

**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Entwicklung eines
Fachmarktzentrum in Wolgast
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

- Ansiedlung REWE-Markt,
Verlagerung Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie
Erweiterung LIDL-Markt und
Takko-Bekleidungsfachmarkt -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M.Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 16. Mai 2017

Im Auftrag von:

SUPERBIA UG (haftungsbeschränkt)
Büro Gosen
Am Müggelpark 25,
15537 Gosen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	16
4.4 Nachfrageanalyse	18
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	21
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5 Marktposition des Planvorhabens	24
5.1 Einzugsgebiet	24
5.2 Umsatzschätzung Bestandsstrukturen	25
5.3 Umsatzprognose Planvorhaben	27
6 Auswirkungsanalyse	31
6.1 Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgungsfunktion in Wolgast	31
6.1.1 Räumliche Nahversorgung in Wolgast	31
6.1.2 Qualitative Nahversorgung in der Stadt Wolgast	32
6.1.3 Quantitative Nahversorgung in der Stadt Wolgast	33
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	33
6.3 Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens	37
6.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Wolgast	37
6.3.2 Städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen	39
6.4 Genehmigungsrechtlicher Verkaufsflächenzuwachs	41
6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	42
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	45

Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
LEP M-V	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Wolgast ist die städtebauliche Neuordnung eines Fachmarktzentrums an der Chausseestraße 17 durch den Abriss der bestehenden Strukturen und einen anschließenden Neubau geplant.

Projektiert ist dabei die Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort befindlichen LIDL-Marktes von aktuell 946 m² GVKF auf 1.500 m² GVKF (+ 554 m²). Zusätzlich soll ein REWE-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² (zzgl. 100 m² Bäcker, inkl. 60 m² Café-Bereich) am Standort angesiedelt werden. Der bestehende Takko-Markt wird im Rahmen des Neubaus eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 591 m² auf 800 m² GVKF (+ 209 m²) erfahren. Des Weiteren wird eine Verlagerung des Rossmann-Drogeriefachmarktes von der Chausseestraße 5 an den Vorhabenstandort stattfinden. In Zuge dessen wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Rossmann-Marktes von aktuell 442 m² auf 800 m² GVKF (+358 m²) erfolgen.

Bei den Bestandteilen des Planvorhabens handelt es sich somit um z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Die Stadt Wolgast verfügt aktuell über kein beschlossenes Einzelhandelskonzept. In Absprache mit der Stadt Wolgast erfolgt die gutachterliche Beurteilung des Planvorhabens unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenstandort in einem Einzelhandelskonzept künftig als zentraler Versorgungsbereich in Form eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wird. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens gelten damit vorbehaltlich dieser Ausweisung in einem Einzelhandelskonzept.

Nach Informationen des Auftraggebers befürwortet die Stadt Wolgast die Verlagerung des derzeitigen Drogeriestandortes (Chausseestraße 5) an den Vorhabenstandort (Chausseestraße 17), um somit dauerhaft einen modernen und konkurrenzfähigen Drogeriestandort in Wolgast zu sichern. Die Stadt hat Ihren Willen mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 30 vom 16.01.2017 zum Ausdruck gebracht und wird die Verlagerung und die damit verbundenen perspektivischen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur (u.a. Entwicklungsoptionen für den ZVB Innenstadt Wolgast) in einem Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigen und würdigen.

Nach Informationen des Auftraggebers soll der bestehende Standort (Chausseestraße 5) keine Nachnutzung durch einen Drogeriefachmarkt erfahren. Dies sollte im Zuge des weiteren Planungsverfahrens entsprechend ausgeschlossen werden. Sofern die Nachnutzung

durch einen Drogeriefachmarkt bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden kann ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Rossmann-Marktes und des insgesamt begrenzten Potenzials im Sortiment Drogeriewaren ohnehin eine geringe Wahrscheinlichkeit der sortimentsbezogenen Nachnutzung gegeben ist. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Planungsverfahren in die Abwägung einzubeziehen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse hat Stadt + Handel den relevanten Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum im März 2017 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 100 m² VKF)¹,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche und an Nahversorgungsstandorten in Wolgast: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Drogeriewaren:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 100 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche und an Nahversorgungsstandorten in Wolgast: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Bekleidung:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 100 m² VKF)³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche und an Nahversorgungsstandorten in Wolgast: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

¹ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

² Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmegüter im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

³ Auch das als Randsortiment geführte Sortiment Bekleidung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (insb. Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter) wird im Rahmen der Analyse berücksichtigt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel⁴ sowie die Sortimente Drogeriewaren und Bekleidung für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und des Bekleidungsfachmarktes sowie der Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verlagerung bzw. einer Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Verlagerung resp. Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht,

⁴ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

dass der Umsatz des verlagerten resp. neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 sowie auf von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder und dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Die Stadt Wolgast verfügt aktuell über kein beschlossenes Einzelhandelskonzept. Aus diesem Grund wurde vor Ort untersucht, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche anhand der Bestandsstrukturen abgeleitet werden können. Auf Grundlage einer vor-Ort-Erhebung wurde ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert. Die in Kapitel 4.5 vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist in einem späteren Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen bedarf.

Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP M-V.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamttattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Abrisses und anschließendem Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich

60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern für den Landkreis Vorpommern-Greifswald insgesamt eine negative Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Entgegen dieser Prognosen ist die die Bevölkerung im Untersuchungsraum in den letzten Jahren (2011 - 2015) angestiegen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die prognostizierte Negativentwicklung in diesem Umfang eintreten wird. Daher ist bis zum Jahr 2021 eher von einer mind. konstanten Entwicklung im Untersuchungsraum auszugehen. Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem leicht erhöhten Nachfragepotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ausgegangen werden kann.

Die Marktanteile des Online-Handels im Sortiment Bekleidung werden perspektivisch weiterhin deutlich steigen, wodurch hier von einem Rückgang des sortimentspezifischen Nachfragepotenzials im Untersuchungsraum ausgegangen werden muss. Diese zu erwartenden Veränderungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden im Sinne einer Worst Case-Annahme in der Nachfrageanalyse (s. Kapitel 4.4) entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognosen werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Wolgast ist die städtebauliche Neuordnung des Nahversorgungsstandortes Chausseestraße durch einen Abriss der bestehenden Strukturen und anschließende Neubauten geplant. Projektiert ist dabei die Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort befindlichen LIDL-Marktes von aktuell 946 m² GVKF auf 1.500 m² GVKF (+ 554 m²). Zusätzlich sollen ein REWE-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² (zzgl. 100 m² Bäcker, inkl. 60 m² Café-Bereich) am Standort angesiedelt werden. Der bestehende Takko-Markt wird im Rahmen des Neubaus eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 591 m² auf 800 m² GVKF (+ 209 m²) erfahren. Des Weiteren wird eine Verlagerung des Rossmann-Drogeriefachmarktes von der Chausseestraße 5 an den Vorhabenstandort stattfinden. In Zuge dessen wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Rossmann-Marktes von aktuell 442 m² auf 800 m² GVKF (+ 358 m²) erfolgen⁹.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im an der Chausseestraße 17 und ist überwiegend von Grünflächen und Wohnbebauung umgeben. Im Norden schließen weitere Gewerbeeinheiten an den Vorhabenstandort an. Im Nordwesten befindet sich das Kreiskrankenhaus Wolgast. Aktuell befinden sich am Standort ein LIDL-Markt, ein Takko-Markt, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei und ein Computer-Laden. Auf dem Gelände befinden sich zudem der leestehende ehem. Moin-Moin-Markt, ein Imbiss und eine Kfz-Werkstatt.

⁹ Die Verlagerung des Rossmann-Drogeriefachmarktes erfolgt dabei in mehreren Projektschritten. Dieser soll nach Fertigstellung des neuen LIDL-Marktes zunächst im Bestandsgebäude des aktuellen LIDL-Marktes auf einer GVKF von 800 m² angesiedelt werden. Nach Abschluss weiterer Baumaßnahmen wird dieser dann die projektierte GVKF von 800 m² am dafür vorgesehenen Standort einnehmen.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung, Abgrenzung (faktischer) ZVB: Eigene Bestandserhebung 03/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Chausseestraße (B 111) gegeben. Über diese in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptverkehrsachse besteht eine Verbindung in das Stadtzentrum im Osten des Vorhabenstandortes sowie auf die Insel Usedom. Am Vorhabenstandort besteht aktuell sowie perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Schwesternheim“, welche sich in rd. 250 m fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort befinden.

