

Auswirkungsanalyse

zur Erweiterung eines NORMA-Marktes in der Stadt Dömitz

für die
MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG
Manfred-Roth-Str. 7
90766 Fürth
c/o NORMA Logistikzentrum Mittelelbe GmbH & Co. KG
Frau Gores
Wörmlitzer Straße 3
39126 Magdeburg

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Oliver Ohm (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangssituation und Zielsetzung 4**
- 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... 5**
 - 2.1. Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter 5
 - 2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter 6
- 3. Projektplanung und Projektdaten..... 8**
- 4. Makrostandort Dömitz 10**
- 5. Mikrostandortanalyse 15**
- 6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet 17**
- 7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 23**
- 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen..... 26**
 - 8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3 26
 - 8.2. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016 27
- 9. Auswirkungsanalyse..... 28**
 - 9.1. Umsatzprognose..... 28
 - 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen..... 30
 - 9.3. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens..... 32
 - 9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah
Versorgung / städtebauliche Auswirkungen 34
 - 9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung 35
- 10. Fazit 36**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	5
Abbildung 2: Lageplan des NORMA-Marktes an der B 196 in Dömitz	9
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2018	14
Abbildung 5: relevante Wettbewerbsstrukturen in Dömitz	21
Abbildung 6: relevante Wettbewerbsstrukturen im sonstigen Untersuchungsgebiet	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	13
Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Dömitz nach Betriebsformen.....	18
Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen.....	21
Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	25
Tabelle 7: Veränderung des Umsatzes bei Erweiterung der Verkaufsfläche.....	28
Tabelle 8: Umsatzbindung des Vorhabenstandortes auf Basis der Abschöpfungsquoten	29
Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch das Planvorhaben	30
Tabelle 10: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens	32

Kartenverzeichnis

Karte 1: Stadtgebiet von Dömitz mit Ortschaften	10
Karte 2: Zentralörtliches Funktion der Stadt Dömitz gemäß Landesentwicklungsplan.....	11
Karte 3: RREP Westmecklenburg (Ausschnitt)	12
Karte 4: Mikrostandort Leopoldsbrunnen 3 in der Stadt Dömitz	15
Karte 6: Regionale Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte.....	17
Karte 6: Wettbewerbssituation in Dömitz	20
Karte 8: Einzugsgebiet des Projektstandortes in Dömitz	24

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Dömitz ist aktuell am Leopoldsbrunnen (B 196) ein NORMA-Lebensmittelmarkt ansässig. Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & CO. KG beabsichtigt, diesen Markt am jetzigen Standort abzubauen und neu zu bauen. Im Zuge dessen sollen die Verkaufsflächen erweitert werden. Der Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 785 m², mit der Erneuerung soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² erweitert werden.

Der Planstandort befindet sich in siedlungsorientierter Lage im Stadtgebiet von Dömitz.

Das Einzelhandelsvorhaben ist als großflächig einzustufen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit des Planvorhabens folglich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen des Gutachtens soll demnach gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden, ob von dem Projektvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standortes, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen, unter Berücksichtigung ihres Einzugsgebietes sowohl in Ober- und Mittelzentren als auch in Grundzentren zulässig. Gleiches trifft entsprechend auch auf die Stadt Dömitz als Grundzentrum zu.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projektvorhaben dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die stadträumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Stadt Dömitz vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Planstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik und der kommunalen Bevölkerungsstatistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

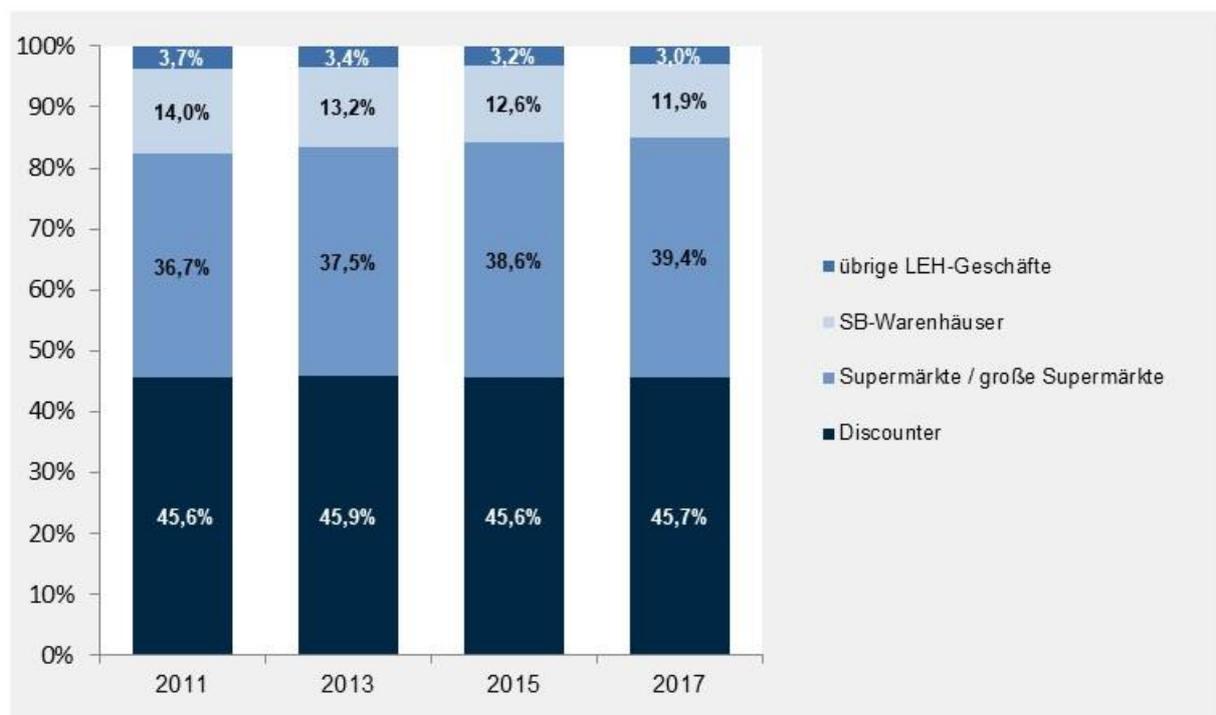
Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 506 Mrd. € entfallen rd. 259 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 51% und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

2.1. Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

¹ vgl. IFH Köln

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 45% der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Lebensmitteldiscounter werden von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht, während Supermärkte v.a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt sind.

2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist vor allem die Größe der Verkaufsfläche relevant, da diese, z.B. neben der Sortimentsstruktur und der Standortqualität, einen bedeutenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen, sondern dienen vor allem dem effizienten Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u.a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Im Zuge des erhöhten Flächenbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels und dem Festhalten am 800 m²-Schwellenwert seitens der Planung wurde vom IREBS-Institut der Universität Regensburg und der HafenCity Universität Hamburg im Auftrag des Handelsverbandes Deutschland und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels in der Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“² aus dem März 2013 überprüft, ob die 800 m²-Verkaufsflächenschwelle zur „Großflächigkeit“ empirisch festzustellen ist. Die auf breiter empirischer Basis gestützte, wissenschaftliche Untersuchung kommt dabei zu dem Fazit, dass weder dieser Wert, noch ein anderer spezifischer Grenzwert, festzustellen ist. Hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Einzugsgebiet unterscheiden sich groß- und kleinflächige Discounter (+/- 800 m² Verkaufsfläche) nicht grundlegend voneinander, weshalb eine stärkere Einzelfallbetrachtung gerade bei der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel angestrebt werden sollte.

² HafenCity Universität Hamburg; Institut für Immobilienwirtschaft IREBS an der Universität Regensburg (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel

Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

- Den Qualitätsstrategien der Vollsortimenter stehen Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter gegenüber.
- Die Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern an.
- Die Lebensmitteldiscounter garantieren eine preisgünstige Grundversorgung.
- Der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels ist der Lebensmitteldiscounter.
- Der Schwellenwert zur Großflächigkeit bei 800 m² konnte in einer aktuellen wissenschaftlichen Studie empirisch nicht festgestellt werden.
- Die signifikanten Erweiterungen des Einzugsgebietes bei großflächigen Lebensmittelmärkten sind laut dieser Studie nicht generell gegeben und sollten im Einzelfall geprüft werden.

3. Projektplanung und Projektdaten

Die Bestandsimmobilie des NORMA-Marktes am Leopoldsbrunnen 3 (B 196) erfüllt aktuell nicht mehr die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Betrieb. Die Firma NORMA plant infolgedessen den Abriss und Neubau am Bestandsstandort in Dömitz. Der neue Markt soll über eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² verfügen, eine Ergänzung durch Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) in der Vorkassenzone ist im vorliegenden Fall nicht geplant.

Gegenüber der Bestandssituation ist demnach eine Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. +495 m² vorgesehen.

Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort

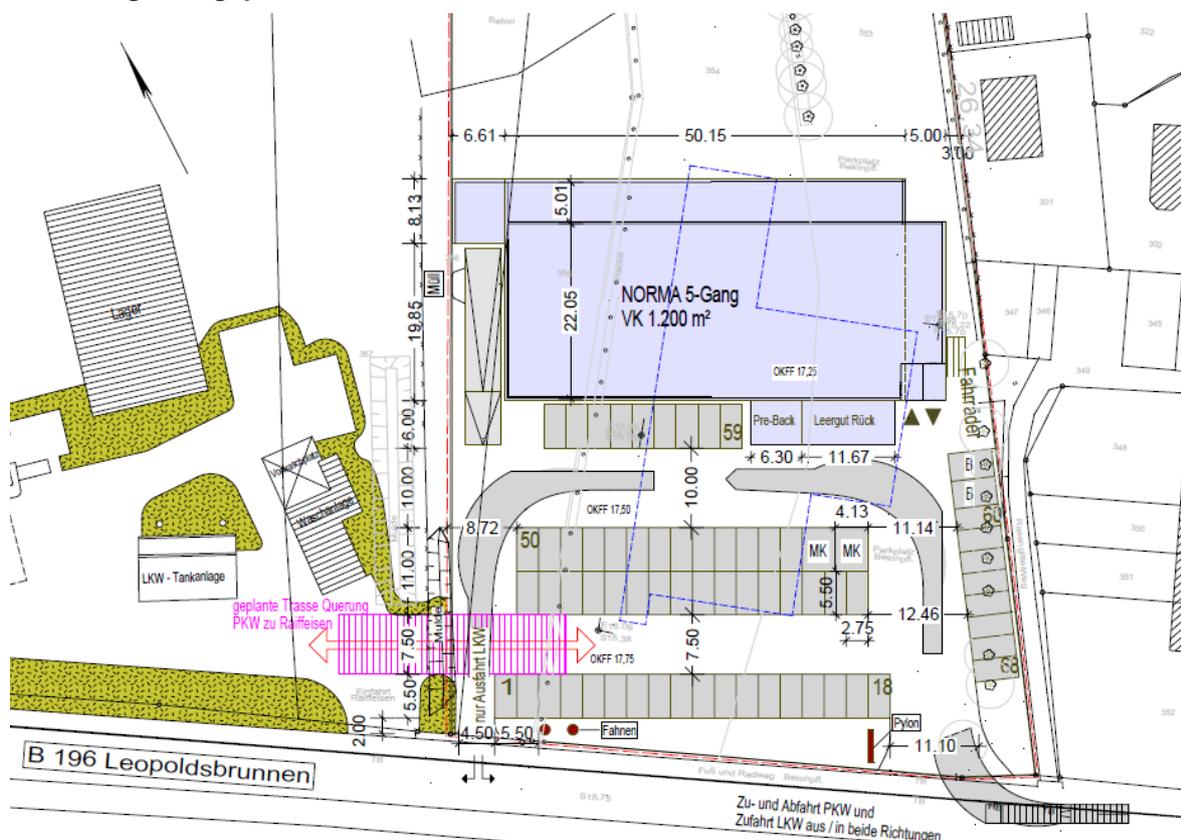
Planvorhaben	Verkaufsfläche
in m ²	
NORMA, Bestand	785
NORMA, Plan	1.200
Verkaufsflächen- / Umsatzentwicklung	+ 415
Quelle: BBE-Berechnung 2018	

Das Angebotskonzept des Lebensmitteldiscounters NORMA soll auch nach Abriss und Neubau mit Verkaufsflächenerweiterung vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, der Verkaufsflächenanteil der Non-Food II-Sortimente wird auch zukünftig unterhalb von 10% liegen. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird demnach einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2).

Eine Anzahl von insgesamt 68 Stellplätzen steht zur Aufnahme der erwarteten PKW-Frequenzen bereit.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Lageplan des Standortes dar und gibt eine Übersicht zu der Ansiedlung des Marktes sowie der geplanten Stellplatzsituation.

Abbildung 2: Lageplan des NORMA-Marktes an der B 196 in Dömitz



Quelle: Architekturbüro Stenger, Stand: 27.04.2018, Lageplan (Ausschnitt); Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Dömitz und ggf. Nachbarkommunen,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Dömitz.

4. Makrostandort Dömitz

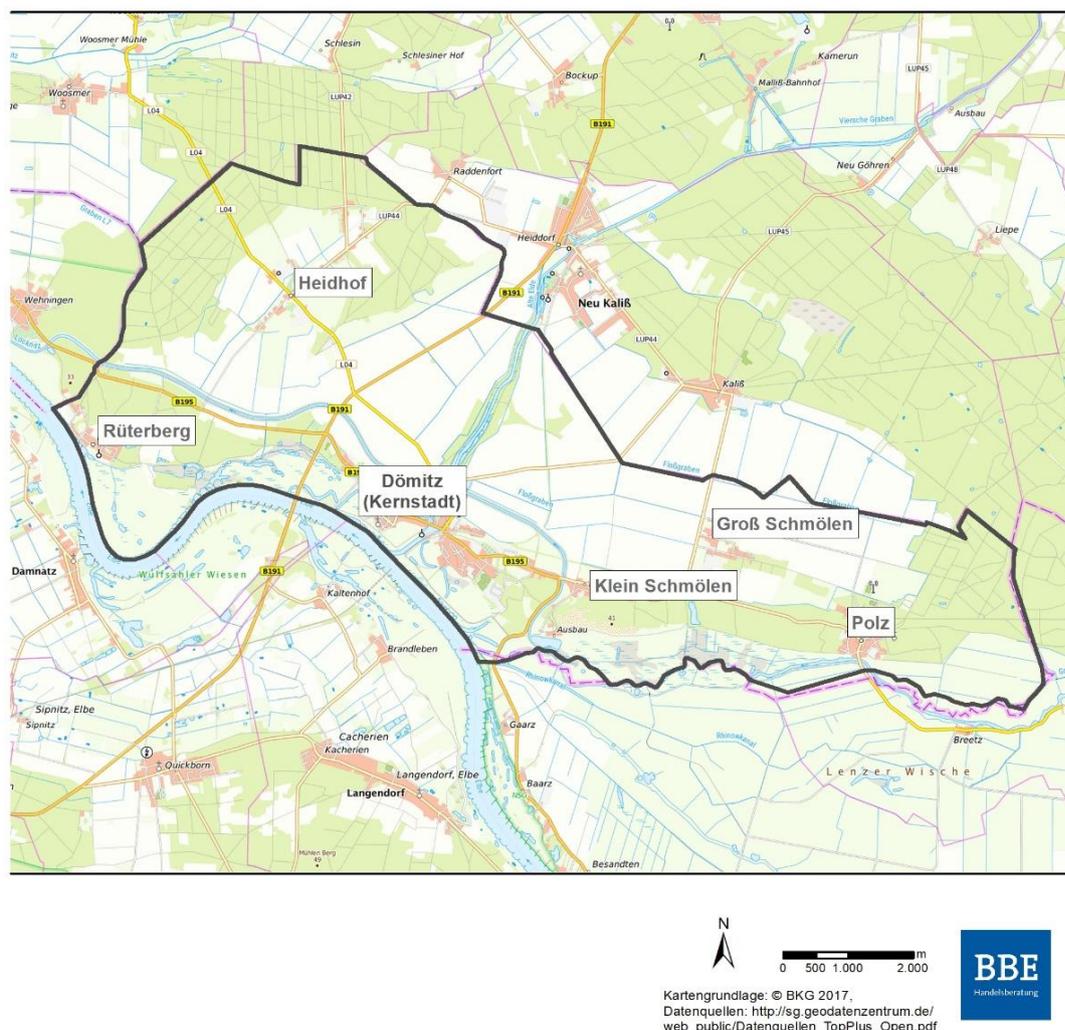
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Dömitz.

Zur grundsätzlichen Einordnung des Planstandortes erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Rahmenbedingungen der Stadt Dömitz und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Dömitz ist im südwestlichen Bereich des Landes Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Ludwigslust-Parchim gelegen. Dömitz befindet sich östlich der Elbe und grenzt nördlich an Neu Kaliß, die Stadt Danneberg liegt südwestlich in einer Entfernung von ca. 15 km, nördlich liegt die Stadt Ludwigslust rd. 33 km entfernt und in westlicher Richtung schließen sich die Städte Uelzen und Lüneburg in einer Entfernung von ca. 57 bzw. 70 km an.

Karte 1: Stadtgebiet von Dömitz mit Ortschaften



Auswirkungsanalyse - Erweiterung NORMA, Leopoldsbrunnen in Dömitz

Neben der namensgebenden Kernstadt gliedert sich Dömitz in fünf weitere Ortschaften: Klein Schmölen, Groß Schmölen, Poz, Heidhof und Rüterberg. Die Einzelhandelsausstattung in der Kernstadt von Dömitz stellt den Versorgungsschwerpunkt dar und übernimmt folglich Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Die weiteren Ortsteile sind peripher gelegen und verfügen über keine eigenen Einzelhandelsangebote.

