



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Sassnitz

Untersuchungsbericht

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

CIMA Beratung + Management GmbH
Scharnhorststraße 24 10115 Berlin
T (030) 221 841 450
cima.berlin@cima.de

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
M.SC. Kilian Evers (Berater)

Berlin, 21. November 2023

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 (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die GMP GbR als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin 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.

Auftraggeberin

- Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Swienskühlenstr 6
18147 Rostock

Untersuchungszeitraum

- Oktober bis November 2023

Vorbemerkungen zur Methodik

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch cima-Analysten im Oktober 2023

Inhalt

1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes.....	5	6 Methodik.....	31
2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb	8		
2.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes	8		
2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	9		
2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	10		
2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	11		
2.4.1 Stadt Sassnitz, ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“	11		
2.4.2 Stadt Sassnitz, ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ ...	13		
2.4.3 Stadt Sassnitz, ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“	14		
2.4.4 Stadt Sassnitz, ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“	15		
2.4.5 Stadt Sassnitz, Solitär- und Streulagen	16		
2.4.6 Sonstiges Untersuchungsgebiet.....	16		
3 Wirkungsprognose.....	18		
3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes.....	18		
3.2 Ökonomische Wirkungsprognose	20		
3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	20		
3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte	22		
4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung	25		
4.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz 2022	25		
4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	27		
5 Zusammenfassung und Empfehlungen	29		

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung.....	7
Abb. 2:	Fußläufige- und Fahrraderreichbarkeit des Vorhabenstandortes	7
Abb. 3:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	10
Abb. 4:	REWE-Markt in der Rügengalerie (aktueller Umbau und Erweiterung)	11
Abb. 5:	Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“	12
Abb. 6:	Abgrenzung des ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“	13
Abb. 7:	Abgrenzung des ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“	14
Abb. 8:	Abgrenzung des ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“	15
Abb. 9:	EDEKA-Markt (Schulstraße) als Teil einer Einzelhandelsagglomeration in Sagard.....	16
Abb. 10:	ALDI-Markt (Schulstraße) als Teil einer Einzelhandelsagglomeration in Sagard.....	16
Abb. 11:	Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	17
Abb. 12:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	19
Abb. 13:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)..	22
Abb. 14:	Die 31 cima-Sortimente	31
Abb. 15:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen	32

1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes

Ausgangslage

Der staatlich anerkannte Erholungsort Sassnitz ist eine Stadt mit rd. 9.200 Ew. auf der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der Lage auf der Ostseeinsel Rügen und in einem attraktiven Naturraum hat Sassnitz eine hohe touristische Bedeutung. Zudem ist der Fährhafen Sassnitz-Mukran von Bedeutung für den Fährverkehr nach Skandinavien (Fährverbindungen nach Ystad und Rønne). Die Zahl der Übernachtungs- und Tagesgäste steigt und führt auch zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs.

Im Landesentwicklungsplan M-V 2016 ist Sassnitz die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Als solches soll die Stadt bedarfsgerecht für die Bevölkerung ihres Nahbereichs „Einrichtungen der Grundversorgung“ vorhalten¹. Die Stadt ist daher bestrebt, die entsprechenden Angebote nachfragegerecht auszubauen, um die Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung der Stadt, seines Nahbereichs und die Versorgung der Urlaubsgäste langfristig sicherzustellen.

Um dem in den letzten Jahren gestiegenen Bedarf gerecht zu werden, aber vor allem, um auch in Zukunft einen zeitgemäßen und kundenfreundlichen Marktauftritt gewährleisten zu können, soll der der LIDL-Lebensmitteldiscounter am Standort „Am Lankener Gutshof“ in Sassnitz erweitert werden. Der momentane Markt weist mit nur rd. 750 m² eine unterdurchschnittliche und nicht mehr hinreichend zeitgemäße Verkaufsflächengröße auf. Vor allem in den touristisch geprägten Monaten kommt es hier zu langen Warteschlangen an den Kassen und zu überfüllten Gängen.

Aus diesen Gründen ist eine Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes von derzeit 750 m² auf zukünftig rd. 1.465 m² geplant.

Dabei geht es nicht darum, das Sortiment auszuweiten, sondern es soll ermöglicht werden, die Regale mit einer größeren Anzahl der gleichen Artikel zu befüllen. Dadurch wird der betriebsinterne Aufwand zur Wiederbestückung von Warenträgern reduziert, wodurch sich für das Personal der Aufwand für das Verräumen der Ware verringert und die Zahl der Anlieferungsfahrten reduziert werden kann. Niedrigere Regalhöhen ermöglichen außerdem den Kund:innen eine bessere Erreichbarkeit der Waren und eine gute Übersicht im Markt. Zudem sollen die Gänge zwischen den Regalreihen verbreitert werden was ebenfalls den internen Betriebsabläufen dient, da das Rangieren mit Hubwagen erleichtert wird. Breitere Gänge erleichtern außerdem den Kund:innen das Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollstühlen oder Rollatoren.

Vorhabenstandort

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen solitären Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage. Der Markt ist im Westen der Stadt Sassnitz direkt nördlich der Bundesstraße 96 gelegen, welche stark durch Urlaubsgäste, aber auch durch Berufspendler:innen frequentiert ist und befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes Lancken, dessen Ruine direkt nördlich des Marktes steht. Nordwestlich befindet sich ein Kleingartenverein, der gleichzeitig den westlichen Abschluss der Sassnitzer Bebauung bildet. Östlich befinden sich Wohnhäuser in Einzelbauweise und südlich der Bundesstraße befindet sich der Sonderstandort Gewerbetank Lancken-Süd.

Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsmarktes um rd. 715 m².

¹ Vgl. 3.2.2 LEP M-V 2016

Erreichbarkeit

Die Bundesstraße 96 ist die Haupteinfahrstraße von Sassnitz und endet in der Stadt. Für Pendler:innen und Tourist:innen ist der LIDL-Markt somit sehr gut erreichbar. Auch im Stadtgebiet ist der Discounter durch den Standort an der Kreuzung B 96/ Dorfstraße, bzw. L29 gut von der Wohnbevölkerung, welche im westlichen Teil der Stadt wohnt, mit dem PKW zu erreichen.

Fußläufig ist der LIDL-Markt von den Wohngebieten südlich der Bundesstraße, östlich der L29 (Mukraner Straße, Lanckener Ring, Ostseeblick) sowie nördlich der Bundesstraße entlang der Dorfstraße und der Buddenharder Straße zu erreichen (vgl. Abb. 1). Für ein Großteil der Bewohner dieses Gebietes ist der LIDL-Markt der einzige fußläufig zu erreichende Lebensmittelmarkt.

Mit dem Fahrrad ist der Standort potenziell bis auf die östlichsten Bereiche nahezu aus dem gesamten Stadtgebiet zu erreichen (vgl. Abb. 2). Die Fahrraderreichbarkeit ist grundsätzlich gegeben, aber verbesserungswürdig. Es gibt entlang der Bundesstraße einen baulich getrennten Radweg. Im Kreuzungsbereich mit der Dorfstraße/ L29 verschwindet dieser jedoch. Auch die Dorfstraße hat keinen eigenständigen Radweg oder Radstreifen.

