



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

Auswirkungsanalyse: Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant und des Lebensmitteldiscounters Aldi in Boltenhagen

Aktualisierung unter Berücksichtigung der Planungen in der
Stadt Klütz

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 11. März 2025

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

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 68 21
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in Tabellen und Abbildungen bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens in Boltenhagen.....	6
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	8
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	8
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	8
4 Bewertung des Planvorhabens in Boltenhagen	12
4.1 Strategiepapier Einzelhandel	12
4.2 Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern	12
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	14
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	14
4.3.2 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	16
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	19

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in Boltenhagen	7
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Boltenhagen	9
Abbildung 3: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 4: Einzelhandel in Boltenhagen und Klütz	11
Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	16
Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	17

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Gemeinde Boltenhagen wird bereits seit einigen Jahren die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT und des benachbarten Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Kastanienallee vorbereitet. Die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes soll auf zukünftig knapp 1.800 m² erweitert werden. Das nicht mehr zeitgemäße Objekt des ALDI-Marktes soll abgerissen und durch einen Neubau mit 1.050 m² Verkaufsfläche ersetzt werden. Eine Auswirkungsanalyse der cima aus dem Sommer 2022 liegt bereits vor. Die cima empfiehlt darin die Umsetzung der Planungen.
- Diese hier vorgelegte Aktualisierung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt die derzeitigen Planungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums in der Stadt Klütz. Planungsinhalt ist die Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelmarktes mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) und die ergänzende Neuansiedlung des Drogeriemarktes ROSSMANN mit rd. 700 m² Verkaufsfläche im Standortbereich Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung Klütz. Darüber hinaus wird die Standortverlagerung des bereits heute an der Boltenhagener Straße vorhandenen PENNY Lebensmitteldiscounter in das neue Nahversorgungszentrum avisiert. Parallel zu dieser Entwicklung beabsichtigt das nahe gelegene KAUFHAUS STOLZ, seine Verkaufsfläche zu erweitern.
- Der Vorhabenstandort in der Gemeinde Boltenhagen befindet sich an der Kastanienallee im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6a. Das Plangebiet ist teilweise als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ sowie als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die südöstlich angrenzenden, ebenfalls für die Neubebauung vorgesehenen Landwirtschaftsflächen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplans. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse.

- Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des MARKANT Marktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet zu bewerten.
- Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Kastanienallee in der Gemeinde Boltenhagen.
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Untersuchungsgebiet sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Entwicklungsziele der Gemeinde Boltenhagen: Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016, Gemeinsames Strategiepapier für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen 2025.

Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterlichen Stellungnahme war eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente (Nahrung/ Genussmittel, Drogerieartikel) im Untersuchungsgebiet erforderlich.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.

- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Boltenhagen. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Amt Klützer Winkel

Bearbeitungszeitraum

- Februar/ März 2025

2 Beschreibung des Planvorhabens in Boltenhagen

In der Gemeinde Boltenhagen wird bereits seit einigen Jahren die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT und des benachbarten Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Kastanienallee vorbereitet. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes von heute rd. 1.100 m² Verkaufsfläche auf zukünftig knapp 1.800 m² erweitert werden (+ 700 m²). Das nicht mehr zeitgemäße Objekt des ALDI-Marktes soll abgerissen und durch einen Neubau mit 1.050 m² Verkaufsfläche ersetzt werden. Für den ALDI Markt wird eine Verkaufsflächenerweiterung um 250 m² vorgesehen.

Der Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und der Lebensmitteldiscounter ALDI befinden sich in an einem Verbundstandort mit dem Textilfachmarkt KIK und dem Non-Food Discounter TEDI. Darüber hinaus sind hier kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Bäckerei mit Café, Bankfiliale, Polizeistation) vorhanden.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters ist das Ziel verbunden, die bestehenden Märkte den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stärker werdenden Wettbewerbsumfeld die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit schlussendlich auch den Fortbestand zu sichern.