Der nächstgelegene (faktische) zentrale Versorgungsbereich ist der nordöstlich des Vorhabenstandortes gelegene ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolgast in rd. 450 m Entfernung. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind die im ZVB befindlichen Märkte Netto und Kik und der nordwestlich gelegene NETTO-Dansk-Markt (rd. 500 m).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die Sortimentsschwerpunkte des Planvorhabens liegen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF Bestand/ Planung in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Veränderung in m ²
Lebensmitteldiscounter LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	80	757	1.200	+ 443
Drogeriewaren	10	95	150	+ 55
Bekleidung	1	9	15	+ 6
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	9	85	135	+ 50
Gesamt	100	946	1.500	+ 554
Lebensmittelvollsortimenter REWE				
Nahrungs- und Genussmittel	80	-	1.360	+ 1.360
Drogeriewaren	10	-	170	+ 170
Sonstige Sortimente	10	-	170	+ 170
Gesamt	100	-	1.700	+ 1.700
Drogeriefachmarkt Rossmann				
Nahrungs- und Genussmittel	14	62	112	+ 50
Drogeriewaren	60	265	480	+ 215
Bekleidung	1	4	8	+ 4
Sonstige Sortimente	25	111	200	+ 89
Gesamt	100	442	800	+ 358
Bekleidungsfachmarkt Takko				
Bekleidung	92	544	736	+ 192
Sonstige Sortimente	8	47	64	+ 17
Gesamt	100	591	800	+ 209
Bäcker (zzgl. Café-Bereich, Bestand: 28 m² / Planung: 60 m²)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	23	40	+ 17
zzgl. Café-Bereich*		-		

Fortsetzung Tabelle 1

Getränkemarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	100	350	-	- 350
PC-Laden				
Sonstige Sortimente	100	65	-	- 65
Gesamt		2.417	4.840	+ 2.423

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017; * Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)¹⁰.

Die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt 2.652 m² betragen (+ 1.460 m²). Im Sortiment Drogeriewaren ist eine Verkaufsfläche von 800 m² projektiert (+ 440 m²). Die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung wird auf insgesamt 759 m² erweitert (+ 201 m²). Die sonstigen Sortimente werden auf 569 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 261 m² VKF).

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich insbesondere im Falle des bestehenden und des geplanten Lebensmitteldiscounters überwiegend um Aktionswaren aus vielen verschiedenen Sortimentsbereichen. Da sich diese in den jeweiligen Märkten auf verschiedene Warengruppen aufteilen sind pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten.

Zusätzlich zu den in der Tabelle 1 aufgeführten Verkaufsflächen ist am Standort der aktuell leerstehende Moin Moin-Markt verortet, der über eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von 550 m² verfügt und im Zuge der Realisierung des Planvorhabens abgerissen werden soll. Eine Gegenüberstellung der Gesamtverkaufsflächen vom aktuellen Bestand, den planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen und den projektierten Verkaufsflächen erfolgt in Kapitel 6.4.

¹⁰ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

4 Markt- und Standortanalyse

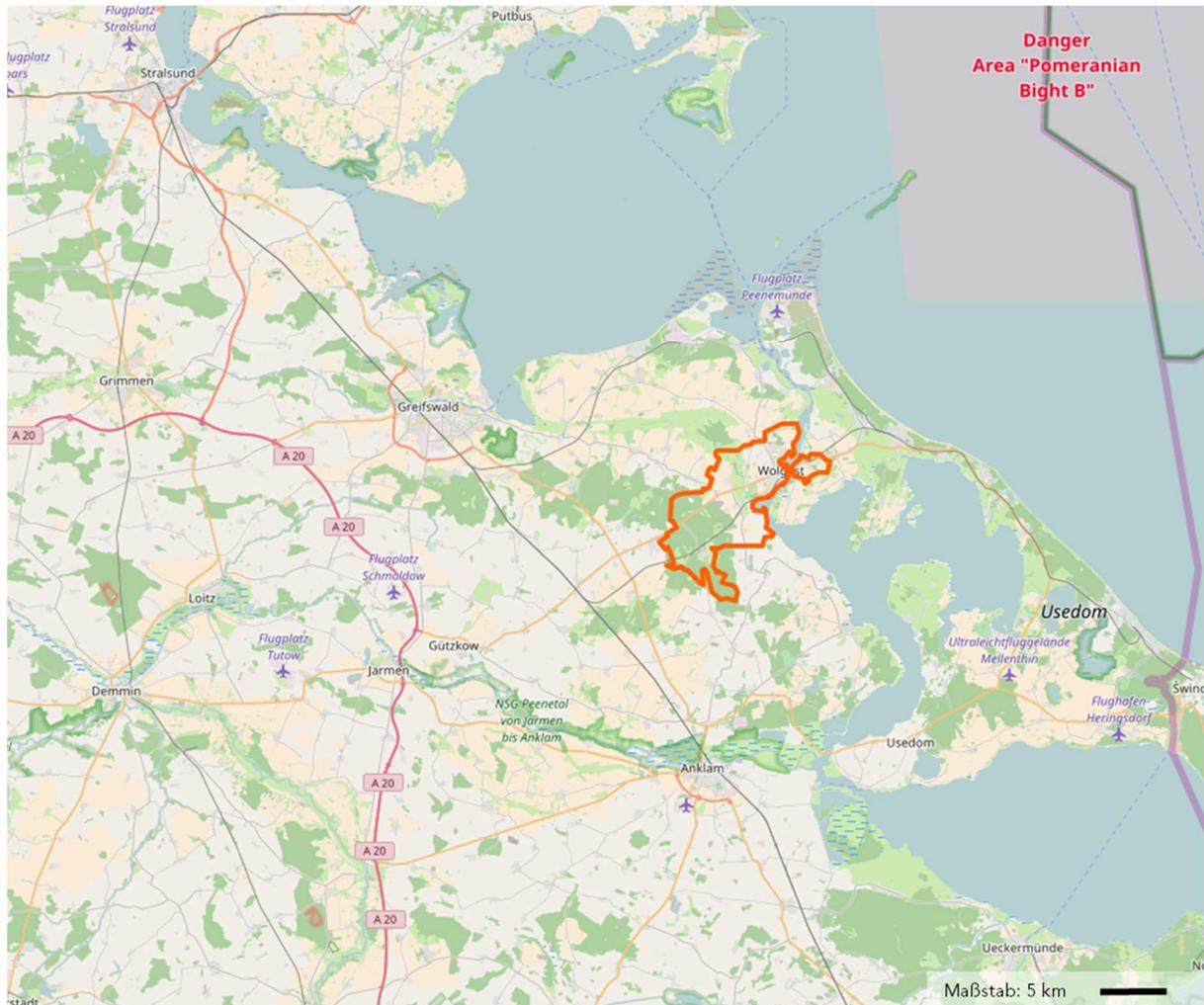
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

Die Stadt Wolgast liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald und ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen¹¹. In Wolgast befindet sich mit der Peenebrücke eine von zwei Überfahrtmöglichkeiten auf die benachbarte Insel Usedom, sodass die Stadt als Ein- und Ausgangsportal der Insel einen wichtigen infrastrukturellen Knotenpunkt darstellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Anklam in rd. 33 km südlicher Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die westlich von Wolgast gelegene Stadt Greifswald in rd. 30 km Entfernung.

¹¹ Vgl. LEP M-V 2016, S. 30.

Abbildung 2: Lage der Stadt Wolgast in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In Wolgast leben 12.312¹² Einwohner, verteilt auf vier Stadtteile (Innenstadt, Wolgast-Nord, Wolgast Süd und Tannenkamp) und drei Ortsteile (Buddenhagen, Hohendorf und Mahlzow) (s. folgende Tabelle).

Die Siedlungsstruktur der Stadt Wolgast zeichnet sich durch einen kompakten Siedlungskörper mit dem Kernort als dominanten Siedlungsschwerpunkt aus. Von diesem Siedlungsbereich abgesetzt befinden sich im Osten der Ortsteil Mahlzow und im Südwesten die beiden Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf.

¹² Vgl. Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2017 (Stand: 31.12.2015).