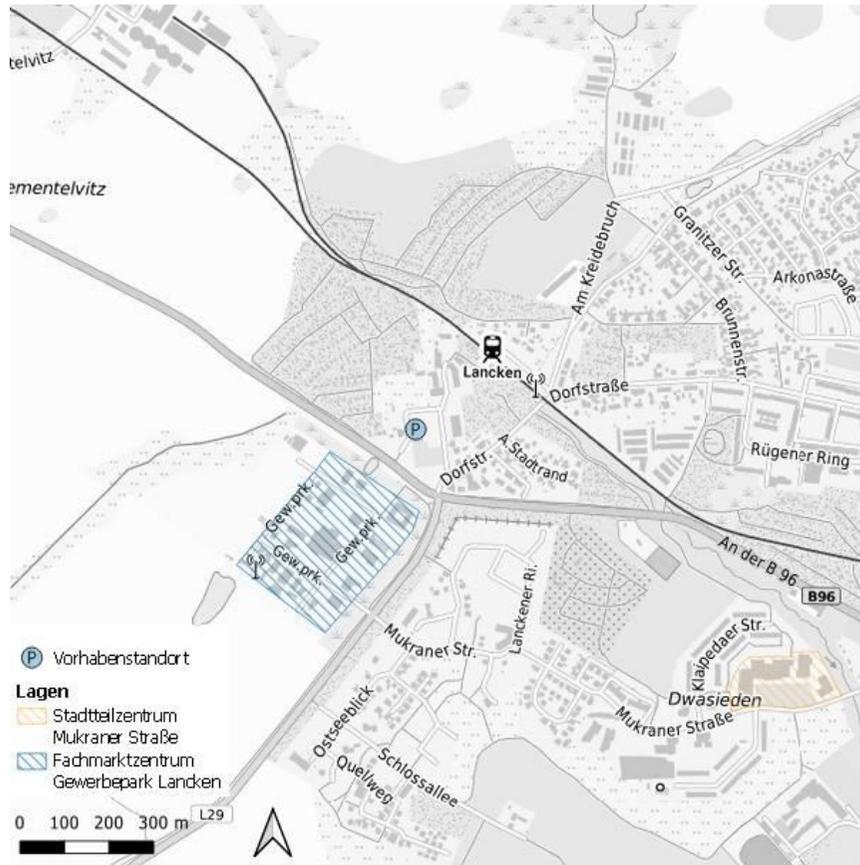
Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches befindet sich der Bahnhof Lancken. Hier hält regelmäßig der RE 9 nach Rostock, welcher Sassnitz mit Sargard und Lietzow anbindet. Auch eine Bushaltestelle, die vom Sassnitzer Stadtbus bedient wird, befindet sich am Vorhabenstandort. Somit ist dieser gut an das städtische und regionale ÖPNV-Netz angebunden.

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan 13.1 „Gutshof Lancken“. Im Zuge der Projektplanung soll der B-Plan geändert werden: der Bereich soll künftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Da das Vorhaben die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, muss in der ökonomischen Wirkungsprognose daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen

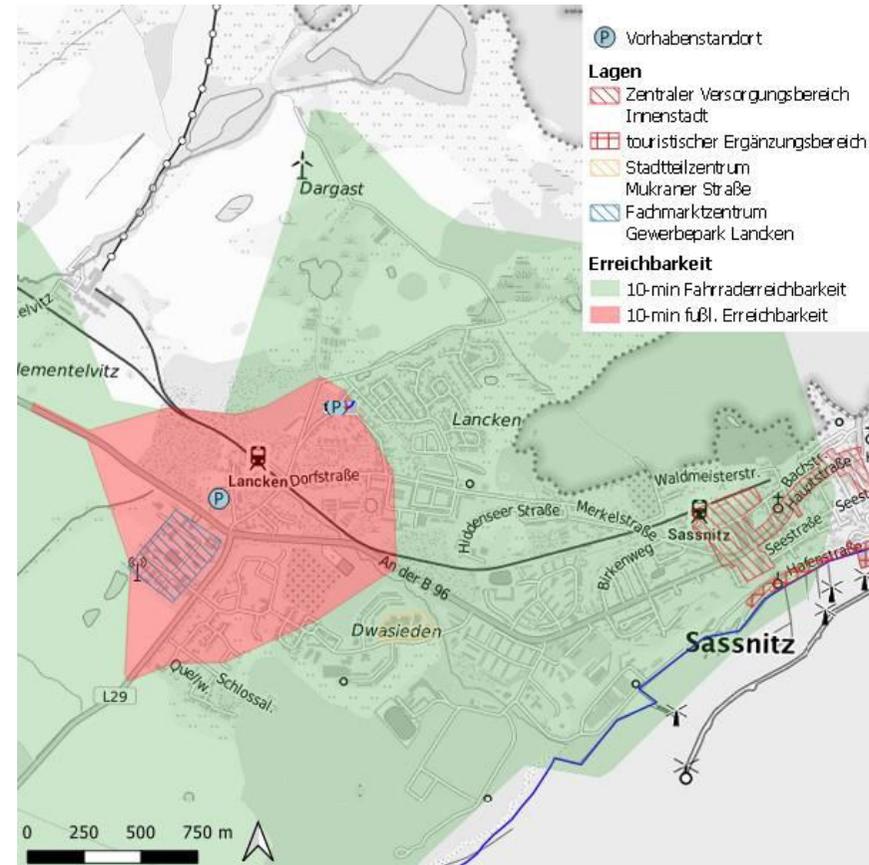
auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im definierten Untersuchungsraum

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
 ZVB nach: EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 2: Fußläufige- und Fahrraderreichbarkeit des Vorhabenstandortes



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
 ZVB nach: EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022
 Fahrzeitzone: auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2023

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

2.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft von Einzelhandelsbetrieben ist es notwendig, ein Einzugsgebiet abzugrenzen, in welchem die Konsument:innen – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad ihrer Fokussierung hängt vor allem vom Wettbewerbsumfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten ab.

Im Zuge der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmitteldiscounter am Lanckener Gutshof in Sassnitz wurden vor allem folgende Einflussfaktoren und Erkenntnisse berücksichtigt:

- Verkaufsflächengröße, Attraktivität und Wettbewerbsstärke des Planvorhabens
- Verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für verschiedene Verkehrsmittel (Pkw, ÖPNV, Fahrrad, fußläufig) – im Vergleich zur Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte
- Topografische, städtebauliche und infrastrukturelle Trennwirkungen (z.B. Gewässer, Straßen, Bahntrassen)
- Verteilung von Wettbewerbsbetrieben, insbesondere von Systemwettbewerbern (Lebensmittelvollsortimenter), falls vorhanden und allgemeine Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie darüber hinaus (vgl. dazu Ausführungen im Kap. 2.3).

Unter Berücksichtigung der genannten Einflussfaktoren hat die cima für den geplanten Lebensmitteldiscounter am Lanckener Gutshof in Sassnitz ein **betriebswirtschaftliches Einzugsgebiet** prognostiziert, dass sich auf Teile des westlichen Stadtgebiets von Sassnitz beschränkt.

Im Süden erstreckt sich das Einzugsgebiet beiderseits der L29 und schließt sowohl das Fachmarktzentrum Gewerbepark Lancken-Süd, als auch die Wohnhäuser entlang der Straßen Ostseeblick und der westlichen Mukraner Straße mit ein. Südwestlich endet das bebaute Stadtgebiet von Sassnitz und weiter südöstlich begrenzt das Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Mukraner Straße das Einzugsgebiet des diskutierten LIDL-Marktes.

Westlich und nordwestlich dehnt sich das Gebiet um den Bahnhof Lancken und darüber hinaus entlang der Boddenhagener Straße aus und umschließt das Stadtviertel Lancken sowie einzelne Bereiche des von mehrgeschossigen, in Zeilenbauweise errichteten Häusern geprägten Rügener Rings. Die südlicheren und östlicheren Gebiete dieses Wohngebietes dürften auf andere Nahversorgungsbetriebe, wie den NETTO-Lebensmitteldiscounter (Gerhart-Hauptmann-Ring) orientiert sein.

Nordöstlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Kleingartenanlage, darüber hinaus schließt mit der Stadtgrenze Sassnitz unbebautes Gebiet an.

In dem so definierten betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet, leben insgesamt 2.153 Einwohner:innen².

Es bestehen Planungen, auf dem Gelände des Gutshof Lancken Wohnhäuser zu errichten. Es würde sich bei Planumsetzung um 120 Wohneinheiten handeln, was perspektivisch überschlägig **weitere rd. 200 Personen** im Einzugsgebiet bedeuten würde³.