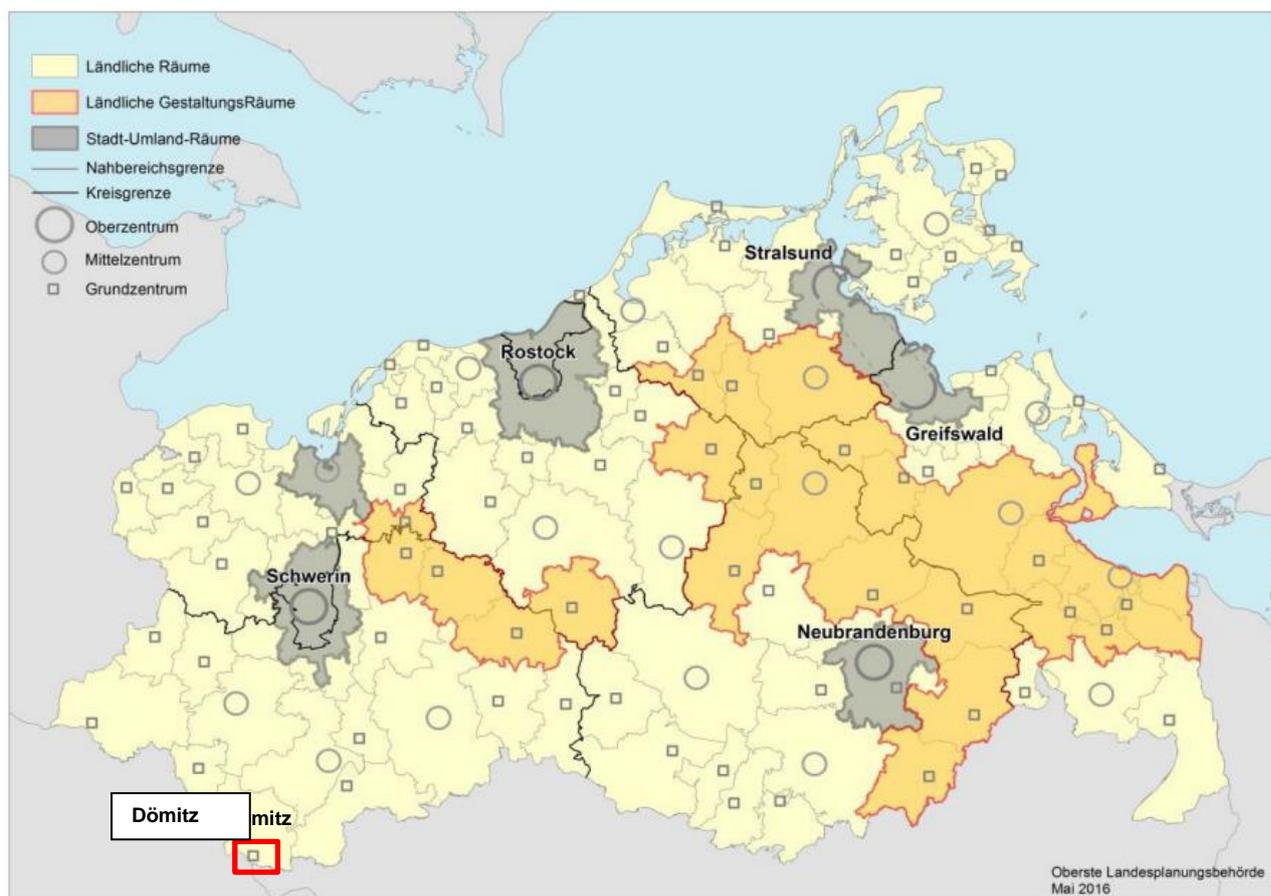
Die Stadt Dömitz verfügt über kein Einzelhandelskonzept, eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung liegt demnach nicht vor. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Existenz faktischer zentraler Versorgungsbereiche geprüft (vgl. Abschnitt 6).

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Dömitz

Im Landesentwicklungsplan 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird der Stadt Dömitz die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

„Grundzentren bündeln Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und bilden als Ankergemeinden das Grundgerüst der Versorgung in der Fläche. Sie sind Standorte von Einzelhandelseinrichtungen, Schulen, Post / Bankeinrichtungen, Ärzten, Apotheken, Sozialeinrichtungen, Verwaltungen und aus ihren Nahbereichen relativ schnell erreichbar.“

Karte 2: Zentralörtliche Funktion der Stadt Dömitz gemäß Landesentwicklungsplan



Quelle: Landesentwicklungsplan 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern

In der Begründung zu diesem Ziel heißt es weiter: „Vor allem mit Blick auf die absehbar weitere Bevölkerungsausdünnung in ländlichen Räumen kommt es darauf an, dort die Grundzentren in ihrer Funktion als

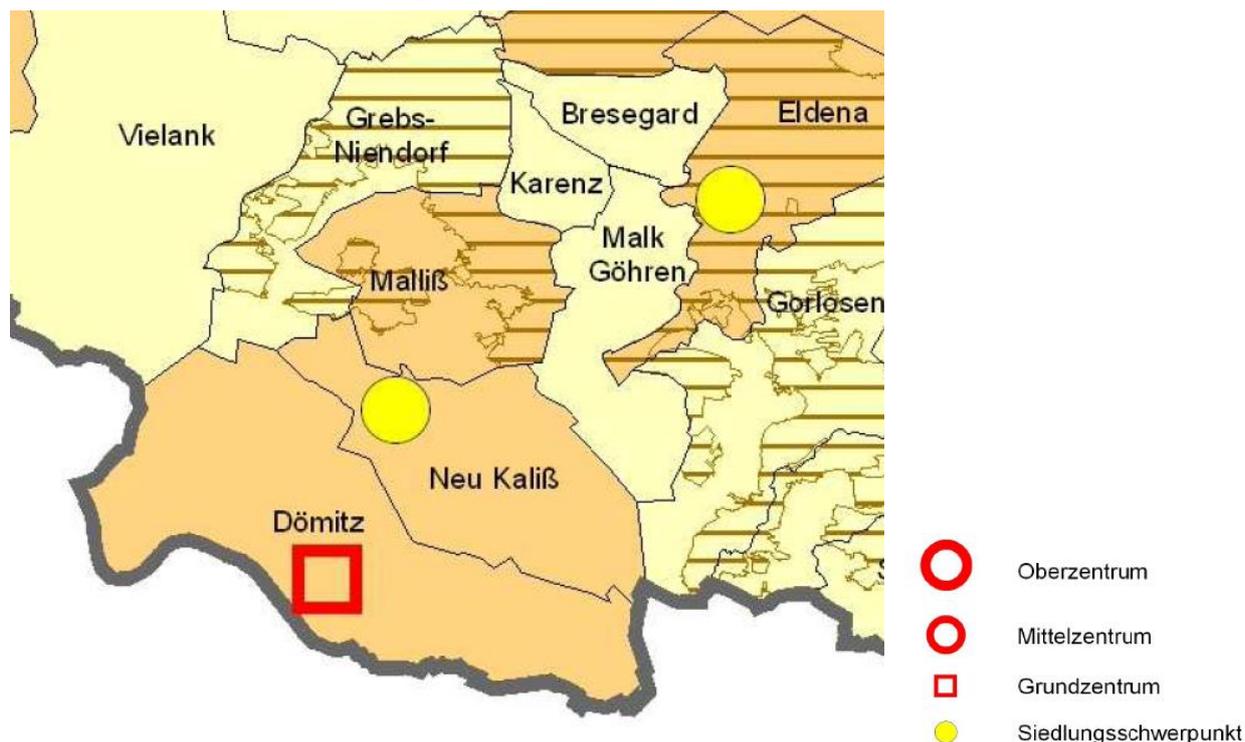
Auswirkungen - Erweiterung NORMA, Leopoldsbrunnen in Dömitz

räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu sichern und zu stärken, um sie in die Lage zu versetzen auch weiterhin ihre wichtige Funktion als Ankergemeinden in ländlichen Räumen auszuüben"

Wie in dem Ausschnitt der Karte 3 zu erkennen ist, wird Dömitz im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ebenfalls als ein zentraler Ort der Kategorie Grundzentrum geführt.

Zum Nahbereich lt. LEP gehören die Kommunen Grebs-Niendorf, Karenz, Malk Göhren, Malliß, Neu Kaliß und Vielank.

Karte 3: RREP Westmecklenburg (Ausschnitt)



Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Bundesstraße B191 durchläuft das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und stellt eine maßgebliche regionale Verbindungsachse dar. Im nördlichen Verlauf bietet sie Anschluss an die Stadt Ludwigslust, südlich verläuft sie weiter in Richtung Dannenberg (Elbe). Die Bundesstraße B 195 verläuft zudem in Ost-West-Richtung und verbindet Dömitz mit den weiteren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld.

Die Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH stellt ein innerstädtisches Verkehrsnetz sowie den überörtlichen Anschluss von Dömitz an die umliegenden Gemeinden durch zwölf Buslinien (58, 507, 580, 582, 583, 584, 587, 588, 596, 811, 812 und 5505) sicher³.

Da Dömitz keinen eigenen Bahnhof besitzt, besteht mit Ludwigslust eine Anbindung an die Linien Berlin-Hamburg, Ludwigslust-Wismar und Parchim-Ludwigslust.