Hinsichtlich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass moderne, attraktive Lebensmittelfrischmärkte heute Größen zwischen 1.600 m² und 2.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Diese Flächen sind notwendig, um bspw. eine ausreichende Gangbreite und niedrige Regalhöhen zu realisieren sowie Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse zu integrieren.

Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erscheint die geplante Größenordnung ebenfalls als geeignete Verkaufsflächendimensionierung, um einerseits eine leistungsfähige und kundenfreundliche Ladengröße vorzuhalten und andererseits ein verträgliches Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

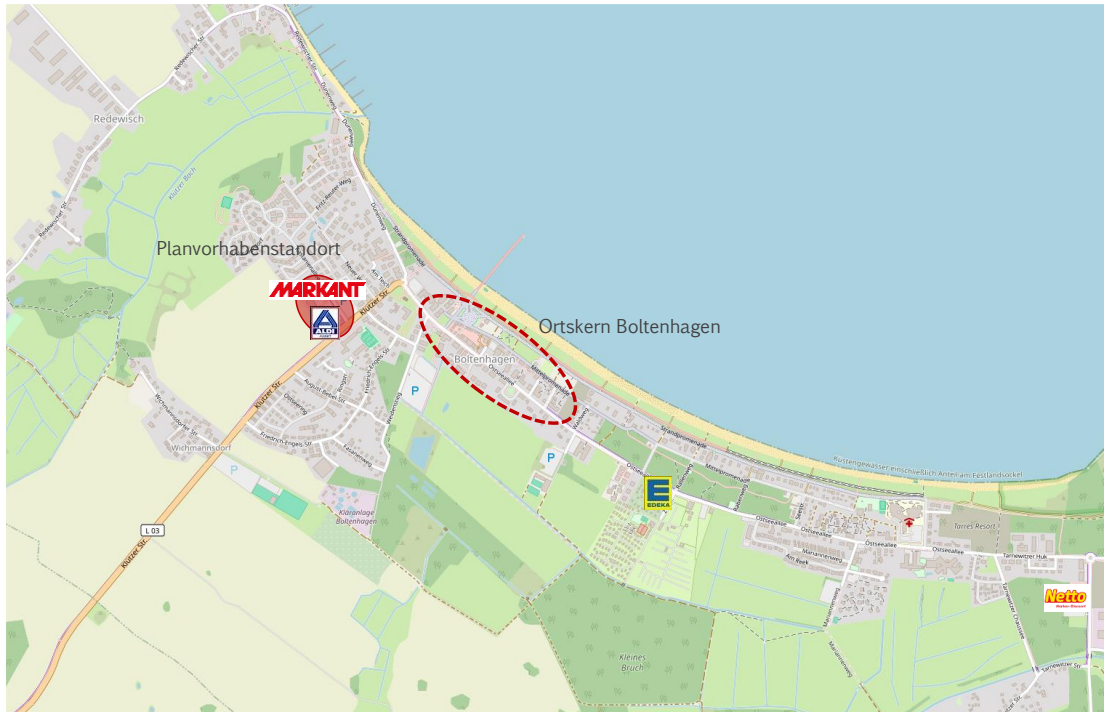
Bereits heute übernehmen die Lebensmittelmärkte an der Kastanienallee nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Boltenhagen, sondern auch der Touristen und Tagesgäste, die sich insbesondere in den Sommermonaten im Ostseebad Boltenhagen aufhalten.

Der Nahversorgungsstandort (MARKANT, ALDI) befindet sich an der Kastanienallee im östlichen Siedlungsrandgebiet. Die Erreichbarkeit ist für die Pkw-Kundschaft optimal. Durch die Lage an der Klützer Straße (L03) besteht eine große Fernwirkung. Gut dimensionierte Stellplatzanlagen und eine gute Sichtbarkeit unterstützen die Lagequalitäten.