² Quelle: StatA MV, 30.06.2022, Ergebnisse des Zensus 2011, eigene Berechnungen

³ Quelle: Persönliche Kommunikation mit Stadtplanung/-sanierung Sassnitz, November 2023

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials im definierten Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen, touristischer Kennzahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet (=Stadt Sassnitz) liegt bei 85,5⁶. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Sassnitz sowohl signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), als auch dem landesweiten Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern (90,5).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 6.377 € für das Jahr 2023 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das örtliche Niveau in Sassnitz angepasst. Es ergibt sich somit ein lokaler Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 5.451 € pro Person und Jahr.

Für die 2.153 Einwohner:innen im Kerneinzugsgebietes ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial im stationären Einzelhandel von rd. 11,7 Mio. € jährlich.

Von dieser Kaufkraft der Bevölkerung im Kerneinzugsgebiet entfallen rd. 4,9 Mio. € auf das vorhabenrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weitere rd. 1,0 Mio. € auf das ebenfalls vorhabenrelevante Nebensortiment Drogeriewaren.

Zusätzlich zur Kaufkraft der Wohnbevölkerung muss auch die Nachfrage der zahlreichen Übernachtungsgäste und Tagesbesucher:innen berücksichtigt werden: Im Vor-Corona-Jahr 2019 verzeichnete Sassnitz insgesamt 394.100 Gästeübernachtungen, davon 251.964 Übernachtungen⁷ in gewerblichen Betrieben (Beherbergungsbetriebe mit mind. 10 Betten) und 142.136 Übernachtungen⁸ in Privatunterkünften (z.B. Ferienhäuser-/wohnungen). Hinzu kommen rein rechnerisch rd. 1,5 Tagesbesuche je

gewerblicher Übernachtung, also insgesamt rd. 385.659 Tagesbesuche. An dieser Stelle kann die touristische Nachfrage im Einzugsgebiet nur vereinfacht betrachtet werden. Die Anzahl der Übernachtungs- und Tagesgäste wird ins Verhältnis gesetzt mit der prozentualen Bevölkerung des Einzugsgebietes der Gesamtstadt.

Die **Übernachtungs- und Tagesgäste** in Sassnitz haben über das Jahr verteilt ein Nachfragevolumen von rd. 4,7 Mio. € für Lebensmitteleinkäufe⁹. Das entspricht rechnerisch einem Einwohneräquivalent von rd. 2.047 Personen. Bezogen auf das Einzugsgebiet kann vereinfacht eine **Nachfragevolumen von 1,1 Mio. € für Lebensmitteleinkäufe** ausgegangen werden, was einem **Einwohneräquivalent von rd. 485 Personen** entspricht.

Allerdings ist das Tourismusaufkommen nicht gleichmäßig auf das Jahr verteilt, sondern unterliegt starken saisonalen Schwankungen.

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023, basierend auf Statistisches Bundesamt

⁷ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

⁸ Quelle: Stadt Sassnitz 2022

⁹ Quellen: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, dwif e.V. Schriftenreihe 53/2010; Tagesreisen der Deutschen, dwif e.V. Schriftenreihe 55/2013; eigene Berechnungen

2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die CIMA geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes (vgl. Kap. 2.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen in der Prognose abbilden zu können, wird für die vorliegende Analyse ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund:innen, welche zukünftig ihre Lebensmitteleinkäufe am Vorhabenstandort tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher:innen, während das Einzugsgebiet den Wohnort der Verbraucher:innen abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten PKW-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes bzw. der Wettbewerbsstandorte haben.

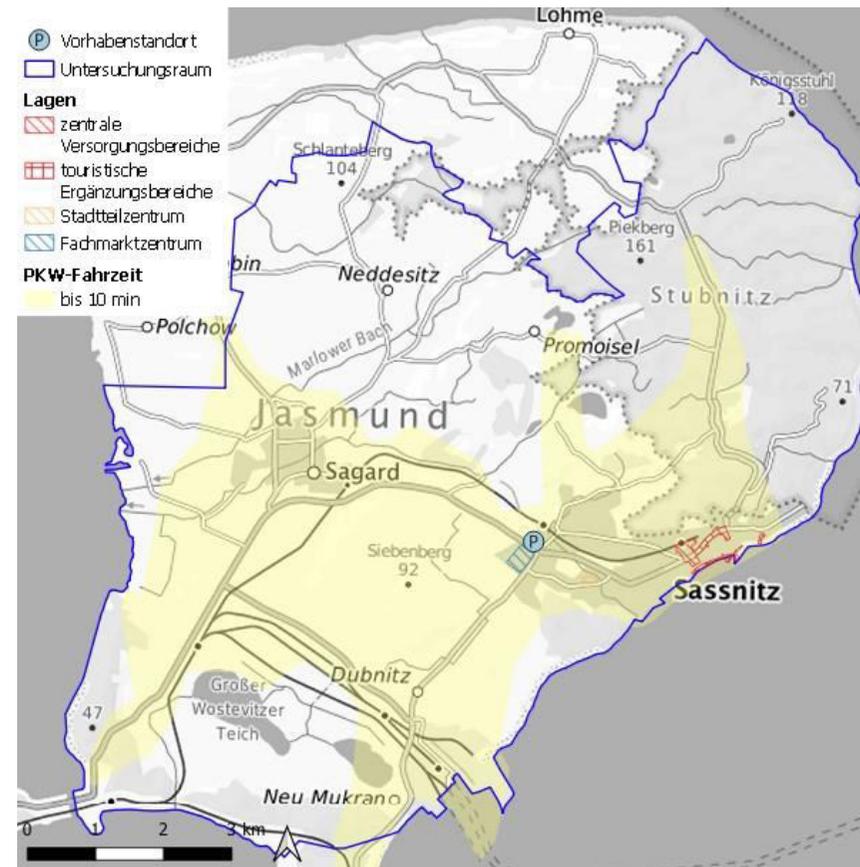
In der so definierten Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden in den Untersuchungsraum aufgenommen. Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Auswirkungsanalyse im Ergebnis ein Gebiet definiert, das neben der Stadt **Sassnitz** auch die Gemeinden **Sagard** und **Lietzow** umfasst.

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus

im **Analogieschlussverfahren** gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Orte keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 3: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
 Bearbeitung: CIMA 2023

2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.6 werden kurz die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung schwerpunktmäßig auf die untersuchungsrelevanten Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beziehen.

2.4.1 Stadt Sassnitz, ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“ erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße im Westen entlang der Hauptstraße bis zur Hafenstraße. Dabei umfasst der ZVB sowohl die Bahnhofstraße selbst, sowie die Rügengalerie, eine Einkaufspassage inklusive Fußgängerzone, als auch die Hafenstraße bis zur Kreuzung mit der Seestraße. Es handelt sich um eine „gewachsene“ Einkaufslage, die als funktionales Stadtzentrum klassifiziert werden kann und zu einem Großteil auf die Versorgung der Wohnbevölkerung aus Sassnitz und dem Umland ausgerichtet ist¹⁰.

Als relevante Wettbewerber sind im Hauptzentrum ein REWE Supermarkt in der Rügengalerie sowie ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter im Osten des Hauptzentrums ansässig (Hauptstraße). Der REWE Supermarkt wird momentan modernisiert und erweitert und im Frühling des Jahres 2024 mit dann rd. 1.400 m² Verkaufsfläche wiedereröffnet. Damit, sowie mit der attraktiven Lage in der Rügengalerie in der Nähe des Bahnhofes und ausreichend Parkplätzen direkt nördlich des Marktes, ist der Standort sehr konkurrenzfähig aufgestellt. Der Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 735 m² zwar eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße, aber ein hinreichend modernes Erscheinungsbild auf und ist somit ausreichend zeitgemäß aufgestellt.