³ vgl. Verkehrsgesellschaft Ludwigslust Parchim unter www.vlp.de

Soziodemographische Daten

Bezogen auf die Datengrundlage per 31.12.2017 des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern lebten im Stadtgebiet von Dömitz 3.049 Einwohner⁴. Seit dem Jahr 2011 weist die Stadt Dömitz einen konstanten Bevölkerungsstand auf. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in Dömitz lediglich um 0,7% zurückgegangen. Auch der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat einen relativ konstanten Bevölkerungsstand vorzuweisen. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 war ein Bevölkerungsrückgang von -0,5% zu verzeichnen.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Einwohnerentwicklung	Einwohner Dömitz		Einwohner Landkreis LUP	
	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2011	3.072	-	213.577	-
31.12.2012	3.047	-0,8	212.373	-0,6
31.12.2013	3.038	-1,1	211.965	-0,8
31.12.2014	3.050	-0,7	212.631	-0,4
31.12.2015	3.069	-0,1	214.113	0,3
31.12.2016	3.046	-0,8	212.562	-0,5
31.12.2017	3.049	-0,7	212.522	-0,5
Prognose 2030	k.A.	k.A.	187.059	-12,4

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Grundlage 4. Landesprognose Mecklenburg-Vorpommern 2030 vom September 2008

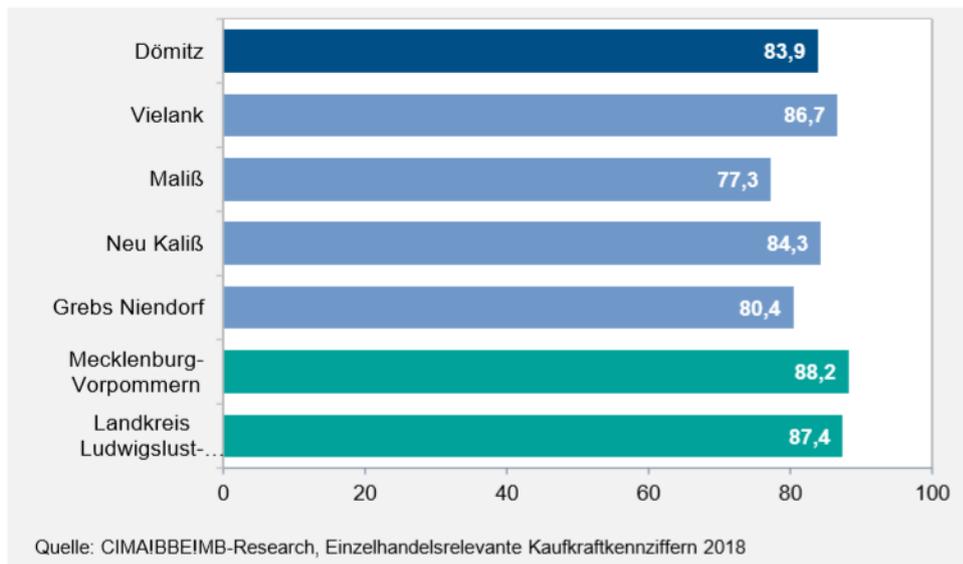
Für die Stadt Dömitz wurden vom Statistischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern keine Bevölkerungsprognosen bis 2030 erstellt. Mit Blick auf die Entwicklung des Landkreises Ludwigslust-Parchim und einem Rückgang von über 212.000 Einwohner auf knapp 187.000 Einwohner ist davon auszugehen, dass bis 2030 auch die Stadt Dömitz mit einem deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen hat. Gerade vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs, ist die Sicherung der Grundversorgung von besonders großer Bedeutung.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

⁴ Stichtag 30.06.2017 zum Zeitpunkt der Analyse die aktuellste Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zum Bevölkerungsstand in Städten, Gemeinden und Landkreisen.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2018


Die Stadt Dömitz erzielt mit 83,9 im regionalen Vergleich ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. So bleibt der Wert von Dömitz sowohl unterhalb des Durchschnittswertes des Landkreises Ludwigslust-Parchim (87,4) als auch des durchschnittlichen Niveaus des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (88,2).

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Aufgrund der Arbeitsplatzzentralität ist davon auszugehen dass die Zahl der Auspendler die Zahl der Einpendler für die Stadt Dömitz übersteigt und ein negativer Pendlersaldo zu verzeichnen ist. Für den Landkreis zusammengefasst beläuft sich der Saldo von Aus- und Einpendlern auf -22.962. Diese Kennzahl ist Ausdruck der regionalen Pendlerverflechtungen und lässt auch entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten.

Fazit zum Makrostandort Dömitz:

- Der Landesentwicklungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016 weist Dömitz als Grundzentrum aus, entsprechend übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Zwischen den Jahren 2011 und 2017 weist die Stadt Dömitz insgesamt eine konstante Bevölkerungszahl auf (- 0,7%), für den Prognosezeitraum bis 2030 wird gegenüber dem Jahr 2017 für den Landkreis Ludwigslust-Parchim ein spürbarer Rückgang um ca. 12,4% vorausgesagt.
- Die Kaufkraft der Stadt Dömitz erreicht mit 83,9 im regionalen Vergleich ein unterdurchschnittliches Niveau.
- Der negative Pendlersaldo ist Ausdruck der regionalen Pendlerverflechtungen und lässt teilweise Kaufkraftabflüsse erwarten.

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Grundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort ist im Bereich der Ortslage der Stadt Dömitz als Hauptortslage der Großgemeinde Dömitz gelegen und befindet sich direkt an der Bundesstraße B195/Leopoldsbrunnen zwischen den Ortsteilen Dömitz und Klein Schmölen. Westlich an den Standort angrenzend sind ein Raiffeisen Markt und eine Raiffeisen Tankstelle vorhanden. Darüber hinaus schließen sich westlich zum Raiffeisenmarkt weitere Siedlungsschwerpunkte an, in östlicher und südlicher Richtung sind begleitend zur Hauptachse B 195 ebenfalls weitere geschlossene Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung vorhanden.

Die Lage, Erreichbarkeit und das Umfeld des Standortes sind in nachstehender Karte nachzuvollziehen.

Karte 4: Mikrostandort Leopoldsbrunnen 3 in der Stadt Dömitz



Kartengrundlage: Esri Basemaps; Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Ergänzend sei angemerkt, dass das Stadtgebiet von Dömitz sich in West-Ost-Richtung über 10 km erstreckt und siedlungsstrukturell in mehrere Bereiche bzw. Ortschaften zergliedert. Siedlungsschwerpunkte haben

sich u.a. im Bereich zwischen Dömitz-Kernstadt bis Klein Schmölen beidseitig entlang der Achse B 195 herausgebildet, hier befindet sich auch der zur Erweiterung stehende NORMA-Planstandort. Dieser Standort weist demzufolge auch einen klaren Siedlungsbezug auf und ist als funktional wie auch siedlungsstrukturell integriert zu bewerten.

Verkehrliche Situation

Die Zufahrt zum Planstandort soll zukünftig weiterhin über die Bundesstraße 195 Leopoldsbrunnen erfolgen, wodurch eine gute Erreichbarkeit gegeben ist. Der Leopoldsbrunnen verfügt ebenso über einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg, wodurch auch eine Erreichbarkeit per Fahrrad und zu Fuß möglich ist.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der bereits ortsansässige und seit langem etablierte NORMA-Markt stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen von Dömitz und Klein Schmölen dar. Weitere Lebensmittelmärkte sind westlich zum Planstandort in ähnlich verkehrsorientierten Lagebeziehungen nahe zur Hauptachse B 195 angesiedelt. Der Planstandort weist ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld auf, welches sich im Nahbereich zunächst auf Dömitz Kernstadt und Klein Schmölen bezieht. Ergänzend übt der Standort gleichwohl eine wichtige Nahversorgungsfunktion auf gesamtstädtischer Ebene und auf Ebene des Amtsgebietes aus, da die peripher gelegenen Ortschaften im Stadtgebiet wie auch Gemeinden des Amtsgebietes nur teilweise über eigene Versorgungsangebote verfügen.

Planungsrechtliche Situation

Das Vorhabengrundstück soll nach vorliegenden Informationen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden. Derzeit ist das Grundstück unbeplant. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt demnach zukünftig gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach dürfen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgehen.

6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet (vgl. Abschnitt 7) des Planvorhabens bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Stadt Dömitz und umliegender Gemeinden. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Dezember 2018.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

In der nachstehenden Karte ist die maßgebliche Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Dömitz und den umliegenden Gemeinden dargestellt.

Karte 5: Regionale Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte



Die potenzielle Ausstrahlung und folglich auch die Wettbewerbsbeziehungen des Planstandortes werden im Wesentlichen durch die weiteren qualifizierten Lebensmittelmärkte im regionalen Umfeld begrenzt. Hier sind zum einen die weiteren Angebote im Grundzentrum Dömitz anzuführen, darüber hinaus sonstige Wettbewerber im Amtsgebiet Dömitz Malliß, hier v.a. in Neu Kaliß und Malliß.

Die Entfernungen in die umliegenden Städte spielen bei der Wahl des Nahversorgungsangebotes eine wichtige Rolle. Mit der Kreisstadt Ludwigslust bestehen insofern keine direkten Wettbewerbsbeziehungen im Bereich der Nahversorgung, die Entfernung mit dem Pkw beträgt über 30 Minuten. In südlicher Ausdehnung stellt der Verlauf der Elbe zwar eine topografische Grenze dar, gleichwohl sind Angebote in Dannenberg schneller mit dem Pkw erreichbar, so dass gewisse Austauschbeziehungen allenfalls noch in Richtung Danneberg stattfinden dürften.

Im Untersuchungsgebiet sind einschließlich NORMA-Bestandsmarkt aktuell sechs qualifizierte Lebensmittelanbieter (Lebensmittel-Discountbetriebe bzw. -Vollsortimentsbetriebe) vorhanden, welche durch eine Reihe kleinteiliger Anbieter, v.a. im Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), ergänzt werden. Zusammen werden im Untersuchungsraum auf einer Verkaufsfläche in Höhe von knapp 6.000 m² Umsätze von rd. 23 Mio. € generiert.