Tabelle 2: Bevölkerung in der Stadt Wolgast nach Stadt-/Ortsteilen

Bezeichnung	Einwohner	Einwohneranteil in %
Innenstadt	2.498	20
Wolgast-Nord	4.138	33
Wolgast-Süd	2.664	22
Tannenkamp	1.327	11
Buddenhagen und Hohendorf	1.321	11
Mahlzow	366	3
Wolgast Gesamt	12.312	100*

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017, Stand 31.12.2015.

* Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

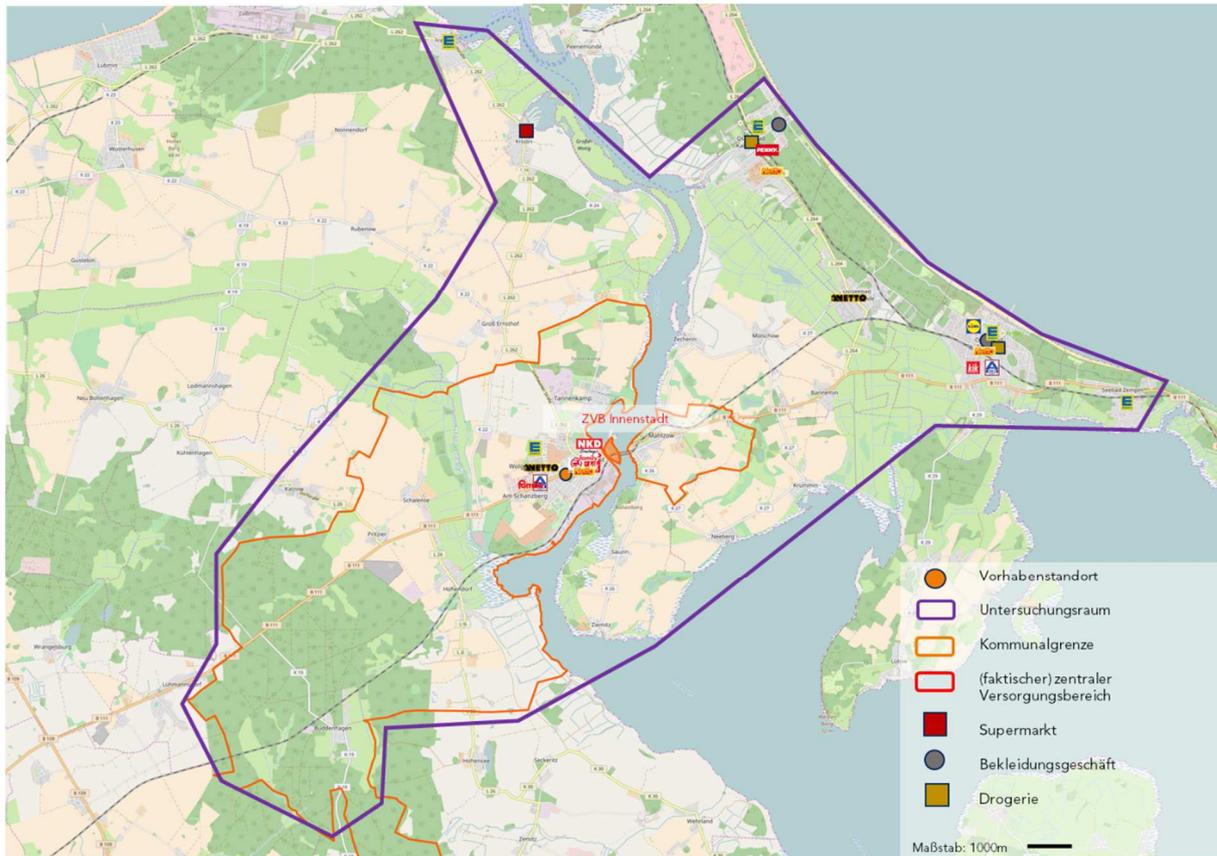
Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt Wolgast im Stadtteil Wolgast-Süd, welcher den zweithöchsten Bevölkerungsanteil aufweist (rd. 22 %).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebs-typen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbeson- dere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Über- schneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswir- kungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung, Abgrenzung (faktischer) ZVB: Eigene Bestandserhebung 03/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wolgast sowie die umliegenden Kommunen Karlshagen, Krummin, Mölchow, Sauzin, Trassenheide, Zempin und Zinnowitz sowie Teile der Kommunen Katzow, Kröslin und Rubenow.

Ein darüber hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Vielzahl an strukturprägenden Anbietern innerhalb der Stadt Wolgast sowie der Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum ist mit dem (faktischen) ZVB Innenstadt Wolgast ein zentraler Versorgungsbereich verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, auch aufgrund der Lage in einer Tourismusregion, zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Für das Sortiment Drogeriewaren im projektierten Drogeriefachmarkt und für den Bekleidungsfachmarkt wird abweichend davon ein Streuumsatz von 25 % angenommen, da dieses Sortiment resp. diese Anbieter über eine Strahlkraft verfügen, die weitreichender über den Untersuchungsraum hinausgeht.

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind diesbezüglich keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt.

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben LIDL), sechs strukturprägende Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt verortet. Berücksichtigt wurden hierbei die beiden Lebensmittelmärkte in Kröslin und den Markt in Zempin (jeweils < 300 m² GVKF). Das Angebot wird zudem durch zwei Getränkemarkte arrondiert.

Im Sortiment Drogeriewaren sind drei Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum angesiedelt (inkl. Planvorhaben Rossmann). Im Sortiment Bekleidung sind insgesamt vier strukturprägende Bekleidungsfachmärkte im Untersuchungsraum verortet.

Insgesamt befinden sich vier der 24 strukturprägenden Anbieter im Untersuchungsraum (NuG, Drogeriewaren, Bekleidung, inkl. Planvorhaben, ohne Getränkemarkte) im (faktischen) zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wolgast. Neben dem ZVB Innenstadt bestehen in der Stadt Wolgast einige weitere Einzelhandelsstandorte, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung einnehmen. Diesbezüglich zu nennen sind insbesondere der NETTO Dansk-Markt an der Hufelandstraße und der EDEKA-Markt an der Makarenkostraße sowie der Vorhabenstandort an der Chausseestraße. Am Rande der Stadt, an der Wedeler Straße befindet sich zudem ein Standort, an dem mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. ALDI Nord, familia) verortet sind.

Mit ALDI Nord (2 x), Netto (3 x), NETTO-Dansk (2 x), LIDL (2 x) und Penny besteht ein umfassendes Angebot im discountierten Lebensmittelsegment. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.000 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 800 m².

Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum fünf EDEKA-Märkte verortet, welche Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 150 m² und rd. 900 m² aufweisen. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter beträgt rd. 470 m².

Der Verbrauchermarkt familia verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von über 3.000 m² und stellt folglich ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot bereit. Zudem verfügt er über eine großzügige Dimensionierung in den Randsortimenten Drogeriewaren und Bekleidung.

Im Sortiment Drogeriewaren sind mit zwei Ihr Platz Drogeriemärkten und dem Planvorhaben Rossmann drei strukturprägende Märkte im Untersuchungsraum vorhanden. Im Sortiment Bekleidung sind mit Kik (2 x), Takko und NKD insgesamt vier strukturprägende Märkte im Untersuchungsraum verortet.