Abb. 4: REWE-Markt in der Rügengalerie (aktueller Umbau und Erweiterung)

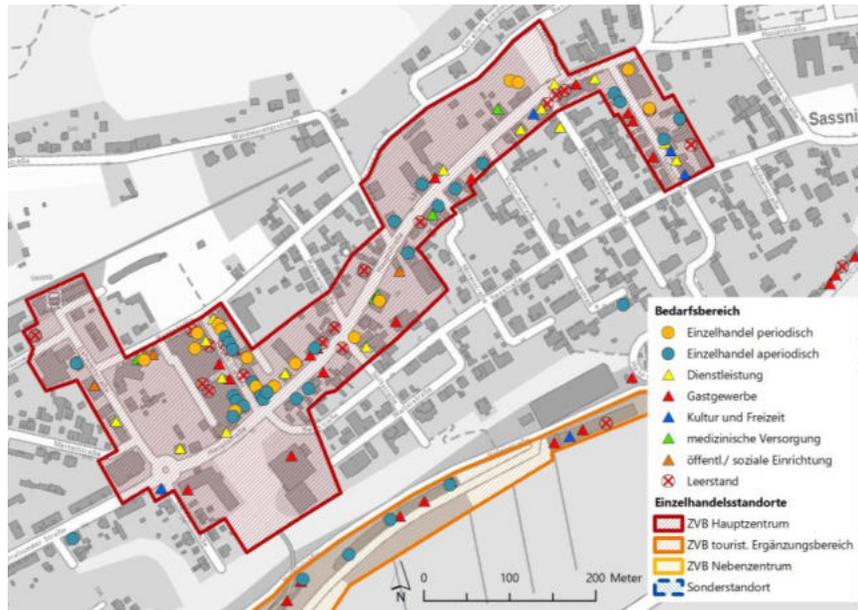


Foto: cima 2023

Weitere Lebensmittelbetriebe im Hauptzentrum Sassnitz sind vier Bäckereien sowie eine Fleischerei. Das Sortiment Drogeriewaren wird von drei Fachgeschäften, welche teilweise eine touristische Ausrichtung haben, sowie als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten.

¹⁰ EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

Abb. 5: Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“



Quelle: EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

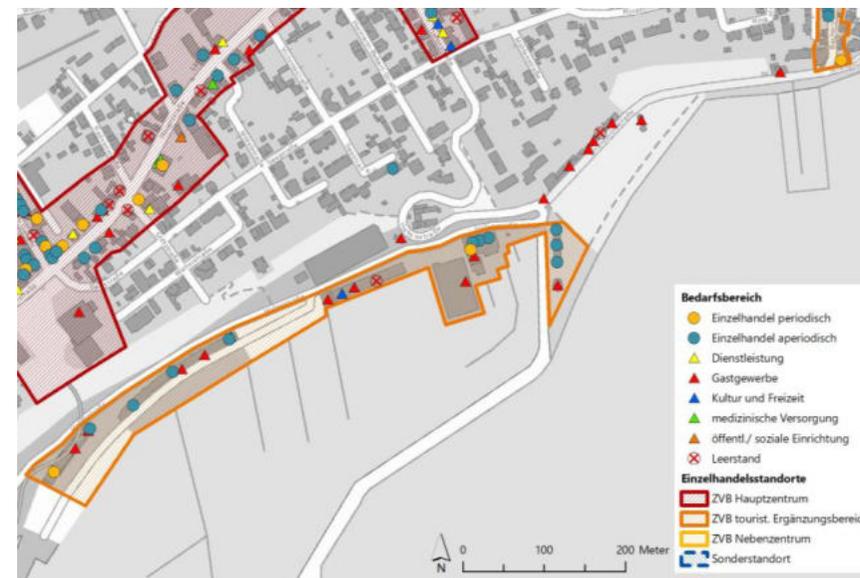
2.4.2 Stadt Sassnitz, ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“

Südlich des Hauptzentrums, zwischen der Hafenstraße und dem Stadthafen, erstreckt sich der „touristische Ergänzungsbereich Hafen“ als weiterer zentraler Versorgungsbereich. Verglichen mit dem Hauptzentrum ist der Besatz mit Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen am Hafen deutlich weniger vielfältig und sehr deutlich auf die touristische Kaufkraft fokussiert.

Es existieren keine vorhabenrelevanten Wettbewerber. Es gibt jedoch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt an der Hafenstraße sowie eine Bäckerei.

Der Hafenbereich hat somit keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie diese von einem „klassischen“ zentralen Versorgungsbereich zu erwarten wäre¹¹.

Abb. 6 Abgrenzung des ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“



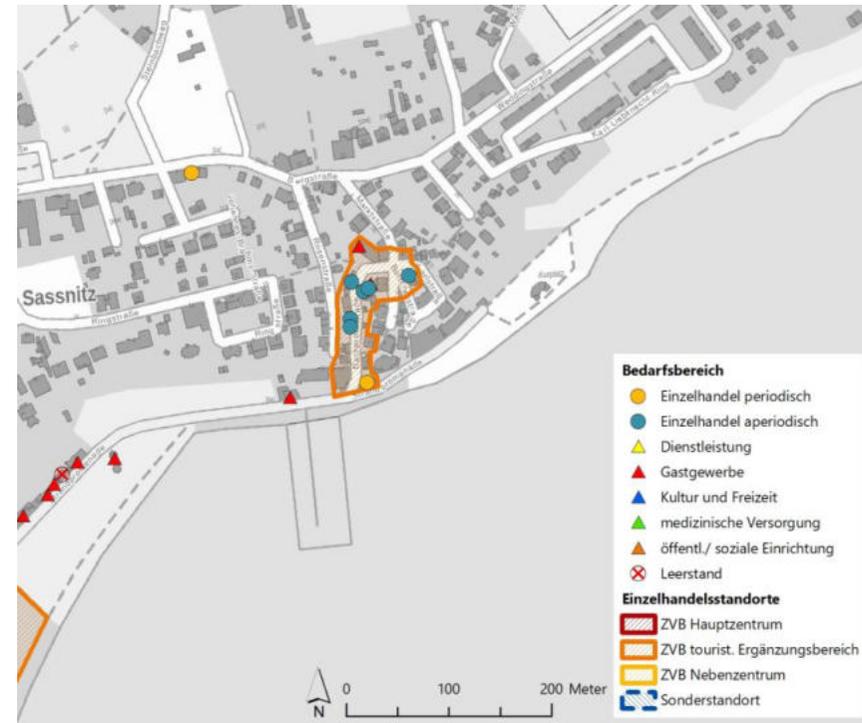
Quelle: EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

¹¹ EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

2.4.3 Stadt Sassnitz, ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“

Die Sassnitzer Altstadt ist als weiterer zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als touristischer Ergänzungsbereich festgelegt. Auch der Einzelhandel im „Ergänzungsbereich Altstadt“ ist primär auf die touristische Kaufkraft ausgerichtet. Der einzige Anbieter des periodischen Bedarfs ist eine Bäckerei-Filiale, wobei hier der Schwerpunkt auf die Gastronomie (Café) ausgerichtet ist¹².

Abb. 7: Abgrenzung des ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“



Quelle: EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

¹² EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

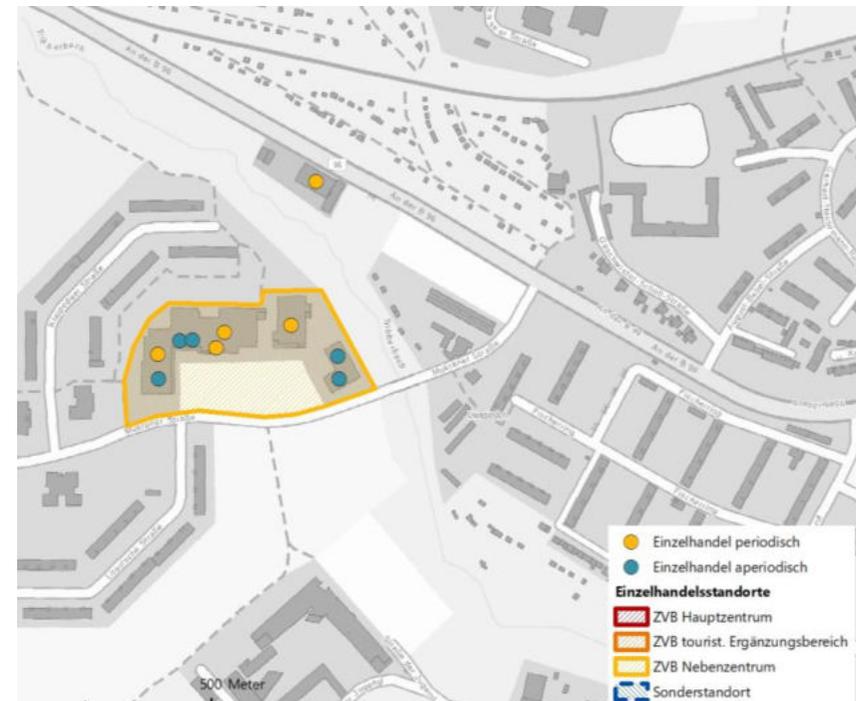
2.4.4 Stadt Sassnitz, ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“

Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“ befindet sich im westlichen Sassnitzer Kernstadtgebiet, rd. 1,3 km westlich des Hauptzentrums. Der Standort übernimmt wohnortnahe Versorgungsfunktionen insbesondere für die Wohngebiete südlich der B 96 (Stralsunder Straße) von der Straße der Jugend im Osten bis zum Lanckener Ring im Westen, wird aber nicht nur von der Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Wohnquartieren aufgesucht, sondern von Bewohnern des gesamten Nahbereichs (Sassnitz und Lohme) und von Urlaubsgästen¹³.

Als vorhabenrelevante Wettbewerber sind hier ein ALDI Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² Verkaufsfläche und ein REWE Supermarkt mit rd. 1.580 m² Verkaufsfläche ansässig. Beide Betriebe weisen ein hinreichend modernes Erscheinungsbild auf und können insgesamt als wettbewerbsfähig eingestuft werden. Weiterhin gibt es eine Bäckerei.

Zudem existiert hier mit einem Rossmann der einzige Drogeriefachmarkt der Stadt.

Abb. 8: Abgrenzung des ZVB „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“



Quelle: EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

¹³ EHK für die Stadt Sassnitz, cima 2022

2.4.5 Stadt Sassnitz, Solitär- und Streulagen

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ein vorhabenrelevanter Wettbewerber in Solitärlage vorhanden: Am Gerhart-Hauptmann-Ring befindet sich ein Netto (Danks) Lebensmitteldiscounter, welcher vor rd. zwei Jahren modernisiert wurde. Mit der derzeitigen Innen- und Außengestaltung und einer Verkaufsfläche von gut 800 m² entspricht das Objekt weitgehend dem Standard des Betreibers für zeitgemäße Filialen.

Außerhalb der beschriebenen Standorte gibt es im Sassnitzer Stadtgebiet nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte in Solitär- und Streulagen: Entlang der B 96 (Stralsunder Straße) befindet sich in Streulage ein Tankstellenshop; ein weiterer Tankstellenshop befindet sich im Gewerbepark Lancken-Süd. An der Bergstraße befindet sich ein touristisch orientierter Laden für regionale Spezialitäten und am Rügener Ring ein Bäcker. Und auch im Ortsteil Mukran existiert ein Bäckerei-Café.

2.4.6 Sonstiges Untersuchungsgebiet

Auch im sonstigen Untersuchungsgebiet außerhalb des Sassnitzer Stadtgebietes sind vorhabenrelevante Wettbewerber ansässig. In der Gemeinde Sagard gibt es eine Einzelhandelsagglomeration an der Glower Straße. Neben Fachmärkten mit nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment, ist ein LIDL-Lebensmitteldiscounter mit rd. 900 m² Verkaufsfläche, ein ALDI Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche und ein EDEKA Supermarkt mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche vorhanden. Alle Märkte verfügen über großzügige Verkaufsflächen und ein modernes Erscheinungsbild. Daneben sind hier zwei Bäckereibetriebe ansässig.

Abb. 9: EDEKA-Markt (Schulstraße) als Teil einer Einzelhandelsagglomeration in Sagard



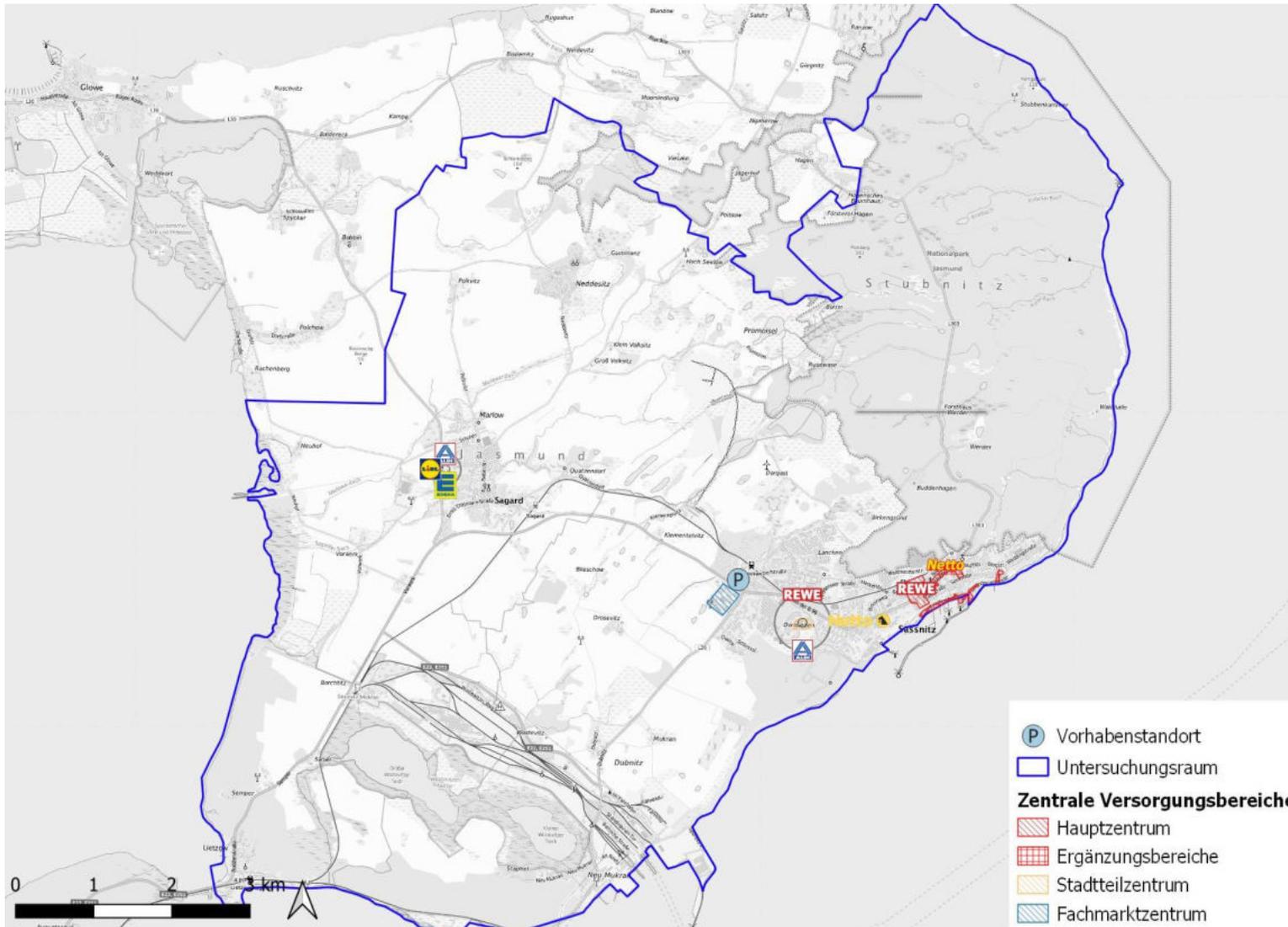
Foto: cima 2023

Abb. 10: ALDI-Markt (Schulstraße) als Teil einer Einzelhandelsagglomeration in Sagard



Foto: cima 2023

Abb. 11: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
 Bearbeitung: cima 2023

3 Wirkungsprognose

3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

In der Stadt Sassnitz wird derzeit die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Am Lanckener Gutshof diskutiert. Die Größe des Marktes soll von derzeit rd. 750 m² Verkaufsfläche auf dann rd. 1.465 m² Verkaufsfläche anwachsen.

Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben (> 800 m² Vklf.) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose soll daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im definierten Untersuchungsraum.

Da es sich um die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ortsansässigen und etablierten Lebensmittelmarktes handelt, ist **lediglich die Erweiterungsfläche von rd. 715 m² umverteilungsrelevant** für die nachfolgende ökonomische Wirkungsprognose.

Der Angebotsschwerpunkt des erweiterten Lebensmittelmarktes würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit vergleichbaren Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 85 % (605 m²) der Erweiterungsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen und rd. 7 % (50 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel). Auf sonstige nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente entfallen somit nur rd. 8 % (60 m²) der Erweiterungsfläche; hierin sind einerseits die periodischen Warengruppen Zeitschriften/Zeitungen und andererseits Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Hausrat, Tiernahrung, wöchentlich wechselnde Aktionswaren usw.) enthalten.

Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils sowohl des Nebensortiments Drogeriewaren als auch der einzelnen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind, bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel ermittelt.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Sassnitz und in der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Die cima geht von einem Umsatz des Bestandsmarktes in Höhe von 5,4 Mio. € aus, was einer Flächenproduktivität von 7.225 €/m² bedeutet.

Für den erweiterten LIDL-Markt prognostiziert die cima eine Umsatzleistung von maximal rd. 8,5 Mio. € (brutto, p.a.) aus, was bei einer Verkaufsflächen­größe von rd. 1.465 m² einer Flächenproduktivität von rd. 5.800 €/m² entspricht. Gegenüber dem Bestandsobjekt bedeutet das eine Umsatzsteigerung um maximal rd. 3,1 Mio. € insgesamt bzw. rd. 2,6 Mio. € bezogen auf das untersuchungsrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel:

Abb. 12: Umverteilungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Erweiterungsflächen des LIDL-Marktes

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm VKF
Nahrungs- und Genussmittel	605	2,6	4.316
Drogeriewaren	50	0,2	4.200
sonstige Randsortimente	60	0,3	4.200
Summe	715	3,1	4.298

Quelle: cima 2023

Abb. 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des gesamten LIDL-Marktes

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm VKF
Nahrungs- und Genussmittel	1.245	7,3	5.850
Drogeriewaren	100	0,6	5.550
sonstige Randsortimente	120	0,7	5.450
Summe	1.465	8,5	5.797

Quelle: cima 2023

Die für einen LIDL-Lebensmitteldiscounter vergleichsweise niedrige Flächenproduktivität ist durch die handelsgeografischen Gegebenheiten des Projektes zu erklären. Zum einen befindet sich der Markt in einem Raum mit einer stark unterdurchschnittlichen Kaufkraft – die Kennziffer liegt bei rd. 85,5 (DEU = 100; vgl. Kap. 2.2). Dies wirkt sich auf die zu realisierende Flächenproduktivität aus, welche erwartbar niedriger ist. Zudem ist es

handelswissenschaftlicher Konsens, dass sich Flächenproduktivitäten nicht proportional zu Verkaufsflächen­größen entwickeln. Gründe hierin liegen, wie in Kap. 1 beschrieben, bei der Verwirklichung von niedrigeren Regalhöhen, oder breiteren Gängen im erweiterten Markt, die nicht unmittelbar zu mehr Umsatz führen. Aus diesem Grund wird der erweiterte LIDL-Markt eine niedrigere Flächenproduktivität als der Bestandsmarkt aufweisen. Da im Rahmen der Auswirkungsanalyse ein 'realitätsnaher Worst-Case'¹⁴ abgebildet werden soll, geht die cima von einer geringstmöglich wahrscheinlichen Flächenproduktivitätsabnahme aus.

Im vorliegenden Fall ist die Verkaufsflächen­zunahme mit rd. 95 % (750 m² auf 1.465 m²) überdurchschnittlich hoch, weswegen die cima auch eine hohe Abnahme der Flächenproduktivität auf rd. 5.800 €/m² Verkaufsfläche insgesamt im Vergleich zum Bestandsmarkt annimmt.

¹⁴ OVG Münster, 02.10.2013 – 7 D 19/13, Rn. 84

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

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 irrelevant.¹⁵ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).¹⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges 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.^{17 18}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹⁹ Jedoch haben auch diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes, sie markieren jedoch nicht zwangsläufig schon die Obergrenze für

noch zumutbare Auswirkungen.²⁰ Denn 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.²¹ 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.

Städtebaulich relevant sind demnach 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.²² Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann wesentlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.

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

¹⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹⁶ 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

¹⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

¹⁸ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

¹⁹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

²⁰ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

²¹ OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12, Rn 94; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG, Rn 75; VGH Mannheim, Beschluss vom 09.12.2010 – 3 S 2190/10, Rn 6

²² BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07, Rn 14; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08, Rn 13

insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Verschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite, 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.²³ Relevant ist dabei vor allem die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.²⁴

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne der wesentlichen 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 wesentliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

²³ BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11, Rn 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16, Rn 4; Kuschnerus/Bishopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

²⁴ Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08, Rn. 15

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Der geplante Lebensmitteldiscouter Am Lanckener Gutshof in Sassnitz würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbe- reiche oder auf die wohnortnahe Versorgung ausgelöst werden würden.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff²⁵ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Sassnitz spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Raums (bspw. Glowe, Bergen oder Binz).

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund:innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund:innen).

Abb. 14: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz	Umsatz-	
	aktuell	umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum	11,9	0,4	3 %
ZVB Ergänzungsbereich Hafen	1,0	***	***
ZVB Ergänzungsbereich Altstadt	0,3	***	***
ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße	10,8	0,6	6 %
sonstige Lagen	4,3	0,3	6 %
sonstige Lagen	17,7	0,8	5 %
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>		0,5	

Quelle: cima 2023

***: unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters mit 1.465 m² Verkaufsfläche Am Lanckener Gutshof in Sassnitz messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die aber alle unter dem abwägungsrelevanten Bereich (> rd. 10 % Umsatzumverteilung) liegen.

Nachfolgend wird in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

²⁵ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Nahrungs- und Genussmittel:

Das Planvorhaben umfasst im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterungsfläche von 600 m² Verkaufsfläche und einen zusätzlichen Umsatz von rd. 2,6 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Sassnitz** wird mit rd. 3 % (0,4 Mio. €) prognostiziert. Der hier ansässige Wettbewerber REWE Supermarkt wird sich nach seiner Modernisierung und Erweiterung im Frühling des Jahres 2024 höchst attraktiv und zeitgemäß präsentieren. Als Magnetbetrieb der Rügengalerie und mit einer sehr wettbewerbsfähigen Mikrolage kann eine Gefährdung der Wettbewerbsstruktur ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den Netto Marken-Discount an der Hauptstraße, obwohl dieser eine geringere Verkaufsfläche aufweist und das Außen- und Innenerscheinungsbild nicht mehr den neuesten Standards entspricht. Insgesamt erfüllt er aber marktgängige Standards und ist für das gesamte östliche Stadtgebiet der am nächsten erreichbare Nahversorgungsbetrieb, weswegen auch eine Gefährdung dieses Betriebs ausgeschlossen werden kann. Somit sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches lediglich als absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu werten, die keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.