Die nachstehende Tabelle differenziert die relevanten Angebotsstrukturen nach den Betriebsformen der Anbieter. Der maßgebliche Angebotsschwerpunkt entfällt auf die insgesamt sechs Supermärkte und Discounter, diese haben einen Verkaufsflächenanteil von rd. 87% und einen Umsatzanteil von ca. 90% an den gesamten relevanten Angebotsstrukturen. Auf sonstige Betriebsformen, v.a. das Lebensmittelhandwerk, entfallen die übrigen 13 % der Flächen bzw. 10 % der Umsätze.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Dömitz nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
	in m ²	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Supermarkt, Discounter	5.085	20,9	18,8	0,8	0,1
Lebensmittelhandwerk	380	1,8	1,8	-	-
sonstige	390	0,4	0,2	0,1	0,2
gesamt	5.855	23,1	20,8	0,9	0,3

Quelle: BBE-Erhebung 2018

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind, sofern vorhanden, die zentrale Versorgungsbereiche, also die gewachsenen Versorgungsstrukturen mit einer Bedeutung für die Konsumenten über den Nahbereich hinaus, vertieft zu betrachten. Die Stadt Dömitz verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine planerische Abgrenzung eines möglichen zentralen Versorgungsbereiches für die Stadt liegt demzufolge nicht vor. Folglich ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können. Dazu ist zunächst der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ näher zu betrachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der

Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Fest-schreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.⁵

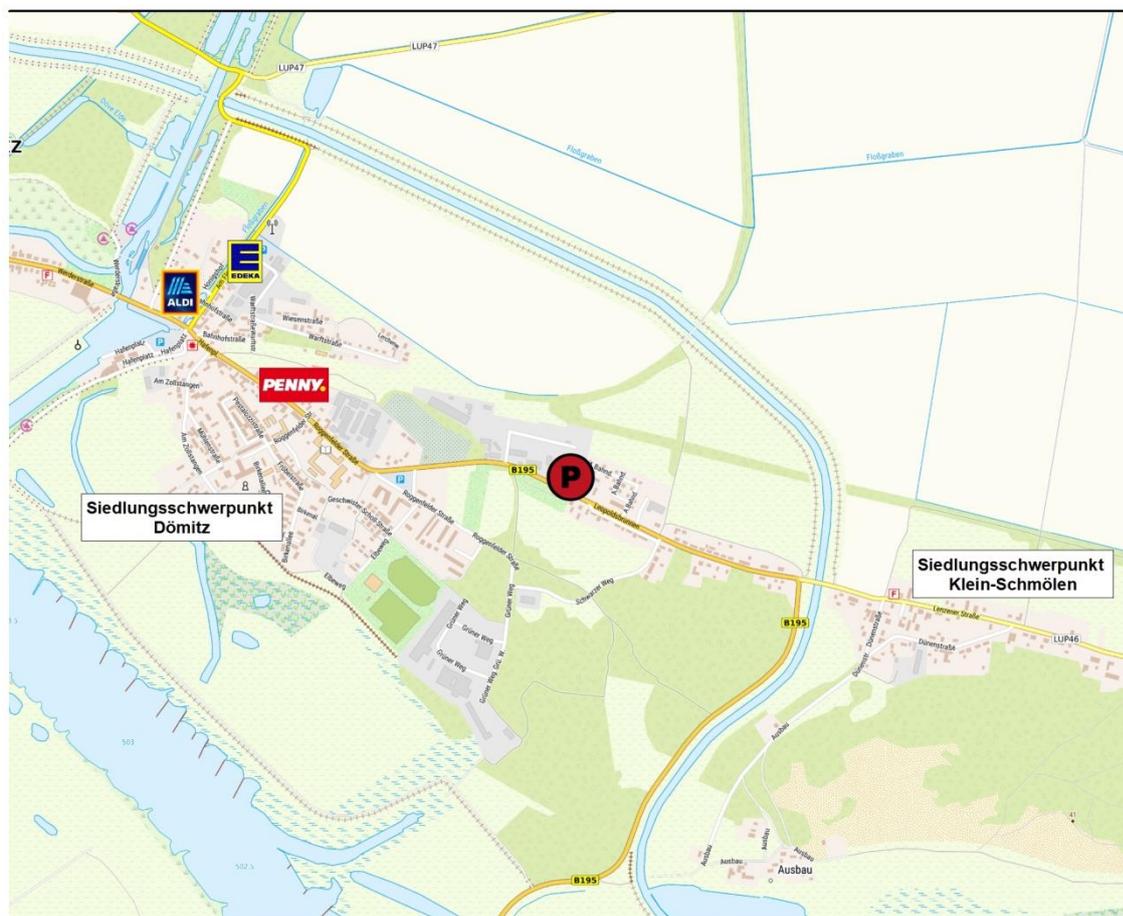
Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet geprüft. Für die Stadt Dömitz ist kein gewachse-ner zentraler Versorgungsbereich auszumachen. Der historische Stadtkern kann nicht als faktischer zentra-ler Versorgungsbereich eingestuft werden, da entsprechende Angebote hier fehlen. Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass aufgrund sehr kleinteiliger Parzellierung moderne Angebotskonzepte im Bereich der Nahversorgung aus baulicher Sicht schlicht nicht realisierbar sind.

Die für die Wohnbevölkerung in der Kernstadt und darüber hinaus (Amtsgebiet) wichtigen Versorgungsein-richtungen - Dömitz hat einen grundzentralen Versorgungsauftrag - befinden sich, wie bereits angemerkt, durchweg in verkehrsgünstigen Lagebeziehungen zur innerörtlichen Haupteerschließungsachse B 195. Hier-zu zählt auch der zur Erneuerung stehende NORMA-Standort. Weitere wichtige zentrale Einrichtungen, wie etwa Kreditinstitute, sonstige verbrauchernahe Dienstleistungen oder Gastronomie und z.T. auch Einzel-handelsbetriebe finden sich ebenfalls dispers verteilt entlang der B 195, insbesondere im Kernstadtbereich.

In diesem Zusammenhang ist nochmals anzuführen, dass sich das Stadtgebiet von Dömitz in West-Ost-Richtung über die gesamte Ausdehnung von über 10 km siedlungsstrukturell in mehrere Bereiche bzw. Ort-schaften zergliedert. Siedlungsschwerpunkte haben sich u.a. im Bereich zwischen Dömitz-Kernstadt bis Klein Schmölen beidseitig entlang der Achse B 195 herausgebildet, so dass die hier ansässigen Versor-gungsstrukturen auch einen entsprechenden Siedlungsbezug aufweisen und funktional wie auch siedlungs-strukturell integriert sind. Folgende Karte macht dies noch einmal deutlich.

⁵ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Karte 6: Wettbewerbssituation in Dömitz



Wettbewerssituation in Dömitz



Projektstandort



0 125 250 500 m



Kartengrundlage: © BKG 2017,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: Erhebung 2018, Bearbeitung durch BBE Handelsberatung GmbH

Im Bereich der qualifizierten Nahversorgung sind neben dem Anbieter NORMA zwei weitere Lebensmittel-Discountbetriebe anzuführen. Hierbei handelt es sich zum einen um Aldi in der Werderstraße 25, etwa 1,4 km westlich zum Planstandort lokalisiert, zum anderen um Penny, welcher sich etwa 1,0 km westlich zum Planstandort befindet. Ein kleines Fachmarktzentrum mit einem Edeka-Markt sowie einem Thomas Philipps Sonderpostenmarkt und einem Heimtierfachmarkt findet sich am Floßgraben, etwa 1,5 km westlich zum Planstandort.

Alle Anbieter sind langjährig in Dömitz etabliert und sowohl auf das Wohnumfeld wie auch auf das sonstige Stadtgebiet ausgerichtet. Darüber hinaus ist allen Standorten eine stark Pkw-orientierte Komponente zuzuschreiben, sie stellen insofern gemeinsam die Versorgung für den landesplanerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums Dömitz, welcher im vorliegenden Fall das Amtsgebiet Dömitz-Malliß umfasst, sicher.

Abbildung 4: relevante Wettbewerbsstrukturen in Dömitz

Aldi Werderstraße



Edeka Am Floßgraben



Penny Roggenfelder Straße



Quelle: BBE Handelsberatung, Dezember 2018

In der nachstehenden Tabelle werden die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen den einzelnen Standortlagen zugeordnet. Wie zu erkennen ist, liegt der Angebotsschwerpunkt im Untersuchungsraum eindeutig in Dömitz. Weitere Angebote stellen eine Ergänzung der Nahversorgung vornehmlich auf lokaler Ebene dar.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
	in m ²	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
NORMA, Bestandsmarkt	785	2,7	2,6	0,1	0,0
Kernstadt Dömitz (u.a. Edeka, Penny, Aldi)	3.345	13,7	12,0	0,6	0,3
Neu Kaliß (u.a. Netto)	885	3,4	3,2	0,1	0,0
sonstiges Einzugsgebiet (u.a. Angebote in Malliß, Vielank)	840	3,3	3,1	0,1	0,0
gesamt	5.855	23,1	20,8	0,9	0,3

Quelle: BBE-Erhebung 2018

Im nördlich an Dömitz angrenzenden Neu Kaliß ist ein Netto Lebensmittel-Discountbetrieb ansässig. Ergänzungen finden sich auch hier im Ladenhandwerksbereich. Der Ortskern von Neu Kaliß ist rd. 8 km vom Planstandort am Leopoldsbrunnen entfernt. Im fünf Kilometer weiter entfernten Malliß findet sich ein Edeka-Markt in verkehrorientierter Lage. In Vielank ist ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) anzuführen.

Abbildung 5: relevante Wettbewerbsstrukturen im sonstigen Untersuchungsgebiet

Netto Neu Kaliß



Edeka Malliß



Quelle: BBE Handelsberatung, Dezember 2018

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle ergänzend auf vorhandene Angebote in der Stadt Danneberg, südlich der Elbe, hingewiesen. Dannenberg ist zwar nicht dem Einzugsgebiet des NORMA-Marktes in Dömitz zuzuschreiben, gleichwohl ist aber aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen (Pkw-Fahrtzeit rd. 15 Minuten) zu unterstellen, dass Kunden aus Dömitz durchaus auch die Stadt Dannenberg für Versorgungseinkäufe aufsuchen.