Ferner ist die ÖPNV Anbindung als sehr gut zu bewerten. Über die Bushaltestelle „Boltenhagen Schule“ bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Ortszentrum und Tarnewitz/ Weiße Wiek sowie nach Klütz und Grevesmühlen.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus dem Wohnumfeld ist positiv zu bewerten. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) wohnen rd. 1.000 Menschen. Rd. 40 % der Wohnbevölkerung der Gemeinde Boltenhagen können den Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee fußläufig erreichen, was wesentlich zur Verkehrsvermeidung in dem durch Individualverkehr stark belasteten Urlaubsort beiträgt.

Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in Boltenhagen



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2025

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des Plan Nr. 6a der Gemeinde Boltenhagen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4.3) werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT und des Lebensmitteldiscounter ALDI auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Boltenhagen und im weiteren Umland analysiert. In dieser hier vorgelegten Auswirkungsanalyse wird die Planung zur

Realisierung eines Nahversorgungszentrums in der Stadt Klütz berücksichtigt.

Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext des Landesentwicklungsplans Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie der Zielvorstellungen des gemeinsamen Strategiepapiers für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen 2025 zu bewerten.

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft der neu aufgestellten und modernisierten Lebensmittelmärkte MARKANT und ALDI in der Gemeinde Boltenhagen dient die Abgrenzung des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet beschreibt den Raum, in dem Konsumierende – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation im Umfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima dürfte sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des MARKANT Marktes und des ALDI Marktes in erster Linie auf das Boltenhagener Gemeindegebiet beschränken, wenn berücksichtigt wird, dass in der Stadt Klütz ebenfalls ein modernes und leistungsstarkes Nahversorgungszentrum (EDEKA, PENNY, ROSSMANN) entstehen soll.

Insgesamt leben in der Gemeinde Boltenhagen rd. 2.555 Menschen. Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen¹ und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern².

Das Kaufkraftpotenzial umfasst in der Branche Nahrung und Genussmittel rd. 6,9 Mio. € ($2.761 \text{ €}^3 \times 2.555 \text{ Einwohnende} \times 97,4 \text{ (KKZ)}$). Weitere rd. 1,3 Mio. € entfallen auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Nebensortiment Drogeriewaren ($530 \text{ €}^4 \times 2.555 \text{ Einwohnende} \times 97,4 \text{ (KKZ)}$). In der Summe ergibt sich somit ein untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 8,2 Mio. € jährlich.

Hinzu kommen rd. 8,5 Mio. € als ergänzendes Kaufkraftpotenzial für Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel der Übernachtungsgäste in Gemeinde Boltenhagen (insgesamt rd. 1.061.104 Übernachtungen in privaten und gewerblichen Betrieben sowie auf Campingplätzen). Darüber hinaus sind die touristischen Tagesgäste relevant, die als ergänzende, diffuse Kaufkraftpotenziale zu berücksichtigen sind.

3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Unterschied zum Einzugsgebiet beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften.

Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist neben der Gemeinde Boltenhagen auch die Stadt Klütz. In den Gemeinden Kalkhorst und Damshagen sind keine bzw. nur sehr rudimentäre Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Relevante Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