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,57 m² VKF NuG/EW)¹³. Dieser überdurchschnittliche Wert ist vor allem auf den großflächigen Verbrauchermarkt familia zurückzuführen, dessen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche aller strukturprägenden Betriebe im Untersuchungsraum (ohne Getränkemarkte) rd. 25 % beträgt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Stadt Wolgast als Mittelzentrum sowie auch die Städte Karlshagen und Zinnowitz als Grundzentren eine wichtige Versorgungsfunktion für das zum Teil auch außerhalb des Untersuchungsraumes gelegene Umland übernehmen und dementsprechend über Verkaufsflächenausstattungen verfügen, die diesem zusätzlichen Bedarf gerecht werden können.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹³ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kom-mune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Bekleidung	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Wolgast	ZVB Innenstadt Wolgast*	900	4,2	300	1,5	1.000	2,8
	Sonstige Lagen**	5.300	23,0	500	2,3	800	1,7
Karlshagen		1.800	8,0	400	1,6	***	***
Kröslin		300	1,1	***	***	***	***
Trassenheide		600	2,8	100	0,2	**	**
Zempin		200	1,1	***	***	***	***
Zinnowitz		2.900	15,2	500	2,2	700	1,5
Gesamt****		12.000	55,4	1.800	8,0	2.500	6,2

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016 und Hahn Gruppe 2016; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsbetrieb Rossmann;
 ** inkl. Bestandsbetriebe LIDL, Getränkemarkt, Takko und Bäcker;
 *** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich in der Stadt Wolgast vor allem auf die Fachmarkttagglomeration an der Wedeler Straße (sonstige Lagen). Ein Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren in Wolgast wird damit außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt offeriert. Der Angebotsschwerpunkt im Sortiment Bekleidung liegt innerhalb des (faktischen) ZVB Innenstadt Wolgast.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Wolgast weist aktuell eine Kaufkraftkennziffer von rd. 87 (IFH 2015) auf, d. h. sie liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der

ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Wolgast ein Kaufkraftpotenzial von rd. 25,0 Mio. Euro/Jahr. Im Sortiment Drogeriewaren beträgt das Kaufkraftpotenzial in der Stadt Wolgast rd. 3,0 Mio. Euro/Jahr. Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Bekleidung liegt bei rd. 5,3 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	NuG Kaufkraft in Mio. Euro	Drogeriewaren Kaufkraft in Mio. Euro	Bekleidung Kaufkraft in Mio. Euro
Wolgast	12.312	25,0	3,0	5,3
Karlshagen, Mölschow, Trassen- heide	4.882	10,3	1,3	2,3
Katzow, Rubenow (teilweise)	662	1,4	0,2	0,3
Kummin, Sauzin, Kröslin (teilweise)	2.323	4,7	0,6	1,0
Zempin, Zinnowitz	4.908	10,6	1,3	2,4
Gesamt*	25.087	51,9	6,4	11,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2015; Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2017 (Stand: 31.12.2015); Werte gerundet.

* Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Wolgast beträgt aktuell rd. 119, im Sortiment Drogeriewaren rd. 128 und im Sortiment Bekleidung rd. 93 (jeweils inkl. kleinteiliger Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Die ausgewiesenen Zentralitätswerte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind insbesondere auf den angebotsstarken Verbrauchermarkt familia zurückzuführen. Vor allem im Sortiment Drogeriewaren stellt dieser neben dem Drogeriefachmarkt Rossmann das größte sortimentspezifische Angebot in Wolgast zur Verfügung. Der Verbrauchermarkt weist u.a. aufgrund seiner Randlage im Siedlungsgebiet der Stadt Wolgast ein Einzugsgebiet auf, das deutlich über den aufgezeigten Untersuchungsraum hinausgeht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich im Umfeld von Wolgast eine Vielzahl kleinerer Siedlungsbereiche befindet, die

¹⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht über eine eigene umfassende Versorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. dem Sortiment Drogeriewaren verfügt. Aufgrund der Lage in einer Tourismusregion sind neben den bereits genannten Aspekten auch nennenswerte Kaufkraftzuflüsse durch Touristen zu berücksichtigen. Die berechneten Kennwerte sind daher entsprechend zu relativieren.

Berücksichtigung des veränderten Nachfragepotenzials bei Eintritt der Marktreife 2021 (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklung des Preisindex in den untersuchungsrelevanten Sortimenten;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt wurde, ist im Untersuchungsraum mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung im untersuchten Zeitraum zu rechnen.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** und im Sortiment **Drogeriewaren** ergeben sich für den betrachteten Zeitraum in Zusammenschau der dargestellten Aspekte leicht positive Nachfrageveränderungen. Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** lässt sich insgesamt bis Ende 2021 eine steigende Kaufkraft von rd. 1,4 % resp. 0,7 Mio. Euro auf rd. 52,6 Mio. Euro und im **Sortiment Drogeriewaren** von 1,7 % resp. 0,1 Mio. Euro auf rd. 6,5 Mio. Euro ableiten.

Aus dem steigenden Preisindex, den deutlich steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen, lässt sich insgesamt bis Ende 2021 eine sinkende Kaufkraft im Sortimentsbereich **Bekleidung** von rd. minus 4,1 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Rückgang der Nachfrage im Sortiment **Bekleidung** um rd. 0,5 Mio. Euro auf rd. 10,8 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) wird davon ausgegangen, dass sich die veränderte sortimentspezifische Kaufkraft gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe auswirkt, so dass die Betriebe perspektivisch im Sortiment **Bekleidung** geringere und im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Drogeriewaren** höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Die Stadt Wolgast besitzt aktuell kein beschlossenes Einzelhandels- oder Zentrenkonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Auf Grundlage einer vor-Ort-Erhebung wurde daher ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlich vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist in einem späteren Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in Wolgast bedarf.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief (faktischer) ZVB Innenstadt Wolgast

ZVB Innenstadt	
Lage	
Stadtteil	Wolgast-Innenstadt
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich hauptsächlich zwischen Wilhelm- / Lange Straße im Norden, Kurze- und Steinstraße im Westen, dem Platz der Jugend im Süden und dem Kirchplatz im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum Innenstadt ist geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen, ergänzt durch wenige Angebote aus dem langfristigen Bedarfsbereich. Außerdem prägen zentrenergänzende Funktionen und bzw. Dienstleistungen die Angebotsstruktur.
Rel. Magnetbetriebe	Kik, Rossmann, NKD, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B111 und die L262 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Bushaltepunkte im ZVB (z.B. Haltepunkt Bahnhofstraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Die Betriebe innerhalb des ZVBs sind hauptsächlich um den Platz der Jugend und den Kirchplatz inklusive der daran angrenzenden Bereiche organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Wolgast und angrenzende Kommunen.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung</p>

Quelle: Eigene Darstellung.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell aufgrund fehlender strukturprägender Angebote in den Stadt- bzw. Ortsteilen Buddenhagen, Hohendorf, Mahlzow und Tannenkamp nicht als flächendeckend einzustufen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem überwiegend von Wohnbebauung umgebenen Nahversorgungszentrum und ist für den motorisierten Individualverkehr sowie den ÖPNV gut zu erreichen.
- Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben LIDL), sechs Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt verortet. Das Angebot wird zudem durch zwei Getränkemärkte arrondiert.
- Im Sortiment Drogeriewaren sind drei Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum angesiedelt (Rossmann (Planvorhaben), Ihr Platz (2 x)). Im Sortiment Bekleidung sind insgesamt vier strukturprägende Bekleidungsfachmärkte (NKD, Takko (Planvorhaben), Kik (2 x)) im Untersuchungsraum verortet.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Wolgast beträgt aktuell rd. 119, im Sortiment Drogeriewaren rd. 128 und im Sortiment Bekleidung rd. 93 (jeweils inkl. kleinteiliger Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Die ausgewiesenen Zentralitätswerte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind insbesondere auf den angebotsstarken Verbrauchermarkt familia zurückzuführen, der aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung und verkehrsgünstigen Lage über eine hohe Strahlkraft verfügen, die z.T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht. Aufgrund der Lage in einer Tourismusregion sind auch nennenswerte Kaufkraftzuflüsse durch Touristen zu berücksichtigen. Es ergeben sich für den Untersuchungsraum somit Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren und Kaufkraftabflüsse im Sortiment Bekleidung.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: drei der insgesamt 22 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Getränkemärkte, ohne Planvorhaben) befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Bekleidungsfachmärkte und Drogeriefachmärkte ergeben.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt);
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Stadt Wolgast sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie insbesondere die siedlungsräumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Kernstadt Wolgast. Der Vorhabenstandort profitiert hier von seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes. Aufgrund der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsader (B 111) ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus den umliegenden Siedlungsgebieten als sehr gut zu bewerten. Im Westen wird das Kerneinzugsgebiet durch die umfassenden Angebotsstrukturen der Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße begrenzt. Im Norden und Osten wirken zunehmende Raum-Zeit-Distanzen als limitierender Faktor.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den Stadtteil Tannenkamp, die Ortsteile Hohendorf und Mahlzow und den benachbarten Ort Groß Ernsthof. Für diese Siedlungsgebiete weist das Planvorhaben durch seine zentrale und gut erreichbare Lage ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion auf. In diesen Siedlungsbereichen sind zudem keine strukturprägenden Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimenten angesiedelt. Eine Ausweitung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung, Abgrenzung (faktischer) ZVB: Eigene Bestandserhebung 03/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatzschätzung Bestandsstrukturen

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort

werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens und der Bestandsmärkte abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des **Lebensmitteldiscounters LIDL** beträgt rd. 6.910 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁵. Die leistungsfähigsten Märkte befinden sich üblicherweise in verdichteten Siedlungsräumen oder in Frequenzlagen.
- Die Stadt Wolgast weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 87; vgl. IfH 2015).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum liegt mit rd. 0,57 m² VKF NuG/EW¹⁶ deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.
- Der Markt profitiert von seiner integrierten und gut einsehbaren sowie erreichbaren Lage an der Chausseestraße (B 111) und von Kopplungsbeziehungen am Standort.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielen wird, die deutlich unter dem bundesdurchschnittlichen Wert liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. **6.000 Euro/m² VKF** angenommen.

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Drogeriefachmarktes Rossmann beträgt rd. 5.340 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 540 m² (Hahn Retail Estate Report 2016/2017).
- Der Markt profitiert durch seine Lage im ZVB Innenstadt Wolgast aktuell von Kopplungsbeziehungen am Standort. Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.

Für den **Drogeriefachmarkt Rossmann** wird unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen eine Flächenproduktivität von **4.800 Euro/m² VKF** angenommen, die damit ebenfalls deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt.

Für den **Bekleidungsfachmarkt Takko** wird eine Flächenproduktivität von 1.400 Euro/m² VKF angenommen. Die Flächenproduktivität fußt auf eigenen Berechnungen auf Basis der Unternehmenswerte (Umsatz, Anzahl der Filialen) der Fa. Takko. Im Durchschnitt errechnet sich so eine Flächenproduktivität von rd. **1.400 Euro/m² VKF**. Angesichts der vergleichsweise geringen Zentralität in Wolgast im Sortiment Bekleidung und der oben aufgeführten

¹⁵ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2016, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 885 m².

¹⁶ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Standortrahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes in etwa der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Takko entspricht. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 wird für Bekleidungsfachmärkte eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.000 - 1.600 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2013, S. 13).

In der Zusammenführung der oben aufgeführten Standortrahmenbedingungen und unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur ist davon auszugehen, dass der **Getränkemarkt** im Bestand eine Flächenproduktivität von **rd. 2.000 Euro/m² VKF** erreichen wird. Für den **Computer-Laden** wird eine Flächenproduktivität von **rd. 5.200 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

5.3 Umsatzprognose Planvorhaben

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Durch die Ansiedlung des REWE-Marktes und eines (erweiterten) Rossmann-Drogeriefachmarktes erfolgt eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivitäten für die einzelnen Bestandteile des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL um 554 m² Verkaufsfläche, des Takkos um 209 m² Verkaufsfläche und der Ansiedlung der Märkte REWE und Rossmann. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Folgendes ist für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Planvorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Lebensmitteldiscounter LIDL** nach der Erweiterung eine weiterhin unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 5.800 Euro/m² VKF angenommen.

In der Zusammenführung der Argumente und unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur ist davon auszugehen, dass der **Bekleidungsfachmarkt Takko** nach der Erweiterung der Verkaufsfläche um 209 m² eine Flächenproduktivität von rd. 1.200 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 1.400 Euro/m² VKF angenommen.

Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter REWE beträgt rd. 4.010 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.510 m² (Hahn Retail Estate Report 2016/2017). In der Zusammenschau der dargestellten Aspekte ist für den geplanten **Lebensmittelvollsortimenter REWE** davon auszugehen, dass dieser nach Realisierung eine Flächenproduktivität erzielen wird, die unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert des Betreibers REWE liegt. In einer unteren Variante wird eine Flächenproduktivität von rd. 3.500 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 3.700 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **Drogeriefachmarkt Rossmann** wird nach Verlagerung an den Vorhabenstandort und einer damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung um 358 m² eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² VKF zugrunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/m² VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens

Lebensmittelvollsortimenter REWE (Bestand: - m ² VKF/Planung: 1.700 m ² VKF)						
Nahrungs- und Genussmittel	Kein Bestand (Neuansiedlung)	3.500	-	4,8 - 5,0	+ 4,8 - 5,0	
Drogeriewaren				~ 0,6	+ ~ 0,6	
Sonstige Sortimente				~ 0,6	+ ~ 0,6	
Gesamt*				6,0 - 6,3	+ 6,0 - 6,3	
Drogeriefachmarkt Rossmann (Bestand: 442 m ² VKF/Planung: 800 m ² VKF)						
Nahrungs- und Genussmittel	4.800	0,3	4.000	0,4 - 0,5	+ ~ 0,2	
Drogeriewaren		1,3		1,9 - 2,2	+ 0,6 - 0,9	
Bekleidung		< 0,1		-	< 0,1	+ < 0,1
Sonstige Sortimente		0,5		4.500	0,8 - 0,9	+ 0,3 - 0,4
Gesamt*		2,1		3,2 - 3,6	+ 1,1 - 1,5	
Bekleidungsfachmarkt Takko (Bestand: 591 m ² VKF/Planung: 800 m ² VKF)						
Bekleidung	1.400	0,8	1.200	0,9 - 1,0	+ 0,1 - 0,3	
Sonstige Sortimente		< 0,1	-	~ 0,1	+ ~ 0,1	
Gesamt*		0,8	1.400	1,0 - 1,1	+ 0,1 - 0,3	
Bäcker (Bestand: 23 m ² VKF/Planung: 40 m ² VKF) (zzgl. Café-Bereich)						
Nahrungs- und Genussmittel		0,2		0,2	-	
Getränkemarkt und Computer-Laden (in der Planung nicht mehr vorhanden)						
Nahrungs- und Genussmittel		0,7		-	- 0,7	
Sonstige Sortimente		0,3		-	- 0,3	
Gesamt NuG*		5,7		12,0 - 12,6	+ 6,3 - 6,8	
Gesamt Drogerie*		1,8		3,4 - 3,7	+ 1,5 - 1,8	
Gesamt Bekleidung*		0,8		1,0 - 1,2	+ 0,2 - 0,3	
Gesamtvorhaben*		9,9		18,6 - 19,8	+ 8,7 - 9,9	

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016 und Hahn Gruppe 2016; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 18,6 - 19,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 8,7 - 9,9 Mio. Euro).

Rund 12,0 - 12,6 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (rd. + 6,3 - 6,8 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,4 - 3,7 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,5 - 1,8 Mio. Euro). Im Sortiment Bekleidung beträgt der perspektivische Jahresumsatz rd. 1,0 - 1,2 Mio. Euro (+ rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 2,2 - 2,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro).

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich überwiegend um mindestens einmal wöchentlich wechselnde Aktionswaren. Somit verteilt sich die Umsatzprognose auf eine Vielzahl an verschiedenen Sortimenten, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil zu erwarten ist. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche in Wolgast sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Wolgast?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

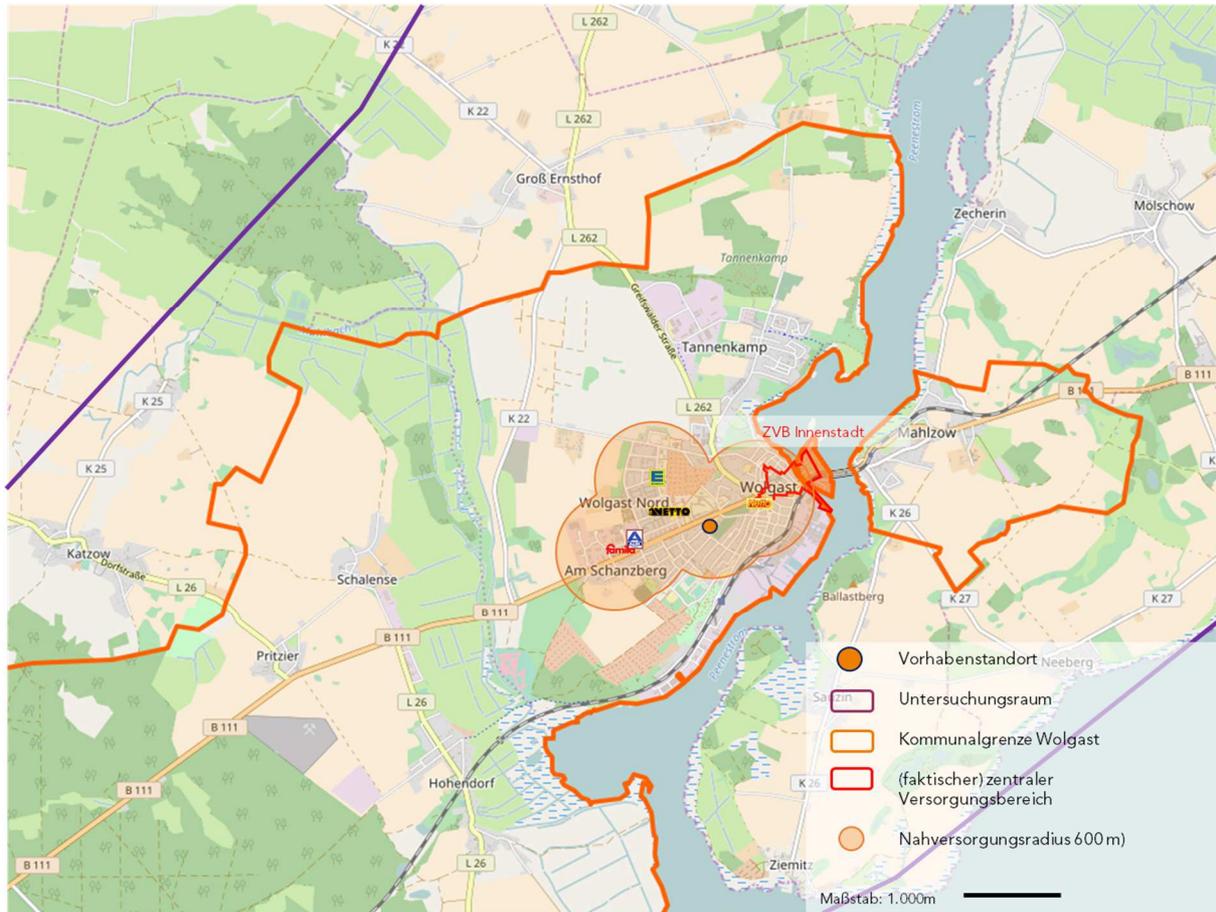
6.1 Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgungsfunktion in Wolgast

In diesem Kapitel wird der räumliche, qualitative und quantitative Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgungsfunktion in Wolgast ermittelt und bewertet.

6.1.1 Räumliche Nahversorgung in Wolgast

Die Nahversorgungssituation in der Stadt Wolgast ist aktuell nicht als flächendeckend einzuordnen. In den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf und den Stadtteilen Mahlzow und Tannenkamp befindet sich aktuell und – aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung in diesen Siedlungsgebieten – auch perspektivisch kein strukturprägender Lebensmittelanbieter. Der Vorhabenstandort fungiert räumlich als Bindeglied zwischen den Angebotsstandorten im (faktischen) ZVB Innenstadt Wolgast und an der Wedeler Straße und nimmt für zentrale Siedlungsgebiete in Wolgast eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein.

Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur in Wolgast (strukturprägende Lebensmittelanbieter)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung, Abgrenzung (faktischer) ZVB: Eigene Bestandserhebung 03/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

6.1.2 Qualitative Nahversorgung in der Stadt Wolgast

In der Stadt Wolgast ist aktuell ein deutliches Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht in der Stadt Wolgast – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 44 % zu 56 % deutlich vom Bundesdurchschnitt ab¹⁷. Dabei machen Lebensmittelsupermärkte nur rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche in Wolgast aus. Die übrigen 48 % der Gesamtverkaufsfläche im vollsortimentierten Lebensmittelangebot entfallen auf den Verbrauchermarkt familia.

Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil der LM-Vollsortimenter im Untersuchungsraum auf einen weiterhin unterdurchschnittlichen Wert von 60 % an. Der Anteil der Lebensmittelsupermärkte erhöht sich dann auf rd. 24 %. Das Planvorhaben trägt damit zu

¹⁷ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

einer Sicherung und Ausdifferenzierung des Betriebstypenmixes in Wolgast und zu einer Annäherung des Verkaufsflächenverhältnisses zwischen LM-Discount und LM-Vollsortiment an den Bundesdurchschnitt bei.

In Verbindung mit dem projektierten Drogeriefachmarkt und dem Bekleidungsfachmarkt ist zudem von positiven Synergieeffekten und damit insgesamt von einer Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wolgast auszugehen.

6.1.3 Quantitative Nahversorgung in der Stadt Wolgast

Hinsichtlich der quantitativen Nahversorgungsfunktion ist im Hinblick auf die ohnehin schon hohe Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,60 m² VKF NuG/EW; s. Kapitel 4.3) zunächst von keiner Verbesserung durch das Planvorhaben auszugehen. Auch an dieser Stelle gilt es zu berücksichtigen, dass beinahe die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Wolgast auf den nicht integrierten Verbrauchermarkt familia entfällt. Die aktuell vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung ist zudem durch die über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wolgast für das ländlich geprägte Umland zu relativieren.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung werden in den folgenden Tabellen für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens. Es ist darauf hinzuweisen, dass die dargestellten Umsatzumverteilungen bereits die in Kapitel 2 aufgeführten Veränderungen des Nachfragepotenzials, insbesondere im Sortiment Bekleidung, berücksichtigen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, auch aufgrund der Lage in einer Tourismusregion, zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Für das Sortiment Drogeriewaren im projektierten Drogeriefachmarkt und für den Bekleidungsfachmarkt wird abweichend davon ein Streuumsatz von 25 % angenommen, da dieses Sortiment resp. diese Anbieter über eine Strahlkraft verfügen, die weitreichender über den Untersuchungsraum hinausgeht.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren, werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch die hier untersuchungsrelevanten Bestandteile des Planvorhabens insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert. Hinsichtlich der prozentualen

Umsatzumverteilung wird der Umsatz (nach Realisierung des Planvorhabens, d.h. unter Berücksichtigung der projektbedingten Umsatzumverteilungen) der tangierten Betrieben Ende 2021 dem heutigen Bestandsumsatz gegenübergestellt.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2021	Umsatzumverteilung <i>gegenüber aktuellen Bestandsumsätzen</i>	
		in Mio. Euro				in %
Wolgast	ZVB Innen- stadt Wolgast	3,9	~ 0,4	3,9	0,3 - 0,4	9 - 10
	Sonstige Lagen*	17,5	3,6 - 3,9	17,7	3,3 - 3,6	19 - 21
Karlshagen		8,0	~ 0,4	8,1	~ 0,3	3 - 4
Kröslin		1,1	< 0,1	1,1	< 0,1	4 - 5
Trassenheide		2,8	~ 0,2	2,8	~ 0,2	6 - 7
Zempin		1,1	**	1,1	**	**
Zinnowitz		15,2	0,7 - 0,8	15,5	0,5 - 0,6	3 - 4
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			0,9 - 1,0	-	0,9 - 1,0	-
Gesamt***		49,6	6,3 - 6,8	50,3	5,6 - 6,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschät-
zung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher
Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf
0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Planvorhaben;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 6,3 - 6,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und davon 85 % zu Lasten von Wettbe-
werbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2021 sind wirksame
Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 5,6 - 6,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und
Genussmittel zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wer-
den in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kom-mune	Lagedetail	Drogeriewaren				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2021	Umsatzumverteilung <i>gegenüber aktuellen Bestandsumsätzen</i>	
		in Mio. Euro				in %
Wolgast	ZVB Innen- stadt Wolgast	0,2	~ 0,1	0,2	~ 0,1	31 - 37
	Sonstige Lagen	1,7	0,6 - 0,8	1,8	0,6 - 0,7	35 - 42
Karlshagen		1,6	~ 0,2	1,6	0,1 - 0,2	8 - 10
Kröslin		**	**	**	**	**
Trassenheide		0,2	**	0,2	**	**
Zempin		0,1	**	0,1	**	**
Zinnowitz		2,2	0,3 - 0,4	2,2	~ 0,3	13 - 16
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			0,3 - 0,4	-	0,3 - 0,4	-
Gesamt***		8,0	1,5 - 1,8	8,1	1,4 - 1,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschät-
zung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher
Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf
0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine Auswirkungen da keine weiteren Bestandsmärkte (ohne Planvorhaben);

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 1,5 - 1,8 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren und davon rd. 80 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersu-
chungsraum ausgehen.¹⁸

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2021 sind wirksame
Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,4 - 1,7 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren zu Lasten
der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvo-
lumens im Sortiment Bekleidung (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden
Umsatzumverteilungen durch die hier untersuchungsrelevanten Bestandteile des Planvorha-
bens insgesamt erhöht. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden

¹⁸ Gemittelter Wert. Für das Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment der strukturprägenden Lebensmittel-
märkte wird ein Streuumsatz von 15 % berücksichtigt.

Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert. Hinsichtlich der prozentualen Umsatzumverteilung wird der Umsatz (nach Realisierung des Planvorhabens, d.h. unter Berücksichtigung der projektbedingten Umsatzumverteilungen) der tangierten Betrieben Ende 2021 dem heutigen Bestandsumsatz gegenübergestellt.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung

Kom-mune	Lagedetail	Bekleidung				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2021	Umsatzumverteilung <i>gegenüber aktuellen Bestandsumsätzen</i>	
		in Mio. Euro				in %
Wolgast	ZVB Innen- stadt Wolgast	2,8	~ 0,1	2,7	~ 0,2	6 - 8
	Sonstige Lagen	0,9	< 0,1	0,8	~ 0,1	9 - 13
Karlshagen		0,2	**	**	**	**
Kröslin		**	**	**	**	**
Trassenheide		**	**	**	**	**
Zempin		**	**	**	**	**
Zinnowitz		1,5	**	1,4	~ 0,1	6 - 7
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			< 0,1	-	< 0,1	-
Gesamt***		5,3	0,2 - 0,3	5,1	0,4 - 0,5	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschät-
zung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher
Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf
0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine Auswirkungen da keine weiteren Bestandsmärkte (ohne Planvorhaben);

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro im Sortiment Bekleidung und davon 76 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.¹⁹

¹⁹ Gemittelter Wert. Für das Sortiment Bekleidung als Randsortiment der strukturprägenden Lebensmittel-
märkte bzw. des Drogeriefachmarktes wird ein Streuumsatz von 15 % berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des geringeren Kaufkraftpotenzials bis Ende 2021 sind in der kumulierten Betrachtung Umsatzveränderungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro im Sortiment Bekleidung, davon 76 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.3 Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungslagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

6.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Wolgast

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Wolgast

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den einzigen strukturprägenden Anbieter Netto. Dieser verfügt über eine für den Betreiber Netto durchschnittliche Verkaufsfläche und profitiert durch seine Lage im ZVB von zahlreichen Kopplungsvorteilen. Hierzu zählen u.a. der im unmittelbaren Umfeld befindliche Bekleidungsfachmarkt Kik sowie der Schuhmarkt des Betreibers Deichmann. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Angebotsstrukturen des Einzelhandels sowie ergänzende Dienstleistungsangebote (u.a. Blumengeschäft und Deutsche Post). Aufgrund der zentralen, gut erreichbaren Lage des Standortes, den vorhandenen Kopplungsmöglichkeiten sowie der im regionalen Kontext als überdurchschnittlich zu bewertenden Flächenproduktivität ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Netto-Marktes nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 31 - 37 % auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt Wolgast aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt Netto. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die hohe prozentuale Umsatzumverteilung insbesondere dadurch ergibt, dass das Sortiment Drogeriewaren innerhalb des ZVB Innenstadt nach Verlagerung des Rossmann-Drogeriefachmarktes nur noch als Randsortiment mit vergleichsweise geringem Umfang angeboten wird. Monetär sind die Auswirkungen auf den ZVB als gering zu bezeichnen, sodass die tangierten Märkte diese voraussichtlich verkraften werden.

Im Sortiment Bekleidung gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 8 % auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt Wolgast aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die beiden Bekleidungsfachmärkte Kik und NKD. Beide Märkte profitieren an ihren Standorten von

Kopplungsbeziehungen, weisen allerdings unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Aufgrund der einzelbetrieblich vergleichsweise geringen monetären Umsatzumverteilung werden die beiden Märkte diese verkraften können.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Wolgast** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Wolgast

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wolgast ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,3 - 3,6 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 21 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die nahegelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte NETTO Dansk, EDEKA, ALDI Nord und famila. Der Betreiber NETTO Dansk weist eine deutliche Differenzierung zum Planvorhaben auf (u.a. „Hard“-Discounter und Fokus auf regionale, ostdeutsche Produkte). Der EDEKA-Markt positioniert sich als Nahversorger und weist aufgrund seiner integrierten Lage eine hohe Bevölkerungszahl im direkten Umfeld auf. Eine vorhabenbedingte Marktschließung ist für beide Märkte daher nicht zu erwarten.

Der ALDI Nord weist als „Hard“-Discounter ebenfalls einen vom Planvorhaben differenzierten Betriebstypen auf. Ebenso wie der großzügig dimensionierte famila ist der ALDI Nord marktgängig aufgestellt und profitiert zudem von Kopplungsvorteilen am Standort.

Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 35 - 42 %. Hinsichtlich der zum Teil prozentual hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist zu berücksichtigen, dass dieses bei Lebensmittelanbietern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Aufgrund des Fehlens eines weiteren Drogeriefachmarktes in Wolgast werden die Umsatzumverteilungen insbesondere den Verbrauchermarkt famila, der derzeit über ein umfassendes Warenangebot im Sortiment Drogeriewaren verfügt, tangieren.

Im Sortiment Bekleidung ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 13 %. Auch diese werden überwiegend den Verbrauchermarkt famila tangieren, da dieser über ein vergleichsweise großzügiges Angebot verfügt und keine weiteren strukturprägenden Angebote im Sortiment Bekleidung in sonstigen Lagen in Wolgast verortet sind.

Sowohl der ALDI Nord als auch der famila sind aktuell marktgängig aufgestellt und profitieren an ihrem Standort von Kopplungsbeziehungen. Angesichts der hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ist eine deutliche Wettbewerbsverschärfung für die beiden Märkte festzustellen. Vorhabenbedingte Markt-

schließungen sind möglich. Im Falle der Schließung einer der beiden genannten Märkte wäre die räumliche Nahversorgung weiterhin über den zweiten, am Standort verbleibenden Markt sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen in Wolgast** sind angesichts der einzelbetrieblich als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen möglich. Auch im Falle einer Marktschließung am Standort Wedeler Straße, wäre die dortige Versorgungsfunktion durch einen verbleibenden Anbieter sichergestellt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Wolgast sind durch das Planvorhaben damit nicht zu erwarten.

6.3.2 Städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen

Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Karlshagen

Für die Bestandsstrukturen in Karlshagen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 %, im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 10 % und im Sortiment Bekleidung in nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt Ihr Platz. Angesichts des seit der Schlecker Insolvenz ausgedünnten Versorgungsnetzes im Drogeriewarenbereich konzentrieren sich die Umsätze insgesamt auf einige wenige Standorte. Insofern sind bei Marktzutritten oder Betriebserweiterungen regelmäßig hohe Umsatzumverteilungen – oftmals deutlich über 10 % – festzustellen. Diese Umsatzumverteilungen treffen allerdings aufgrund der Umstrukturierungen im Marktsegment oftmals auf Wettbewerber, die vergleichsweise hohe Flächenproduktivitäten erzielen. Aufgrund seiner Lage in einer Tourismusregion ist zudem davon auszugehen, dass der Ihr Platz-Markt zu einem nennenswerten Anteil von zusätzlichen touristischen Kaufkraftpotenzialen profitiert. Diese ergänzenden Potenziale bzw. Umsatzanteile sind naturgemäß schwer quantifizierbar und wurden im Sinne eines Worst Case-Ansatzes zurückhaltend in den Berechnungen berücksichtigt. Der Markt wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können.

Aufgrund der geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und der als vertretbar zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Marktschließungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Karlshagen** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Kröslin

Für die Bestandsstrukturen in Kröslin, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 % und in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung in nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die beiden strukturprägenden Anbieter EDEKA und Mini Supermarkt tangieren. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kröslin** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Trassenheide

Für die Bestandsstrukturen in Trassenheide, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 % und in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung in nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt NETTO Dansk. Dieser ist marktgängig aufgestellt und nimmt eine zentrale Nahversorgungsfunktion für Trassenheide ein. Der Betreiber NETTO Dansk weist eine deutliche Differenzierung zum Planvorhaben auf (u.a. Hard-Discounter und Fokus auf regionale, ostdeutsche Produkte). Eine vorhabenbedingte Marktschließung ist nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Trassenheide** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Zempin

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, im Sortiment Drogeriewaren und im Sortiment Bekleidung Umsatzumverteilungen auf Nahversorgungsstrukturen in Zempin in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Zempin** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Zinnowitz

Für die Bestandsstrukturen in Zinnowitz, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 %.

Diese tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Nord, Netto, EDEKA und LIDL. Aufgrund der monetär wie prozentual geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen in Zinnowitz i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 13 - 16 %. Diese werden insbesondere den Drogeriefachmarkt Ihr Platz tangieren. Angesichts des seit der Schlecker Insolvenz ausgedünnten Versorgungsnetzes im Drogeriewarenbereich konzentrieren sich die Umsätze insgesamt auf einige wenige Standorte. Insofern sind bei Marktzutritten oder Betriebserweiterungen regelmäßig hohe Umsatzumverteilungen – oftmals deutlich über 10 % – festzustellen. Diese Umsatzumverteilungen treffen allerdings aufgrund der Umstrukturierungen im Marktsegment oftmals auf Wettbewerber, die vergleichsweise hohe Flächenproduktivitäten erzielen. Aufgrund seiner Lage in einer Tourismusregion ist zudem davon auszugehen, dass der Ihr Platz-Markt zu einem nennenswerten Anteil von zusätzlichen touristischen Kaufkraftpotenzialen profitiert. Diese ergänzenden Potenziale bzw. Umsatzanteile sind naturgemäß schwer quantifizierbar und wurden im Sinne eines Worst Case-Ansatzes zurückhaltend in den Berechnungen berücksichtigt. Der Markt wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können.

Im Sortiment Bekleidung ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Bekleidungsfachmarkt Kik. Aufgrund der monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen wird der Markt diese voraussichtlich verkraften können.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Zinnowitz** sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in den Umlandkommunen des Untersuchungsraums sind nicht zu erwarten.

6.4 Genehmigungsrechtlicher Verkaufsflächenzuwachs

Ergänzend zu den am Standort aktuell verorteten und in Tabelle 1 dargestellten, derzeit genutzten Verkaufsflächen bestehen lt. Auftraggeber weitere genehmigungsrechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeiten (Moin-Moin-Markt und Metzger).

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der aktuell vorhandenen Bestandsflächen mit den planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen am Vorhabenstandort und den projektierten Verkaufsflächen des Planvorhabens.

Tabelle 10: Gegenüberstellung der GVKF von realem und genehmigtem Bestand am Standort Chausseestraße 17 mit dem Planvorhaben

Betrieb/Art	GVKF Bestand <u>real</u>	GVKF Bestand <u>genehmigt</u>	GVKF <u>geplant</u>	Differenz <u>genehmigt/</u> <u>geplant</u>
Aktuelle Bestandstrukturen				
LIDL-Markt	946	946	1.500	+ 554
Bäcker (inkl. Café-Bereich)*	51	51	100	+ 49
Getränkemarkt	350	350	-	- 350
Takko	591	591	800	+ 209
Computerladen	65	65	-	- 65
Weitere planungsrechtlich genehmigte Verkaufsflächen				
Moin-Moin-Markt (leerstehend)	550	550	-	- 550
Fläche für Metzger	-	76	-	- 76
Positiver Bauvorbescheid	-	800	-	- 800
Geplante Neuansiedlungen				
REWE-Markt	-	-	1.700	+ 1.700
Drogeriefachmarkt Rossmann	-	-	800	+ 800
Gesamt*	2.003	3.479	4.900	+ 1.421

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; * Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung).

Das Planvorhaben bedeutet für den Vorhabenstandort im Hinblick auf die bereits planungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche (unter Berücksichtigung des positiven Bauvorbescheids) einen Verkaufsflächenzuwachs von 1.421 m² GVKF. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann um eine Verlagerung vom Standort Chausseestraße 5 an den Vorhabenstandort handelt. Im Zuge der Umstrukturierung entfällt neben dem Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch der Computerladen, der aktuell über ein zentrenrelevantes Hauptsortiment verfügt.

6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze

entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016) dargestellt.

Bei der Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesrechts werden die im vorangegangenen Kapitel abgeleiteten Verkaufsflächenempfehlungen zugrunde gelegt.

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Ziel 1:

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Konzentrationsgebot)

Ziel 2:

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

Bzgl. Ziel 1 und 2 ist festzuhalten:

- Die Stadt Wolgast ist gem. LEP M-V 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Größe des Vorhabens entspricht der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums und überschreitet nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Wolgast.

Ziel 3:

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

Bzgl. Ziel 3 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben verfügt über zentrenrelevante Kernsortimente. Der Vorhabenstandort muss daher perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden (s. Ausführungen in Kapitel 1).
- Nach Informationen des Auftraggebers befürwortet die Stadt Wolgast die Verlagerung des derzeitigen Drogeriestandortes (Chausseestraße 5) an den Vorhabenstandort (Chausseestraße 17), um somit dauerhaft einen modernen und konkurrenzfähigen Drogeriestandort in Wolgast zu sichern. Die Stadt hat Ihren Willen mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr.30 vom 16.01.2017 zum Ausdruck gebracht und wird die Verlagerung und die damit verbundenen perspektivischen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur in Wolgast (u.a. Entwicklungsoptionen für den ZVB Innenstadt Wolgast) in einem Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigen und würdigen.

- Nach erfolgter Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes ist nach fachlichem Dafürhalten kein Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im (faktischen) zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wolgast gegeben.
- Nach Informationen des Auftraggebers soll der bestehende Standort (Chausseestraße 5) keine Nachnutzung durch einen Drogeriefachmarkt erfahren. Dies sollte im Zuge des Planungsverfahrens entsprechend ausgeschlossen werden. Sofern die Nachnutzung durch einen Drogeriefachmarkt bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden kann ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Rossmann-Marktes und des insgesamt begrenzten Potenzials im Sortiment Drogeriewaren ohnehin eine geringe Wahrscheinlichkeit der sortimentsbezogenen Nachnutzung gegeben ist.

Das Planvorhaben ist – unter Beachtung der genannten Voraussetzungen – kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Wolgast ist die städtebauliche Neuordnung eines Fachmarktzentrums an der Chausseestraße durch den Abriss der bestehenden Strukturen und einen anschließenden Neubau geplant.

Projektiert ist dabei die Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort befindlichen LIDL-Marktes von aktuell 946 m² GVKF auf 1.500 m² GVKF (+ 554 m²). Zusätzlich soll ein REWE-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² (zzgl. 100 m² Bäcker, inkl. 60 m² Café-Bereich) am Standort angesiedelt werden. Der bestehende Takko-Markt wird im Rahmen des Neubaus eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 591 m² auf 800 m² GVKF (+ 209 m²) erfahren. Des Weiteren wird eine Verlagerung des Rossmann-Drogeriefachmarktes von der Chausseestraße 5 an den Vorhabenstandort stattfinden. In Zuge dessen wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Rossmann-Marktes von aktuell 442 m² auf 800 m² GVKF (+ 358 m²) erfolgen.

Bei den Bestandteilen des Planvorhabens handelt es sich somit um z.T. um großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist – unter der Voraussetzung der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches am Standort Chausseestraße und bei entsprechender abwägender Würdigung der mit dem Planvorhaben einhergehenden Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes in einem kommunalen Einzelhandelskonzept – kongruent zum Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Städtebaulich negative und landesplanerische wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben – unter Beachtung der genannten Voraussetzungen – als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Dortmund, 16. Mai 2017



Dipl.-Ing. Marc Föhler

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	9
Abbildung 2:	Lage der Stadt Wolgast in der Region _____	13
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	15
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	25
Abbildung 5:	Nahversorgungsstruktur in Wolgast (strukturprägende Lebensmittelanbieter) _____	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (_____ Bestand/Planung) _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung in der Stadt Wolgast nach Stadt-/Orsteilen _____	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf ____ untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel _____ Methodik) _____	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	19
Tabelle 5:	Steckbrief (faktischer) ZVB Innenstadt Wolgast _____	22
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens	29
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	34
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	35
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung _____	36
Tabelle 10:	Gegenüberstellung der GVKF von realem und genehmigtem _____ Bestand am Standort Chausseestraße 17 mit dem Planvorhaben _	42

Literatur und sonstige Quellen

EHI (2016): EHI handelsdaten aktuell 2016, Köln.

BBE (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.