Danneberg verfügt über eine gut strukturierte Innenstadt und mit dem Anbieter familia über ein SB-Warenhaus, welches in der Region Dömitz fehlt. Zudem stehen in Dannenberg weitere Entwicklungen im Bereich Nahversorgung an (u.a. Verlagerung und Erweiterung Edeka in der Innenstadt), welche zu einer spürbaren Aufwertung der Dannenberger Einzelhandelslandschaft führen werden. Die daraus resultierende Attraktivität dürfte eine gewisse Anziehungskraft auch für die Kunden aus Regionen nördlich der Elbe ausüben, während die weiter nördlich gelegene Kreisstadt Ludwigslust mit einer Entfernung von über 30 km und einer Pkw-Fahrtzeit von knapp 35 Minuten hingegen keine signifikante Rolle für die Nahversorgung im Raum Dömitz spielen dürfte.

Für die Stadt Dömitz stellt sich gleichwohl eine ausgewogene Versorgungssituation dar. So ist davon auszugehen, dass durchaus auch Zuflüsse in Richtung Dömitz stattfinden, etwa durch Tagestouristen und sonstige Besucher und durch zusätzliche Umsätze infolge der Lagebeziehungen der Wettbewerber zur Bundesstraße.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Im Untersuchungsgebiet sind die zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 5.855 m² und einen Umsatz von ca. 23,1 Mio. € verfügen.
- Der wesentliche Teil der projektrelevanten Angebotsstrukturen entfällt auf zwei Supermärkte und vier Lebensmitteldiscounter, welche sich in Dömitz, Neu-Kaliß und Malliß befinden.
- In Dömitz konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

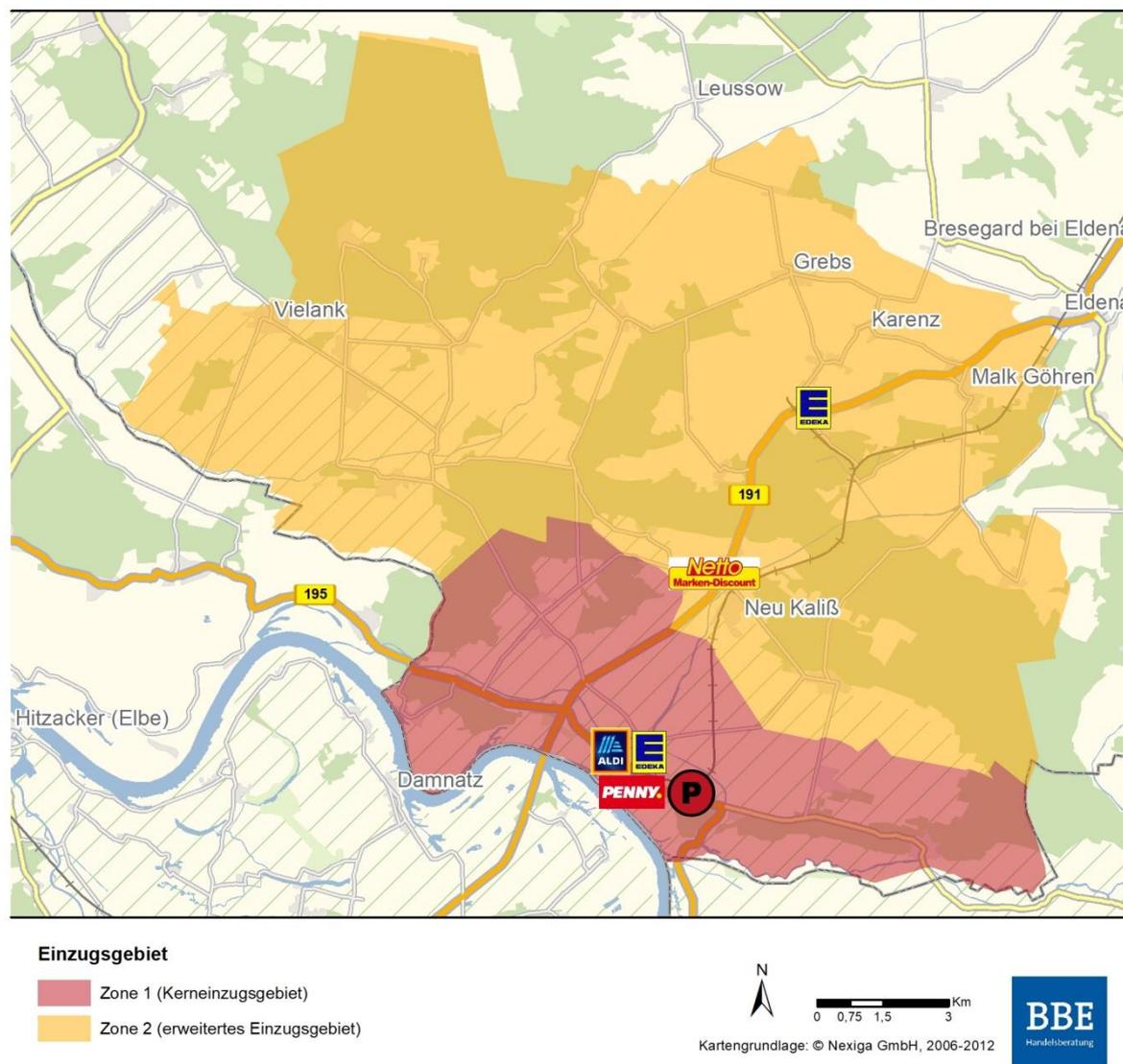
7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Vorhabenstandortes sind das Angebot mit einem modernen Lebensmitteldiscounter, dessen Einbindung in die Hauptortslage der Großgemeinde Dömitz sowie die regionale Wettbewerbssituation. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich das folgende Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst die Kernstadt Dömitz. Insgesamt sind noch drei weitere qualifizierte Lebensmittelanbieter in der Kernstadt Dömitz ansässig. Dabei handelt es sich um zwei Lebensmittel-Discountbetriebe sowie einen Vollsortimentsbetrieb, sämtliche Wettbewerber sind an der B 196 angesiedelt und bilden zusammen die (fußläufige) Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Kernstadt Dömitz ab. Für die Bewohner der Kernstadt stellt der Planstandort eine der wichtigsten Versorgungsmöglichkeiten dar, sodass auch aus diesem Bereich mit einer höheren Bindung zu rechnen ist.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst das weitere Amtsgebiet von Dömitz-Malliß. Die Ortschaften Grebs-Niendorf, Karenz, Malk-Göhren, Malliß, Neu Kaliß und Vielank sind dem landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich des Grundzentrums Dömitz zuzuordnen. Lediglich in Neu-Kaliß und Malliß sind Lebensmittelanbieter mit einer lokalen Versorgungsausrichtung ansässig, in den übrigen Amtsgemeinden fehlen qualifizierte Nahversorger. Insofern stellen die qualifizierten Anbieter in der Kernstadt Dömitz nicht nur wichtige Ergänzungen und Versorgungsalternativen dar, sondern sichern die Nahversorgung auf Amtsebene. Zielkunden dürften insofern regelmäßig die Versorgungseinrichtungen in Dömitz aufsuchen.

Karte 7: Einzugsgebiet des Projektstandortes in Dömitz


Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012; Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet 8.643 Einwohner, davon entfallen 3.049 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, 5.594 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau der Stadt Dömitz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100) spürbar niedrigere Werte auf. Für das erweiterte Einzugsgebiet ergeben sich ebenfalls nur unterdurchschnittliche sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei 8.643 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 20,8 Mio. €. In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 17,9 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 2,5 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,4 Mio. € auf Heimtierbedarf.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Kerneinzugs- gebiet	erweitertes Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	3.049	5.594	8.643
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	91,3 2.114 €	88,4 2.046 €	89,4 2.070 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	85,9 296 €	83,3 287 €	84,2 291 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	90,3 48 €	86,9 43 €	84,3 45 €
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial			
Lebensmittel	6.446	11.443	17.889
Drogerie	904	1.608	2.512
Heimtierbedarf	146	240	386
gesamt	7.496	13.291	20.787

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Das geplante Einzelhandelsvorhaben ist als großflächig einzustufen, es ist geplant, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. In §11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.⁶
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Das Planvorhaben überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, es ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geplant. Inwieweit städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird im Folgenden geprüft.

⁶ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen. Die Stadt Dömitz wird im Landesentwicklungsplan als Grundzentrum eingestuft.

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2016 steuern die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zielen auf einen Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Nachfolgend sind die für das Erweiterungsvorhaben relevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel dargelegt:

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nur in zentralen Orten zulässig. (Ziel - Konzentrationsgebot)

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

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/ Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Ziel - Integrationsgebot)

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.⁷*

⁷ vgl. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016, Abschnitt 4.3.2, S.53

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Vorhabenstandortes, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung in der Stadt Dömitz sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Planvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits dargelegt, soll die Verkaufsfläche des erneuerten NORMA-Lebensmitteldiscounters am Planstandort ca. 1.200 m² umfassen. Gegenüber dem Bestand macht dies eine Verkaufsflächenerweiterung von etwa 400 m² aus. Für das Planvorhaben ist mit einem Gesamtumsatz von 3,8 Mio. € zu rechnen, einer Umsatzsteigerung um etwa 1,1 Mio. € gegenüber der Bestandssituation.