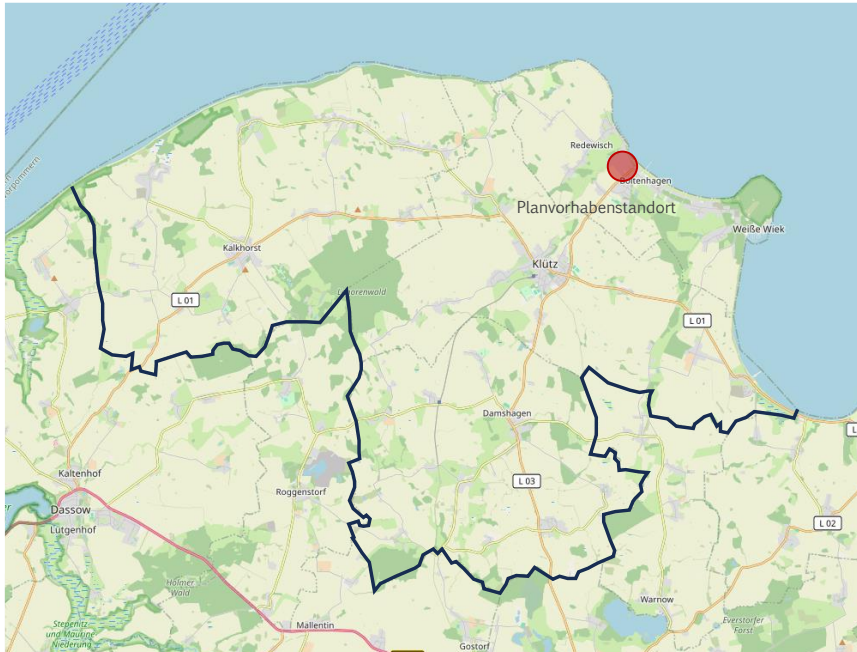
¹ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2025

² MB Research 2024

³ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Nahrung und Genussmittel

⁴ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerie- und Parfümerieartikel

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Boltenhagen



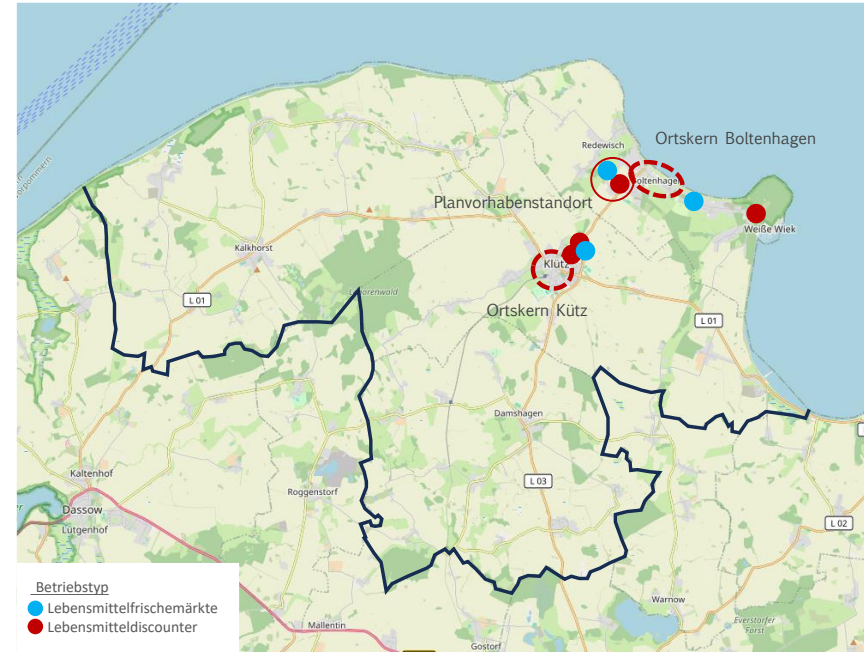
Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2025

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuaufstellung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters war eine Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des definierten Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Januar 2025 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Gemeinde Boltenhagen und die Stadt Klütz dargestellt.

Abbildung 3: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2025

Wettbewerbsanalyse in der Gemeinde Boltenhagen

Gemäß des gemeinsamen Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen 2025 (cima) sind im Gemeindegebiet Boltenhagen zwei bedeutende Einzelhandelsstandorte vorhanden.

Der Ortskern Boltenhagen ist der zentrale Versorgungsbereich und damit der wichtigste Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Gemeindegebiet (räumliche Abgrenzung siehe gemeinsames Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen 2025).

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Boltenhagen** sind zahlreiche Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote zu finden. Die Angebotsstruktur ist sehr stark auf die Nachfrage der Touristen und Tagesgäste im Ostseebad ausgerichtet.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Boltenhagen definiert das gemeinsame Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen den **funktionalen Ergänzungsstandort Kastanienallee**. Der ortskernergänzende Einzelhandelsstandort beherbergt u.a. den Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und den Lebensmitteldiscounter ALDI sowie die discountorientierenden Fachmärkte KIK und TEDI.

