

cima Scharnhorststraße 24 10115 Berlin

STOLZ Holding GmbH
Am Müggelpark 25
15537 Gosen Neu-Zittau

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen Stellungnahme vom 04.09.2023 zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“

6. Oktober 2023

Ihr Ansprechpartner:
Mark Hädicke
T 030 221 841 450
haedicke@cima.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.09.2023 hat das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern dem Amt Usedom-Süd die *Erneuerung der Landesplanerischen Stellungnahme vom 13.12.2022 zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Koserow vom 31.01.2022* vorgelegt.

Da in dieser Landesplanerischen Stellungnahme in mehreren Punkten auf die Auswirkungsanalyse der cima vom 12.05.2023 eingegangen wird, haben Sie uns gebeten, die betreffenden Punkte genauer zu erläutern, um somit eventuelle Missverständnisse oder Unklarheiten zu beseitigen. Im Einzelnen nehmen wir zu den Punkten wie folgt Stellung:

Zunächst möchten wir betonen, dass die formale Beauftragung zwar in der Tat durch den Investor erfolgte, dass die Auftragserteilung und die Bearbeitung jedoch in Abstimmung mit dem Amt Usedom-Süd als Vertreterin der planenden Gemeinde durchgeführt wurden. Dabei wählte das Amt Usedom-Süd die cima, weil diese zuvor bereits das kommunale Einzelhandelskonzept erarbeitet hatte und daher mit der örtlichen Einzelhandelssituation und den Entwicklungszielen der Gemeinde vertraut war.

Auf Seite 2 der Landesplanerischen Stellungnahme legt das Wirtschaftsministerium dar, dass angesichts einer Verkaufsfläche von 1.755 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß EHK Koserow) „eine Grundversorgung zunächst als gesichert anzusehen“ sei. Hierzu stellen wir klar, dass von diesen 1.755 m² nur rd. 880 m² auf den ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto entfallen. Ein beträchtlicher Anteil, nämlich rd. 670 m², entfallen zudem auf einen Getränkemarkt. Ein Getränkemarkt ist allerdings aufgrund des eingeschränkten Sortiments kein qualifizierter

CIMA Beratung + Management GmbH
Scharnhorststraße 24
10115 Berlin
T 030 214587 16
F 030 214587 18
cima.berlin@cima.de

Geschäftsführer:
Christian Hörmann
Martin Kremming
Roland Wölfel

Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Lebensmittelnahversorger. Dadurch relativiert sich die Verkaufsflächendichte. Faktisch steht den rd. 1.700 Einwohner:innen und den Urlaubsgästen (Einwohneräquivalent von rd. 2.600 Personen) für umfassendere Lebensmitteleinkäufe nur der Netto Lebensmitteldiscounter zur Verfügung.

Wir teilen die Auffassung des Wirtschaftsministeriums, dass sich ein neu entstehender Lebensmittelvollsortimenter hinsichtlich seiner Dimensionierung ausschließlich auf die lokalen Bedarfe der Wohnbevölkerung und der Urlaubsgäste beziehen soll. Ein überdimensionierter Markt ist schon deshalb nicht im Interesse der Gemeinde Koserow, weil übermäßige Kundenverkehre auf der Hauptstraße vermieden werden sollen. Auch soll die Tragfähigkeit wohnortnaher Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden nicht beeinträchtigt werden.

Das in der Auswirkungsanalyse vom 12.05.2023 untersuchte Planvorhaben mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche erfüllt diese Bedingung der ortsangemessenen Dimensionierung. Auf Seite 23 der Auswirkungsanalyse wird dargelegt, dass der örtliche Bedarf in Koserow im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 10,1 Mio. € beträgt. Der aktuelle Umsatz (im Netto-Markt, dem Getränkemarkt und den kleinteiligen Betrieben wie Bäckereien und Tankstellenshop) beträgt in der Summe rd. 5,2 Mio. €. Durch die Realisierung des Vorhabens würde der sortimentspezifische Umsatz in Koserow auf maximal rd. 9,2 Mio. € steigen (realistischer Worst-Case), würde also weiterhin unter dem örtlichen Bedarf liegen.

Die vom Wirtschaftsministerium auf Seite 3 der Stellungnahme dargelegten 20 % Kaufkraftzuflüsse sind daher aus gutachterlicher Sicht nicht kritisch, sondern unproblematisch. Zunächst ist festzuhalten, dass jeder Lebensmittelmarkt in einer vergleichbaren, verkehrsgünstigen Lage entsprechende Kaufkraftzuflüsse aus Durchgangsverkehren generieren würde. Nach der Analyse der cima könnte der geplante Lebensmittelmarkt rd. 40 % der örtlichen Kaufkraft i.H.v. 10,1 Mio. € an sich binden. Das entspricht einem Umsatz von rd. 4,0 Mio. € bzw. rd. 83 % des Vorhabenumsatzes. Somit verbleiben rd. 0,8 Mio. € bzw. rd. 17 % des Vorhabenumsatzes, die auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Orten zurückzuführen sind.

Wie in der Auswirkungsanalyse dargelegt, dürfte der Großteil dieser rd. 0,8 Mio. € auf „Zufallseinkäufe“ sporadisch durchreisender Urlaubsgäste zurückzuführen sein. Denn der Vorhabenstandort befindet sich unweit der B 111, welche die wichtigste Haupteinfahrtsstraße des Nordteils der Insel Usedom ist und dementsprechend stark von Urlaubsreisenden frequentiert wird. Ein kleiner Anteil dieser Urlaubsreisenden, die bspw. auf dem Weg in ihr Urlaubsquartier in Heringsdorf sind, würde künftig einen Stopp bei dem Lebensmittelmarkt in Koserow machen, um sich mit Lebensmitteln zu versorgen.

Wenn nur rd. 1 % der täglich auf der B 111 verkehrenden Fahrzeuge einen Einkauf in dem geplanten Lebensmittelmarkt tätigen würde, so ergäbe dies

rechnerisch einen Umsatz von rd. 0,50 bis 0,65 Mio. €¹, der auf diese sporadischen Zufallseinkäufe entfallen würde.

Dementsprechend verblieben rd. 0,15 bis maximal rd. 0,30 Mio. € (rd. 3-6 %) Umsatzanteil, die auf Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbargemeinden zurückzuführen wären. Aufgeteilt auf die beiden Nachbargemeinden Loddin und Zempin würden also höchstens rd. 0,15 Mio. € der örtlichen Kaufkraft je Gemeinde in Richtung des Planvorhabens abfließen. Schon die geringe Höhe dieser Kaufkraftabflüsse zeigt, dass dadurch die (geplanten) Lebensmittelnahversorger in Loddin und Zempin in keiner Weise in Bedrängnis gebracht werden könnten.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass sich das beschriebene Verbraucherverhalten auch bei einem Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche nicht wesentlich verändern würde. Denn auch ein kleinerer Supermarkt würde in Relation zum Gesamtumsatz ungefähr denselben Umsatzanteil mit Kaufkraft aus den Nachbargemeinden generieren. Nur die absolute Höhe dieses Umsatzanteils würde – aufgrund des geringeren Gesamtumsatzes – etwas niedriger ausfallen. Dieser Effekt ist jedoch aus handelsanalytischer Sicht zu vernachlässigen. Für die Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte in Loddin und Zempin hätte dies keine messbare Bedeutung.

Wir hoffen, dass wir mit diesen Ausführungen – sowie mit den Ergebnissen der ökonomischen Wirkungsprognose – darlegen konnten, weshalb durch das Planvorhaben aus Sicht der cima keine Gefährdung der Einzelhandelsprojekte in Loddin und Zempin zu erwarten wäre.

Mit freundlichen Grüßen



Mark Hädicke
Projektleiter

¹ Rechenweg: 1 % von rd. 10.100 Fahrzeugen × durchschn. 330 Verkaufstage × 15-20 € Durchschnittsbö.