Tabelle 6: Veränderung des Umsatzes bei Erweiterung der Verkaufsfläche

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
	in m ²	in €/m ²	in T€
NORMA, Bestand	785	3.500	2.700
NORMA, Plan	1.200	3.200	3.800
Verkaufsflächen- / Umsatzentwicklung	+ 415		+ 1.100

Quelle: BBE-Berechnung 2018

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einzugsgebiet) wird im „Worst-Case-Szenario“ aktuell von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 Euro/m² ausgegangen.⁸

Zukünftig wird für den NORMA-Markt mit einer Flächenproduktivität von 3.200 €/m² gerechnet, was sich durch folgende Aspekte begründet:

- Die Verkaufsflächenerweiterung dient vornehmlich der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Warenpräsentation und kundenfreundlicheren Gangbreiten und hat nur bedingt eine Sortimentsausweitung zur Folge. Die Umsatzleistung steigt demnach nicht proportional zum Verkaufsflächenzuwachs.
- Die sortimentspezifische Kaufkraft der Stadt Dömitz und der Kommunen im Einzugsgebiet liegt zwischen 85 und 91 und damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts, (= 100).

⁸ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von NORMA-Märkten beträgt 3.570 €/m². Dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 1.301 Märkte der Firma NORMA ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 710 m² (Quelle GfK / TradeDimensions, Stand 31.12.2016).

- Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erweitert sich durch die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung nicht, es ist lediglich mit differenzierten Bindungsschwerpunkten in den Teilbereichen des Einzugsgebietes zu rechnen.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes.

Tabelle 7: Umsatzbindung des Vorhabenstandortes auf Basis der Abschöpfungsquoten

Kundenherkunft	Kaufkraft-volumen Food + Non-Food I	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	7.496	20%	1.500
erweitertes Einzugsgebiet	13.291	14%	1.900
Einzugsgebiet gesamt	20.787	16%	3.400
Umsatzerwartung Non-Food II			200
Streuumsätze (5%)			200
Umsatzerwartung gesamt			3.800

Quelle: BBE-Berechnung 2018

Mit der Erneuerung des NORMA-Marktes an den Planstandort nimmt der Markt auch zukünftig eine wichtige Funktion als Nahversorger im Kernstadtgebiet und den umliegenden Ortsteilen ein. Dementsprechend erschließt er auch künftig ein Einzugsgebiet, was sich zunächst auf das Kerneinzugsgebiet im Stadtgebiet Dömitz orientiert. Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort ca. 20% des im Kerneinzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzials für Food und Non-Food I-Sortimente (ca. 1,5 Mio. €) binden kann. In den Zonen des erweiterten Einzugsgebietes stellen sich die Bindungschancen etwas geringer dar, was sich insbesondere aus dem vorhandenen Wettbewerb und steigender Zeit-Wege-Distanzen ableitet.

Für das erweiterte Einzugsgebiet ist so mit einer geringeren Bindungsintensität von ca. 14% und einem Umsatz von ca. 1,9 Mio. € zu rechnen. Hier fallen v.a. die Wettbewerbsbetriebe in Malliß und Neu-Kaliß ins Gewicht, zudem die schnellere Erreichbarkeit von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes.

Zudem sind für den NORMA-Markt betreiberspezifisch Non-Food II-Umsätze von ca. 200 T€ anzusetzen, was im vorliegenden Fall einem Umsatzanteil von ca. 5% am prognostizierten Umsatz des Marktes entspricht.

Da sich der Planstandort unmittelbar an der Bundesstraße B195 befindet, ist auch mit Streuumsätzen von außerhalb des potenziellen Einzugsgebietes zu rechnen. Im Sinne eines Worst-Case-Szenario wird von lediglich 5% Streuumsätzen ausgegangen, woraus sich ein Umsatz von rd. 200 T€ ergibt.

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz des NORMA-Marktes bei einer Verkaufsflächenerweiterung prognostiziert und damit die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Projektstandortes als „Worst-Case-Szenario“ abgeschätzt. Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben induzierten „Kannibalisierungseffekte“ dargelegt: Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit einer Modernisierung des Standortes und einer Verkaufsflächenerweiterung gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Ein zusätzlicher Anbieter vergrößert demnach nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dabei kommt es zu innerörtlichen und außerörtlichen Umverteilungseffekten in den bestehenden Angebotsstrukturen.

Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Anbietern im prognostizierten Einzugsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.

Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch das Planvorhaben

Lage	Umsatz Food + Non-Food I	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Kernstadt Dömitz (u.a. Edeka, Penny, Aldi)	12,9	5,6%	0,7
Neu Kaliß (u.a. Edeka, Netto)	3,3	3,5%	0,1
sonstiges Einzugsgebiet (u.a. Angebote in Malliß, Vielank)	3,2	(*)	(*)
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Einzugsgebiet			0,8
Mehrumsätze Non-Food II-Sortimente			0,1
Umsatzbindung am Bestandsstandort			2,7
diffuser Anteil (u.a. Rückholeffekte Dannenberg) 8 %			0,1
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			3,8

Quelle: BBE-Berechnung 2018
(*) marginal, zusammen rd. 50 T€

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, wird ein Anteil von rd. 76% (0,8 Mio. €) des prognostizierten Mehrumsatzes in Höhe von 1,1 Mio. € aus Umverteilungen gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet erzielt.

Mit Realisierung des Planvorhabens wird sich der NORMA-Markt objektseitig zukünftig ebenso modernpräsentieren können, wie aktuell die beiden ebenfalls kürzlich modernisierten Lebensmittel-Discountbetriebe in Dömitz (Aldi, Penny).

Die Umverteilungseffekte dürften sich insofern primär gegenüber der bestehenden innerörtlichen Anbieter Aldi und Penny konzentrieren, in Teilen sicherlich auch gegenüber Edeka in Dömitz, vorrangig also auf die weiteren Lebensmittelmärkte in ähnlicher Lagebeziehung und Versorgungsausrichtung im Kernstadtgebiet.

Zu Lasten der in **Dömitz vorhandenen Angebotsstrukturen** dürften somit etwa 5,6 % der heutigen Umsätze umverteilt werden. Dies sind etwa 0,7 Mio. €, welche zu wesentlichen Anteilen gegenüber **Penny** in der Roggenfelder Straße und **Aldi** in der Werderstraße umverteilt würden. Auf einzelbetrieblicher Ebene können sich dabei durchaus Umlenkungseffekte in Größenordnungen von 7-8 % abbilden. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass sich infolge der geplanten Modernisierung des NORMA-Standortes am Leopoldsbrunnen einer der vorhandenen und leistungsstarken Lebensmittel-Discountbetriebe vom derzeitigen Standort in Dömitz zurückziehen würde. Gleichwohl wäre selbst dann eine wohnungsnahe Grundversorgung im Kernstadtgebiet von Dömitz gewährleistet, wenn sich einer der genannten Anbieter zurückziehen würde. Auch der Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb **Edeka** dürfte durch eine Erweiterung und Modernisierung des Anbieters NORMA umsatzseitig in spürbarem Ausmaß betroffen sein. Jedoch würden Umverteilungseffekte in Größenordnungen um 4-5 % in keinem Fall dazu führen, dass sich dieser Anbieter vom aktuellen Standortverbund in Dömitz zurückzieht.

Im nördlich an Dömitz angrenzenden **Neu-Kaliß** ist v.a. der direkte Wettbewerbsbetrieb Netto anzuführen, welcher hier in zentraler und verkehrsorientierter Ortslage eine wichtige Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet von Neu-Kaliß übernimmt. Das Angebot des Lebensmittel-Discountbetriebs wird durch kleinteilige Ladenhandwerksbetriebe ergänzt. Umsatzumlenkungseffekte dürften jedoch nur in Größenordnungen um 3-4 % zu erwarten sein. Dabei handelt es sich um wettbewerbliche Auswirkungen, welche auf einzelbetrieblicher Ebene nicht dazu führen können, dass sich ein für die wohnortnahe Versorgung essentieller Wettbewerber vom derzeitigen Standort in Neu-Kaliß zurückziehen würde.

Das noch etwas weiter entfernte **Malliß** wäre hinsichtlich der dort vorhandenen Versorgungsangebote (hier v.a. ein Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb) kaum noch betroffen, Umlenkungseffekte können hier nicht mehr in signifikanten Größenordnungen berechnet werden. Entsprechende Auswirkungen sind damit in jedem Fall auszuschließen.

Ein **diffuser Umlenkungsanteil**, die sog. Streuumsätze, in einer Größenordnung von bis zu etwa 8 % des zu erwartenden Mehrumsatzes könnte Anbieter u.a. in Dannenberg oder auch in der etwas weiter entfernten Kreisstadt Ludwigslust, sowie sonstiger nicht näher zu definierender Angebotsstandorte außerhalb des definierten Einzugsgebietes treffen. Die Umlenkungsquoten wären gleichwohl als verschwindend gering einzustufen, da sowohl Dannenberg als auch Ludwigslust über eine Vielzahl nahversorgungsrelevanter Anbieter verfügen.

In den Non-Food II-Sortimenten ist mit einem Mehrumsatz von rd. 0,1 Mio. € zu rechnen. Die Umsatzherkunft der Non-Food II-Sortimente verteilt sich auf eine große Anzahl von Sortimenten, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht möglich ist.