Weitere relevante Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Boltenhagen ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA an der Ostseeallee und der Lebensmitteldiscounter NETTO An der weißen Wiek im Ortsteil Tarnewitz.

Insgesamt ist das quantitative Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Boltenhagen bezogen auf die Bevölkerungszahlen bereits heute als sehr gut zu bewerten. Bei einer ergänzenden qualitativen Bewertung der Nahversorgungssituation ist jedoch zu erwähnen, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte z.T. keine modernen und leistungsfähigen Verkaufsflächenstrukturen vorhalten können.

Weder die Verkaufsflächendimensionierung noch die Immobilienstruktur von MARKANT und ALDI entsprechen den Anforderungen der Unternehmen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Insofern erscheinen die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittel Einzelhandels nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent.

Die geplante Neuauftellung von MARKANT und ALDI dürfte die qualitative Nahversorgungssituation zweifelsfrei verbessern. Nicht nur die Attraktivität des Wohnstandortes Boltenhagen, sondern auch des Urlaubsortes Ostseebad Boltenhagen hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes ab.

Wettbewerbsanalyse in der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz befindet sich im Süden der Gemeinde Boltenhagen. Die Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist aus der Stadt Klütz optimal (ca. 3 km Entfernung bzw. weniger als 5 Minuten Pkw Fahrtzeit). Umsatz- und Frequenzverlagerungen können somit für den Einzelhandel in Klütz nicht ausgeschlossen werden.

Das gemeinsame Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels 2025 (cima) definiert zwei bedeutende Einzelhandelsstandorte. Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Klütz wird durch den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Boltenhagener Straße ergänzt.

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortskern** ist der kleinteilige Lebensmittelfrischemarkt IK (IHR KAUFMANN) vorhanden (räumliche Abgrenzung siehe gemeinsames Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen 2025). Eine Bäckerei und eine Apotheke ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot.

Der ergänzende **Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Boltenhagener Straße (funktionaler Ergänzungsstandort)** befindet sich in einer auf die Pkw-Kundschaft orientierten Lage und erzielt Kaufkraftzuflüsse aus dem Umlandgemeinden. Hier sind u.a. das KAUFHAUS STOLZ, die Lebensmitteldiscounter LIDL und PENNY und der Getränkefachhandel GETRÄNKELAND vorhanden.

Derzeit wird die Neuansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen am festgelegten Nahversorgungs- und Fachmarktstandort bauplanungsrechtlich vorbereitet. Planungsinhalt ist die Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes ROSSMANN. Darüber hinaus wird die Verkaufsflächenerweiterung des PENNY Marktes avisiert. Parallel zu dieser Entwicklung beabsichtigt das nahe gelegene KAUFHAUS STOLZ, seine Verkaufsfläche zu erweitern. Die cima hat diese Entwicklungen bereits in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Abbildung 4: Einzelhandel in Boltenhagen und Klütz



Fotos: cima 2025

4 Bewertung des Planvorhabens in Boltenhagen

4.1 Strategiepapier Einzelhandel

Für die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen liegt ein gemeinsames Strategiepapier für die Einzelhandelsentwicklung aus dem Jahr 2025 vor (cima). Das Strategiepapier beinhaltet eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sowie Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort in der Gemeinde Boltenhagen ist als ein funktionaler Ergänzungsstandort definiert. Für den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Kastanienallee sind die folgenden Aussagen relevant:

Der funktional ergänzende Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Kastanienallee in Boltenhagen übernimmt eine ortskernergänzende Versorgungsfunktion. Der großflächige Einzelhandelsstandort soll die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Boltenhagen sinnvoll ergänzen. Das bedeutet, dass hier solche Angebote und Betriebstypen umsetzbar sind, die aufgrund ihres Platzbedarfs nicht innerhalb des Ortskerns von untergebracht werden können.

Die Planungen entsprechen den gemeinsamen Entwicklungszielen der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen übernehmen eines ortskernergänzende Versorgungsfunktion. Darüber hinaus sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine Potenzialflächen verfügbar, die vergleichbare großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden.

4.2 Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewertung nur eine gutachterliche Einschätzung darstellt und nicht bindend ist. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

Die Gemeinde Boltenhagen übernimmt im System der Zentralen Orte keine eigene Versorgungsfunktion, sondern ist dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet.

Gemäß RREP WM 2011 ist der Hauptort Boltenhagen jedoch als Siedlungsschwerpunkt festgelegt und soll als solcher „die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten“ und „zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen“ (3.3 (2) RREP WM 2011).

Als Gemeinde im Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste kommt dem Ostseebad Boltenhagen zudem eine hohe touristische Bedeutung zu. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf für die Versorgung der zahlreichen Übernachtungs- und Tagesgäste.

Für die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen liegt zudem ein gemeinsames Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels aus dem Jahr 2025 vor. Ziel des gemeinsamen Strategiepapiers ist es, sich interkommunal über die Einzelhandelsentwicklung zu verständigen. Das Strategiepapier beinhaltet eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sowie aufeinander abgestimmte Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels. Demnach ist der Planvorhabenstandort als ein funktionaler Ergänzungsstandort für die Umsetzung auch großflächiger Lebensmittelmärkte definiert.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Aspekte kann das Vorhaben mit dem Konzentrationsgebot in Einklang gebracht werden.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] 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.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Die Gemeinde Boltenhagen übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion, sondern ist dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet. Als Siedlungsschwerpunkt und Gemeinde im Tourismusschwerpunkt-raum hat Boltenhagen gleichwohl einen Grundversorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung und vor allem die zahlreichen Urlaubsgäste.

Aus Sicht der cima werden die Lebensmittelmärkte MARKANT und ALDI auch nach der geplanten Modernisierung und Neuaufstellung im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Boltenhagen sowie der Touristen und Tagesgäste übernehmen. Das örtliche Kaufkraftpotenzial umfasst in den untersuchungsrelevanten Sortimenten rd. 8,2 Mio. €. Hinzu kommen rd. 8,5 Mio. € als ergänzendes Kaufkraftpotenzial für Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel der Übernachtungsgäste in Gemeinde Boltenhagen. Darüber hinaus sind die touristischen Tagesgäste relevant.

Auch unter Berücksichtigung der weiteren Nahversorgungsstandorte in Boltenhagen wird der Einflussbereich der Lebensmittelmärkte das eigene Gemeindegebiet somit nicht wesentlich überschreiten.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen. Eine Beeinträchtigung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche kann zudem ausgeschlossen werden (siehe nachfolgende ökonomische Wirkungsanalyse). Im Interesse einer zukunftsfähigen Nahversorgungssituation sollten die Planungen umgesetzt werden.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)

Im Sinne des LEP sind großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sind, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Boltenhagen hat sich bereits im Zuge der Erarbeitung des gemeinsamen Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen (cima 2025) mit der Frage auseinandergesetzt, welche Versorgungsfunktion der bestehende Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Kastanienallee planerisch übernehmen soll. So wurde aufgezeigt, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Boltenhagen keine Potenzialflächen verfügbar sind, die

vergleichbare großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden. Der bestehende Nahversorgungs- und Fachmarktstandort ist ein planerisch gewollter Einzelhandelsergänzungsstandort definiert.

Das Integrationsgebot kann damit als erfüllt betrachtet werden.

Einzelhandelskonzepte und zentrale Versorgungsbereiche

„Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)“ (4.3.2 Nr. 5 LEP M-V 2016)

Für die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen liegt ein gemeinsames Strategiepapier für die Entwicklung des Einzelhandels vor (cima 2025).

Das Strategiepapier beinhaltet eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sowie aufeinander abgestimmte Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant⁵ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzugs ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{7 8}

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Es gilt somit in die Abwägung einzustellen, ob die Einzelhandelsneuan siedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträchtigung kann auf die Grundsätze zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden.⁹

⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁶ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

⁸ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

⁹ OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 74 (zitiert nach juris); OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier das gemeinsame Strategiepapier der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen für die Entwicklung des Einzelhandels 2025 – zu berücksichtigen. Städtebaulich relevant sind danach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.¹⁰ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.¹¹

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.¹²

Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹³

Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹⁴

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁵ Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite¹⁶, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.¹⁷ Relevant ist dabei vor allem die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.¹⁸

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne

10 BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, Rnr. 14 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 13 (zitiert nach juris).

11 OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

12 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 100; OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 – 3 S 2190/10 –, Rnr. 6 (zitiert nach juris).

13 Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

14 gif e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 171 ff. m.w.N.

15 VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. (2018), S. 192.

16 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 198; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 16 (zitiert nach juris).

17 BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rnr. 4 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

18 Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 15 (zitiert nach juris).

der Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind.

Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die CIMA bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

4.3.2 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters wird in erster Linie eine Verlagerung von Kund*innenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 3.2) zur Folge haben.

Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre. Städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Zur Berechnung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben Nahversorgungszentrum an der Kastanienallee in Boltenhagen			
	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m² VKF
Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung Markant Lebensmittelfrischemarkt insgesamt	1.800	7,3	4.064
davon Nahrung und Genussmittel	1.480	6,2	4.200
davon Drogerieartikel	140	0,6	4.000
davon sonstige Randsortimente	180	0,5	3.000
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	700	2,3	3.336
davon Nahrung und Genussmittel	565	1,8	3.228
davon Drogerieartikel	50	0,2	3.100
davon sonstige Randsortimente	85	0,4	4.188
Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.050	7,1	6.728
davon Nahrung und Genussmittel	810	6,0	7.400
davon Drogerieartikel	110	0,6	5.000
davon sonstige Randsortimente	130	0,5	4.000
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	250	1,5	6.116
davon Nahrung und Genussmittel	160	1,1	6.588
davon Drogerieartikel	70	0,3	3.857
davon sonstige Randsortimente	20	0,2	10.250
Neuansiedlung Bäckerei mit Café	35	0,4	10.000
davon Nahrung und Genussmittel	35	0,4	10.000
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn Planvorhaben insgesamt	985	4,2	

Quelle: CIMA 2025

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen je Einzelsortiment nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

Die ökonomischen Umsatzumverteilungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstige Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet dokumentiert.

Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Planvorhaben Nahversorgungszentrum an der Kastanienallee in Boltenhagen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Boltenhagen	9,5	0,6	6,8
davon ZVB Ortskern Boltenhagen	0,8	0,1	8,4
davon sonstiges Gemeindegebiet Boltenhagen*	8,7	0,6	6,7
Umsatzumverteilung in der Stadt Klützig	19,8	2,0	10,1
davon ZVB Ortskern Klützig	0,9	0,0	4,6
davon sonstiges Stadtgebiet Klützig	19,0	2,0	10,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,5	

* ohne die Ist-Umsätze des Aldi und des Markant Marktes

Planvorhaben Nahversorgungszentrum an der Kastanienallee in Boltenhagen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Boltenhagen	0,6	0,0	7,4
davon ZVB Ortskern Boltenhagen	0,1	0,0	2,5
davon sonstiges Gemeindegebiet Boltenhagen*	0,5	0,0	8,2
Umsatzumverteilung in der Stadt Klützig	3,8	0,3	6,8
davon ZVB Ortskern Klützig	0,2	0,0	7,1
davon sonstiges Stadtgebiet Klützig	3,6	0,2	6,8
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

* ohne die Ist-Umsätze des Aldi und des Markant Marktes

Quelle: cima 2025

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI nur z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist die Stadt Klützig durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen betroffen. In der Auswirkungsanalyse ist die geplante Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Klütziger Stadtgebiet berücksichtigt. Der geplante Verbundstandort aus dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN und dem Lebensmitteldiscounter PENNY dürfte somit als direkter Wettbewerbsstandort des Planvorhabens in Boltenhagen von Umsatz- und Frequenzverlusten betroffen sein.

Die Berechnungen zeigen auf, dass das **sonstige Stadtgebiet Klützig** in der Branche Nahrung und Genussmittel von einer Umsatzumverteilungswirkung knapp oberhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Auswirkungen (> 10 %) betroffen ist. Aus Sicht der cima wird das neue Nahversorgungszentrum jedoch robust gegenüber den ökonomischen Auswirkungen aufgestellt sein. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtendensicht ausgeschlossen werden.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Klützig** liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei weniger als 0,05 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerungsquote von 4,6 %. In der Branche Drogerieartikel werden rd. 7,1 % der Ist-Umsätze umverteilt.

Für **den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Boltenhagen** ist in der Branche Nahrung und Genussmittel eine Umsatzumverteilungswirkung von bis zu 8,4 % der Ist-Umsätze ermittelt. Im Ortskern sind jedoch nur kleinteilige Wettbewerbsstrukturen vorhanden (Lebensmittelhandwerk, Tee, Süßwaren). Aus Sicht der cima dürften die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO umschlagen.

Im **sonstigen Gemeindegebiet Boltenhagen** liegen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Werte (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit. Im sonstigen Gemeindegebiet befinden sich u.a. der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA an der Ostseeallee und ein NETTO Lebensmitteldiscounter an der weißen Wiek.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Boltenhagen und der Stadt Klütz zur Folge haben werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der cima werden in der Gemeinde Boltenhagen die positiven Effekte der geplanten Modernisierung des Nahversorgungsstandortes an der Kastanienallee überwiegen. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Boltenhagen ist das Ziel verbunden, die Nahversorgung der Einwohnenden in einem erstarkten Wettbewerbsumfeld zu sichern und zu erhalten. Die Umsetzung der Planungen erscheint daher nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Gemeinde Boltenhagen wird bereits seit einigen Jahren die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT und des benachbarten Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Kastanienallee vorbereitet. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes von heute rd. 1.100 m² Verkaufsfläche auf zukünftig knapp 1.800 m² erweitert werden (+ 700 m²). Das nicht mehr zeitgemäße Objekt des ALDI-Marktes soll abgerissen und durch einen Neubau mit 1.050 m² Verkaufsfläche ersetzt werden. Für den ALDI Markt wird eine Verkaufsflächenerweiterung um 250 m² vorgesehen.
- Eine Auswirkungsanalyse der cima aus dem Sommer 2022 liegt bereits vor. Die cima empfiehlt darin die Umsetzung der Planungen. Diese hier vorgelegte Aktualisierung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt die mittlerweile ebenfalls vorliegenden Planungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums in der Stadt Klütz.
- Der Vorhabenstandort in der Gemeinde Boltenhagen befindet sich an der Kastanienallee im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6a. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Modernisierung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Boltenhagen und der Stadt Klütz zur Folge haben werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

- Die Prüfung des Planvorhabens im Kontext des gemeinsamen Strategiepapiers der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen für die Entwicklung des Einzelhandels haben ergeben, dass das Planvorhaben den gemeinsamen Zielvorstellungen entspricht.
- Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern (Landesentwicklungsplan 2016) in Einklang zu bringen. Im Interesse einer zukunftsfähigen, wohnortnahen Nahversorgungssituation sollten die Planungen umgesetzt werden.

Die cima empfiehlt der Gemeinde Boltenhagen die Umsetzung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Kastanienallee zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte festgestellt werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Gemeinde Boltenhagen und der Stadt Klütz zu erwarten sind. Weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung werden durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt.

Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Boltenhagen – trotz eines stärker werdenden Wettbewerbsumfelds - nachhaltig zu sichern.