Für die zentralen Versorgungsbereiche **Ergänzungsbereich Hafen** und **Ergänzungsbereich Altstadt** liegen die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. In beiden Zentren gibt es keine vorhabenrelevanten Wettbewerber. In diesen Zentren können allenfalls unwesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen erwartet werden. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich **Nebenzentrum Mukraner Straße** wird eine Umsatzumverteilungsquote von 6 % (0,6 Mio. €) prognostiziert. Der hier ansässige ALDI-Lebensmitteldiscounter und Rewe Supermarkt (Mukraner Straße) sind leistungsfähig und hinreichend modern aufgestellt. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dürften die Wettbewerbsfähigkeit der vorhabenrelevanten Wettbewerber nicht

maßgeblich beeinflussen. Negative städtebauliche Folgen sind somit auch hier nicht zu erwarten.

Der in einer **sonstigen Lage von Sassnitz** ansässige solitäre Nahversorger Netto (Dansk) (Gerhart-Hauptmann-Ring) wurde vor kurzem modernisiert und hat eine Nahversorgungsfunktion zwischen dem Hauptzentrum Sassnitz und dem Nebenzentrum Mukraner Straße. Er präsentiert sich insgesamt attraktiv und wettbewerbsfähig. Die prognostizierte Umsatzumverteilung von rd. 6 % (0,3 Mio. €) dürfte nicht zu wesentlichen Auswirkungen führen. Negative städtebauliche Auswirkungen, also insbesondere eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungssituation in Sassnitz, können ausgeschlossen werden.

In den **sonstigen Lagen des Untersuchungsgebietes** befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration in Sagard an der Glower Straße. Der hier ansässige EDEKA Supermarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter und LIDL-Lebensmitteldiscounter sind aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und räumlichen Nähe ebenfalls Wettbewerbsstandorte. Zusätzlich existieren zwei Bäckereibetriebe. Derzeit fließen Kaufkraftanteile aus Sassnitz zu diesen Standorten ab. Ein Teil dieser abfließenden Kaufkraft könnte durch die Realisierung des Planvorhabens zukünftig am Vorhabenstandort gebunden werden. Für den Wettbewerb in Sagard geht die CIMA von absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 5 % (0,8 Mio. €) aus. Die Betriebe würden dadurch nicht wesentlich in ihrer Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt werden, sodass negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden können. Die wohnortnahe Versorgung in Sagard wäre also durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.465 m² Verkaufsfläche am Standort Am Lanckener Gutshof in der Stadt Sassnitz zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder

zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären noch die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden würden.

4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung

4.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz 2022

In dem Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Sassnitz wurde zunächst in Kapitel 3 festgestellt, dass unter Einbeziehung der touristischen Nachfrage, welche einem Ew.-Äquivalent von 2.049 Personen entspricht, sowie der Nachfrage der Wohnbevölkerung in der Nahbereichsgemeinde Lohme (473 Ew.) in Sassnitz mit einer Einzelhandelszentralität von 113 und einer Verkaufsflächenausstattung von 0,47 m²/Ew. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine rechnerische Vollversorgung besteht. (vgl. a.a.O., S. 58). Allerdings ist die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf als unterdurchschnittlich anzusehen: als Richtwert für eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,5 bis 0,6 m²/Ew. anzunehmen (ebd.).

Weiterhin wurde der Marktauftritt der jeweiligen Lebensmittelnahversorger bewertet: dieser ist recht unterschiedlich und teilweise erfüllen beispielsweise der hier zur Diskussion stehende Lidl-Markt am Lanckener Gutshof und der Netto Marken-Discount in der Hauptstraße nicht mehr die Erwartungen der Kunden an moderne, ansprechende Lebensmittelgeschäfte. Mit jeweils weniger als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche sind ihre Größen nicht mehr zeitgemäß. Daher empfinden Kunden die Verkaufsbereiche als recht beengt (vgl. a.a.O., S. 59).

In der Ergebnisbetrachtung des Kapitels wurde festgehalten, dass „die Etablierung neuer, zusätzlicher Nahversorgungsstandorte in Sassnitz aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht nicht zu empfehlen [ist]. Stattdessen sollte den bestehenden, etablierten Standorten die Möglichkeit zur Modernisierung oder Revitalisierung einschließlich bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterungen eingeräumt werden“ (vgl. a.a.O., S. 60).

Im Kapitel 5.1 des EHZK wurden schließlich die **Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz** definiert. Demnach trägt das Planvorhaben mittelbar zu dem Grundsatz 3 Sicherung der Nahversorgung bei: „An

den bestehenden Standorten sollen Modernisierungen und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, um den Fortbestand langfristig zu sichern. [...] Der Maßstab dafür, was bedarfsgerecht ist, ist die Frage, wie viele Menschen im fußläufigen Einzugsbereich leben (700 m-Radius bzw. 10 Min. Gehzeitzone). Ergänzend kann die Erreichbarkeit aus nicht fußläufig versorgten Wohngebieten und aus dem übrigen Nahbereich von Bedeutung sein“ (vgl. a.a.O., S. 71).

Die Anzahl der Personen, die im fußläufigen Einzugsbereich leben beträgt, 2.153 mit einem Bedarf im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 4,9 Mio. € jährlich. Zusätzlich muss noch die Kaufkraft der Tourist:innen berücksichtigt werden, die einem Einwohner:innenäquivalent von 485 Personen entspricht. Wird daneben noch das zur Diskussion stehende Wohnbaupotential (200 Personen) im Einzugsgebiet betrachtet, kann von 2.838 im Einzugsgebiet zu versorgenden Personen ausgegangen werden, die eine Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 6,4 Mio. € jährlich haben (vgl. Kap. 2.2). Im fußläufigen Einzugsbereich befinden sich jedoch größtenteils Einfamilienhäuser – hier ist die Bevölkerungsdichte niedrig. Wie in Kap. 2.1 beschrieben, sind jedoch auch Einwohner:innen über dem fußläufigen Einzugsbereich hinaus (bspw. Lancken, Rügener Ring) auf den LIDL-Markt orientiert, da er der am nächsten zu erreichende Markt für die dort lebenden Einwohner:innen ist. Gemäß ZEHK Sassnitz können diese Wohngebiete bei der Analyse der Bedarfsgerechtigkeit mitbetrachtet werden. In diesem Nahgebiet kann inklusive der touristischen Nachfrage und des Wohnbaupotentials von 4.269 zu versorgenden Personen ausgegangen werden, die eine Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 9,6 Mio. € jährlich haben.

Der zu erwartende Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln von max. 7,3 Mio. € p.a. (Worst-Case) entspricht ca. 76 % der Kaufkraft im

beschriebenen Nahbereich. Damit liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation über 50 % und ein Nahversorgungsbezug besteht nur in begrenztem Fall. Allerdings würde der erweiterte LIDL-Markt dazu beitragen, die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte für Nahrungs- und Genussmittel in Sassnitz zu heben: bei Projektumsetzung würde die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf von 0,47 m²/EW auf 0,52 m² bezogen auf die Daten des EZHK der Stadt Sassnitz steigen ²⁶.

Insgesamt könnte die geplante Erweiterung des LIDL-Markt, vor allem aufgrund seines Beitrags zur Hebung der Verkaufsflächendichte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als bedarfsgerecht bezeichnet werden. Die marktgängige und konkurrenzfähige Verkaufsflächengröße befähigt den Markt seine Nahversorgungsfunktion langfristig gerecht zu werden und **entspricht damit dem Grundsatz 3** Sicherung der Nahversorgung des EZHK der Stadt Sassnitz.

Der Vorhabenstandort ist ein solitärer Nahversorgungsstandort, der sich in die Großflächigkeit erweitern möchte. Dies entspricht somit auch **den Steuerungsleitlinien für Einzelhandelsvorhaben** des EZHK (Kapitel 5.2): Die Steuerungsgrundsätze für nahversorgungsrelevante Sortimente besagen: *„Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen und an den solitären Nahversorgungsstandorten zulässig. Aufgrund der bereits guten Nahversorgungssituation sind großflächige Neuansiedlungen nicht zielführend. Den bestehenden Nahversorgungsmärkten können zur Bestandssicherung Erweiterungen in die Großflächigkeit hinein ermöglicht werden [...]“* (a.a.O., S. 72).

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass das Vorhaben den konzeptionellen Zielvorstellungen wie den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung und den Steuerungsleitlinien des Einzelhandels des Sassnitzer Einzelhandelskonzeptes entspricht.

²⁶ Inklusiv der aktuell stattfindenden Erweiterung des REWE Marktes in der Rügen-Galerie würde die Verkaufsflächendichte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei 0,55 m²/EW und damit innerhalb des Richtwerts für eine Vollversorgung liegen.

4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP VP 2010.

Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus dem Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Die raumordnerische Einordnung durch die cima stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten 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)

Der Stadt Sassnitz ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (vgl. Anhang 1 LEP M-V 2016).

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Konzentrationsgebot.

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).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter, welcher vorrangig der Nahversorgung in der Stadt Sassnitz einschließlich ihrer touristischen Gäste dienen soll. Die geplante Größe von rd. 1.465 m² Verkaufsfläche liegt in Bezug auf die Dimensionierungen bei Neubauprojekten von Lebensmitteldiscountern im oberen Bereich aber innerhalb einer branchenüblichen Verkaufsflächengröße²⁷.

Wie weiter oben ausgeführt, kann argumentiert werden, dass die Größe des Vorhabens der Versorgungsfunktion der Stadt Sassnitz gerecht wird. Hier ist vor allem der Beitrag des Planvorhabens zur Hebung der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu nennen (vgl. Kap. 4.1).

Rd. 31% der prognostizierten Kaufkraftumverteilung stammen aus dem sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Sagard (vgl. Kap. 3.2). Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Anteil dieser Kaufkraft von Sassnitzer:innen oder Tourist:innen stammt, die zum einen aufgrund von Pendelfahrten oder aus anderweitigen Gründen wie Ausflügen in Sagard einkaufen. Mit einer wesentlichen Stärkung der Verflechtungsbeziehungen von Einwohner:innen der Gemeinde Sagard mit der Stadt Sassnitz aufgrund des Projektvorhabens ist zudem schon aufgrund der konkurrenzfähigen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung, attraktivem Erscheinungsbild und großzügig dimensionierten Parkplatzflächen der Einzelhandelsagglomeration an der Glower Straße nicht zu rechnen. Der Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wird somit nicht wesentlich überschritten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Sassnitz“, „touristische Ergänzungsbereiche Hafen- und Altstadt“ sowie des Nebenzentrums „Mukraner Straße“

²⁷ Quelle: HypZert GmbH; DIWG, Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, 2023

konnte im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose ausgeschlossen werden.

Zudem wurde im Rahmen der gutachterlichen Bewertung der ökonomischen Auswirkungen festgestellt, dass die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt würden. Weitere zentrale Versorgungsbereiche, neben denen in Sassnitz, sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet 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)

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Der Vorhabenstandort ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs, Bei dem Vorhabenstandort „Am Gutshof Lancken“ handelt es sich jedoch um einen einzelhandelskonzeptionell für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehenen Standort, der zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt (vgl. EHZK

Sassnitz 2022, S. 56). Wie weiter weitem oben an verschiedener Stelle ausgeführt, werden die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

5 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Sassnitz (9.200 Ew.) wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters am Standort „Am Lanckener Gutshof“ diskutiert. Mit der geplanten Erweiterung verfolgt die Stadt das Ziel, die örtliche Nahversorgungssituation an die vorhandene Nachfrage und den Anforderung der Kund:innen an eine zeitgemäße Verkaufsflächengrößen anzupassen und in dieser Hinsicht ihrer Funktion als Grundzentrum mit signifikantem touristischen Versorgungsauftrag weiterhin gerecht werden zu können. Denn neben der Wohnbevölkerung sind auch zahlreiche Übernachtungs- und Tagesgäste zu versorgen. Diese entsprechen einem Einwohneräquivalent von rd. 2.045 Personen.

Der aktuell rd. 750 m² große Lebensmitteldiscounter soll nach seiner Erweiterung eine Verkaufsfläche von rd. 1.465 m² haben und somit den aktuellen Anforderungen der Kund:innen an zeitgemäße Verkaufsflächengrößen entsprechen. Vor allem in den touristisch geprägten Monaten, in denen es aktuell oft zu langen Warteschlangen an den Kassen und überfüllten Gängen kommt, würde der erweiterte Markt mit einer nachfragegerechten Verkaufsflächengröße zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung der Stadt Sassnitz beitragen.

Der Standort befindet sich im Westen von Sassnitz unmittelbar nördlich der Bundesstraße 96, die sowohl von Urlaubsgästen als auch Berufspendlern stark genutzt wird. Er erstreckt sich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofs Lancken, dessen Ruine sich nördlich des Marktes befindet. Nordwestlich grenzt ein Kleingartenverein an, der zugleich das westliche Ende der Sassnitzer Bebauung markiert. Im Osten befinden sich Wohnhäuser in Einzelbauweise, und südlich der Bundesstraße liegt der Gewerbepark Lancken-Süd als Sonderstandort.

Die B96 ist die Hauptzufahrtsstraße zu Sassnitz und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des LIDL-Marktes für Pendler und Touristen. Innerhalb der Stadt ist der Discounter durch die Lage an der B96/Dorfstraße und L29 bequem mit dem Auto erreichbar.

Fußläufig können Bewohner südlich der B96, östlich der L29 (Mukraner Straße, Lanckener Ring, Ostseeblick) sowie nördlich der B96 entlang der Dorfstraße und der Buddenhagenener Straße den LIDL-Markt erreichen. Dieser Markt ist für viele in diesem Gebiet die einzige fußläufig erreichbare Lebensmittelquelle.

Die Fahrraderreichbarkeit ist vorhanden, aber verbesserungsfähig, da Radwege an manchen Stellen fehlen. Der Bahnhof Lancken liegt fußläufig und bietet regelmäßige Verbindungen nach Rostock. Eine Bushaltestelle in der Nähe wird vom Sassnitzer Stadtbus bedient, was den Standort gut an das öffentliche Verkehrsnetz anschließt.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Vorhaben zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären und dass auch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen nicht gefährdet wären.

Die einzelhandelskonzeptionelle Einordnung hat gezeigt, dass das Vorhaben den konzeptionellen Überlegungen, den städtebaulichen Entwicklungszielen und den Steuerungsgrundsätzen des Sassnitzer Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Insbesondere würde mit der Modernisierung und bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden, den Fortbestand von Nahversorgungsbetrieben langfristig zu sichern, was dem Grundsatz 3 „Sicherung der Nahversorgung“.

Die Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat außerdem ergeben, dass das Vorhaben voraussichtlich die Vorgaben des LEP M-V 2016 erfüllen würde. Es würde voraussichtlich im Einklang mit dem

Konzentrationsgebot stehen und alle relevanten Aspekte des Kongruenzgebots sowie das Integrationsgebot erfüllen.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Folgen erwarten, würde aber zum langfristigen Erhalt des Lebensmittelnahversorgers beitragen. Damit leistet es einen Beitrag zur Absicherung der wohnortnahen Versorgung und trägt außerdem dazu bei die momentan unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Sassnitz zu heben.

6 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im März 2023 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 15: Die 31 cima-Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2023

Abb. 16: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 1.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2023

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 3.105 € /Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.698 € /Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.803 € /Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)