9.3. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen zu Belastungen der infrastrukturellen Ausstattung führen. Deshalb sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

- die verkehrsmäßige Anbindung des Vorhabenstandortes (vgl. Abschnitt 5),
- die Belastung des Straßennetzes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- sowie Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Aussagen hierzu sind durch die Ermittlung des mit dem Verlagerungsvorhaben potentiell induzierten Verkehrsaufkommens möglich. Zur Berechnung des Kundenverkehrsaufkommens hat sich eine Berechnungsmethode auf Grundlage der Umsatzprognose und eines durchschnittlichen Einkaufsbetrages je Kunde als praktikabel erwiesen. Die Berechnung ist zusammenfassend in untenstehender Tabelle dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

Tabelle 9: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens

	Bestandsobjekt	Planvorhaben
Umsatzprognose	2,70 Mio.Euro	3,80 Mio.Euro
durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde	10,80 Euro	10,80 Euro
Anteil zahlender Kunden	95,0%	95%
Anteil PKW-Kunden	85,0%	85%
Öffnungstage pro Jahr	300	300,0
mittlere Öffnungszeit pro Tag	12 h	12 h
Anzahl Kunden pro Tag	880	1.230
Anzahl PKW-Kunden pro Tage	750	1.050
Anzahl PKW-Kunden pro Stunde	63	88
An- und Abfahrten pro Stunde	126	176
mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden	0,5 h	0,5 h
benötigte Stellplatzanzahl	32	44

Quelle: BBE-Erhebung 2018

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Lebensmitteldiscounter (vergleichbar zum bestehenden Lebensmittelmarkt NORMA) mit 10,80 € anzusetzen.⁹

Nur wenige Kunden besuchen die Märkte ohne Kaufabschluss, bei ca. 95% der Kunden ist von einem Kaufabschluss auszugehen. Auch zukünftig wird der NORMA-Markt ein fußläufiges Nahversorgungsumfeld erschließen, woraus sich ein Pkw-Kundenanteil von ca. 85% ergibt (Worst-Case-Annahme).

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei 12 Stunden Öffnungszeit¹⁰ lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr mit oben stehender Berechnung abschätzen. Mit gleicher Methodik sind Kunden- und Verkehrsfrequenz des Bestandsobjektes und des Planvorhabens bewertet, in deren Gegenüberstellung ist die zusätzliche Frequenz abzuleiten.

⁹ Quellen: Handel aktuell Leistungskennziffern für Lebensmittelfilialbetriebe (Discounter) EHI Retail Institute

¹⁰ abgestimmt auf bisherige Öffnungszeit des NORMA-Bestandsmarktes: Mo - Sa 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Auswirkungsanalyse - Erweiterung NORMA, Leopoldsbrunnen in Dömitz

Der bestehende Markt wird täglich von durchschnittlich 880 Kunden besucht, davon kommen 750 Kunden mit dem Pkw. Insgesamt ergeben sich aktuell ca. 63 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 126 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt).

Mit dem Planvorhaben erhöht sich die Zahl der täglichen Kunden auf 1.230. Durchschnittlich ist pro Stunde mit einer um 25 PKW-Kunden höheren Frequenz zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände erhöhen sich folglich um 50 Fahrzeugbewegungen.

Die errechneten Durchschnittswerte erhöhen sich als Gesamt-Verkehrsaufkommen noch geringfügig durch Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge.

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Kundenverkehrsaufkommen im Wochenablauf stärkeren Schwankungen unterliegt, bevorzugte Einkaufstage sind Freitag und Samstag. An diesen beiden Tagen liegt die Kundenfrequenz ca. 50% über den Durchschnittswerten, folglich bis zu 264 Pkw-Kunden pro Stunde im Planvorhaben, dies sind in der Spitzenzeit 75 Pkw-Kunden mehr gegenüber dem Bestandsobjekt.¹¹

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i.d.R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 44 Parkplätzen für das Planvorhaben insgesamt. Zur Spitzenfrequenz ergibt sich folglich ein Bedarf von bis zu 66 Stellplätzen. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die geplanten 68 Stellplätze decken insofern auch die Spitzenfrequenz ab und tragen zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

¹¹ vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter www.handelsdaten.de

9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Nachfolgend ist zu bewerten, ob wettbewerbliche Effekte durch die Erneuerung des Marktes im Standortwettbewerb innerhalb von Dömitz und angrenzenden Nachbargemeinden im Einzugsgebiet zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Zusammenfassend kann dies ausgeschlossen werden, diese Aussage gründet sich im Einzelnen auf folgende Ergebnisse:

- Mit Blick auf die rückläufige Einwohnerentwicklung der Stadt Dömitz ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Mit der Modernisierung des NORMA-Marktes und Schaffung eines zukunftsfähigen Marktkonzeptes wird einer Qualifizierung der Nahversorgung Folge geleistet.
- Im Kernstadtgebiet von Dömitz konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Wichtige Wettbewerber im Bereich der wohnortnahen Versorgung sind zwei Lebensmittel-Discountbetriebe (Aldi, Penny), sowie ein Edeka-Vollsortimentsbetrieb.
- Perspektivisch zu erwartende Umsatzzumlenkungen würden im Stadtgebiet von Dömitz nicht dazu führen, dass sich einer der bereits ortsansässigen Wettbewerber vom jetzigen Standort zurückziehen würde. Die Umlenkungseffekte liegen mit etwa 6 % zwar in einem spürbaren Rahmen, jedoch dürften die vorhandenen qualifizierten Wettbewerber in der Lage sein, diese zu kompensieren.
- Darüber hinaus ist festzustellen, dass die in Dömitz vorhandenen Anbieter Aldi und Penny erst kürzlich ebenfalls umfassend modernisiert worden sind. In Folge dessen würden zu unterstellende umsatzseitige Vorteile der modernisierten Anbieter Aldi und Penny nunmehr gleichsam durch Marktanpassung des Anbieters NORMA relativiert.
- Es zudem ist zu attestieren, dass sämtliche in Dömitz ansässigen Hauptwettbewerber im Bereich der qualifizierten Nahversorgung in ähnlichen Lagebeziehungen nahe zur innerörtlichen Hauptverkehrsachse B 195 positioniert sind, eine Versorgungsausrichtung auf das Stadtgebiet wie auch ergänzend auf das Amtsgebiet (landesplanerisch zugewiesener Nahbereich) ist somit für alle Anbieter zu unterstellen. Selbst der unwahrscheinliche Rückzug eines der direkten Wettbewerber könnte insofern nicht dazu führen, dass die wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet oder die grundzentrale Versorgung der Bevölkerung im Amtsgebiet (Nahbereich) insgesamt zukünftig nicht mehr gewährleistet werden kann.
- Ebenso können negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die weiteren Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet, darunter die Standorte der Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount und EDEKA, ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten bleiben mit maximal 3,5% auf einem verträglichen Niveau.

9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2016 des Landes Mecklenburg Vorpommern wird der Stadt Dömitz die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Im Einzelnen sind die folgenden Ziele einzuhalten:

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nur in zentralen Orten zulässig. (Ziel - Konzentrationsgebot)“

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, es handelt sich bei der Stadt Dömitz um ein Grundzentrum und damit um einen zentralen Ort.

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

Es konnte aufgezeigt werden, dass der Hauptanteil der zu erwartenden Umsätze am Planstandort NORMA Leopoldsbrunnen in der Stadt Dömitz durch Kunden aus dem landesplanerisch definierten Nahbereich (Amt Dömitz-Malliß) generiert wird. Ein Anteil in Höhe von etwa 95% der zu erwartenden Umsätze wird voraussichtlich mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich generiert. Zudem werden die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Kongruenzgebot ist damit erfüllt.

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

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.¹²

Der Planstandort ist als städtebaulich und funktional integriert zu bewerten. Es ist darüber hinaus zu attestieren, dass in Dömitz kein gewachsener zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden kann. Die vorhandenen (wohnortnahen) Versorgungseinrichtungen sind durchweg in verkehrsorientierten Lagebeziehungen zur zentralen Hauptverkehrsachse B 195 lokalisiert. Durch die Erweiterung und Modernisierung des Anbieters NORMA werden insofern weder zentrale Versorgungsbereiche, noch die wohnortnahe Versorgung in Dömitz (und Nachbarkommunen) beeinträchtigt. Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

¹² vgl. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016, Abschnitt 4.3.2, S.53

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes am Standort Leopoldsbrunnen in der Stadt Dömitz keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Planstandort NORMA Leopoldsbrunnen ist in der Hauptortslage der Großgemeinde Dömitz und gemäß dem Regionalplan Westmecklenburg im Zentralen Ort Grundzentrum Dömitz gelegen.
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine Modernisierung des Marktes ab und soll eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung sowie eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte ermöglichen. Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden.
- Es entsteht kein neuer Nahversorgungsstandort, vielmehr handelt es sich bei dem Planstandort um einen bereits seit langem etablierten Versorgungsstandort, welcher eine wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für das gesamte Dömitzer Stadtgebiet und wichtige Versorgungsfunktionen auch für angrenzende Gemeinden im landesplanerisch definierten Nahbereich übernimmt.
- In Dömitz konnte kein zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Gewachsene Strukturen finden sich vielmehr in verkehrsorientierten Lagebeziehungen und sind städtebaulich wie auch funktional integriert. Negative Auswirkungen auf diese vorhandenen und wichtigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen können in jedem Fall ausgeschlossen werden.
- Auch für die weiteren projektrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen Malliß und Neu-Kaliß zählen, konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden.
- Das Vorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern kompatibel. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Zentralen Ort Dömitz und entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums. Zudem wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Erweiterungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Dömitz einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse - Erweiterung NORMA, Leopoldsbrunnen in Dömitz

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Oliver Ohm
Projektleitung

Leipzig, 19. Dezember 2018

Anhang, Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:

Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

SB-Markt:

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt:

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt:

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus:

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration