

Auswirkungsanalyse

zur Neuansiedlung eines Netto Discounters in Trent, auf der Insel Rügen

für die
OIB Projekt 37 GmbH & Co. KG
Gottlieb-Daimler-Str. 24
86825 Bad Wörishofen

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Leitung Niederlassung Hamburg)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5 -7
20459 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180410-624
Fax +49 40 180410-610
E-Mail ohm@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 - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, 3. Mai 2023

(Redaktionelle Anpassung Februar 2024)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Makrostandort	6
3	Projektskizze.....	8
4	Mikrostandort	10
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	15
6	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	19
6.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	19
6.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet.....	22
6.3	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	23
7	Auswirkungsanalyse.....	25
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	25
7.2	Städtebauliche Bewertung.....	28
7.3	Belange der Raumordnung	31
8	Fazit	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2:	Projektskizze zum Planvorhaben.....	8
Abbildung 3:	Mikrostandort und Standortumfeld.....	10
Abbildung 4:	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes.....	12
Abbildung 5:	Bebauungsplan Entwurf und Projektskizze	13
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum	16
Abbildung 7:	Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche	18
Abbildung 8:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	21
Abbildung 9:	Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	22
Abbildung 10:	Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Realisierung).....	23
Abbildung 11:	Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Planung)	24
Abbildung 12:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung").....	27

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Es ist geplant, in der Gemeinde Trent auf Rügen einen Netto-Lebensmittel-Discountmarkt neu anzusiedeln. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine qualifizierte Nahversorgung, auch die angrenzenden Dörfer sind nicht durch eigene Angebote versorgt.

Die Planung sieht vor, einen Netto-Markt mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 792 m² (zzgl. Gastronomiebetrieb/Café) anzusiedeln. Damit würde die Schwelle zur Großflächigkeit nicht erreicht, diese liegt bei 800 m². Der Standort wäre demnach im Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Die Planungen beinhalten neben Einzelhandel auch Wohnnutzungen.

Da die Gemeinde Trent zum Nahbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen zählt und keine zentralörtliche Funktion besitzt, ist eine Versorgung grundsätzlich bedarfsgerecht für die Bevölkerung im Nahbereich vorzusehen. Aus Sicht der regionalen Raumordnung wäre im vorliegenden Fall eine Überschreitung über den Nahbereich hinaus nicht auszuschließen. Eine Versorgungsfunktion für Einwohner anderer (ebenfalls unterversorgter) Ortschaften im Umfeld sei nicht Aufgabe der Gemeinde Trent. Insofern berühre das Vorhaben die Ziele der Raumordnung.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes würde zweifelsfrei nicht primär nur auf die Einwohner der Gemeinde Trent ausgerichtet sein, sondern auch umliegende Gemeinden mitversorgen. Gleichwohl stehen die umliegenden Gemeinden dem Vernehmen nach hinter der Planung, da damit an zentraler Stelle eine Versorgungsmöglichkeit entstehen würde und lange Fahrtwege, etwa in Richtung Bergen, dann verzichtbar wären. Zudem steht auch die Versorgung der Touristen (Tagesgäste wie auch Übernachtungsgäste) im Fokus.

Als Grundlage für eine interkommunale Abstimmung soll eine Auswirkungsanalyse erarbeitet werden, welche die Wettbewerbswirkungen vor Ort darlegt. Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Trent und im Nordwesten von Rügen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Die Analyse orientiert sich dabei an die Prüfmaßstäbe von § 11 Abs. 3 BauNVO.

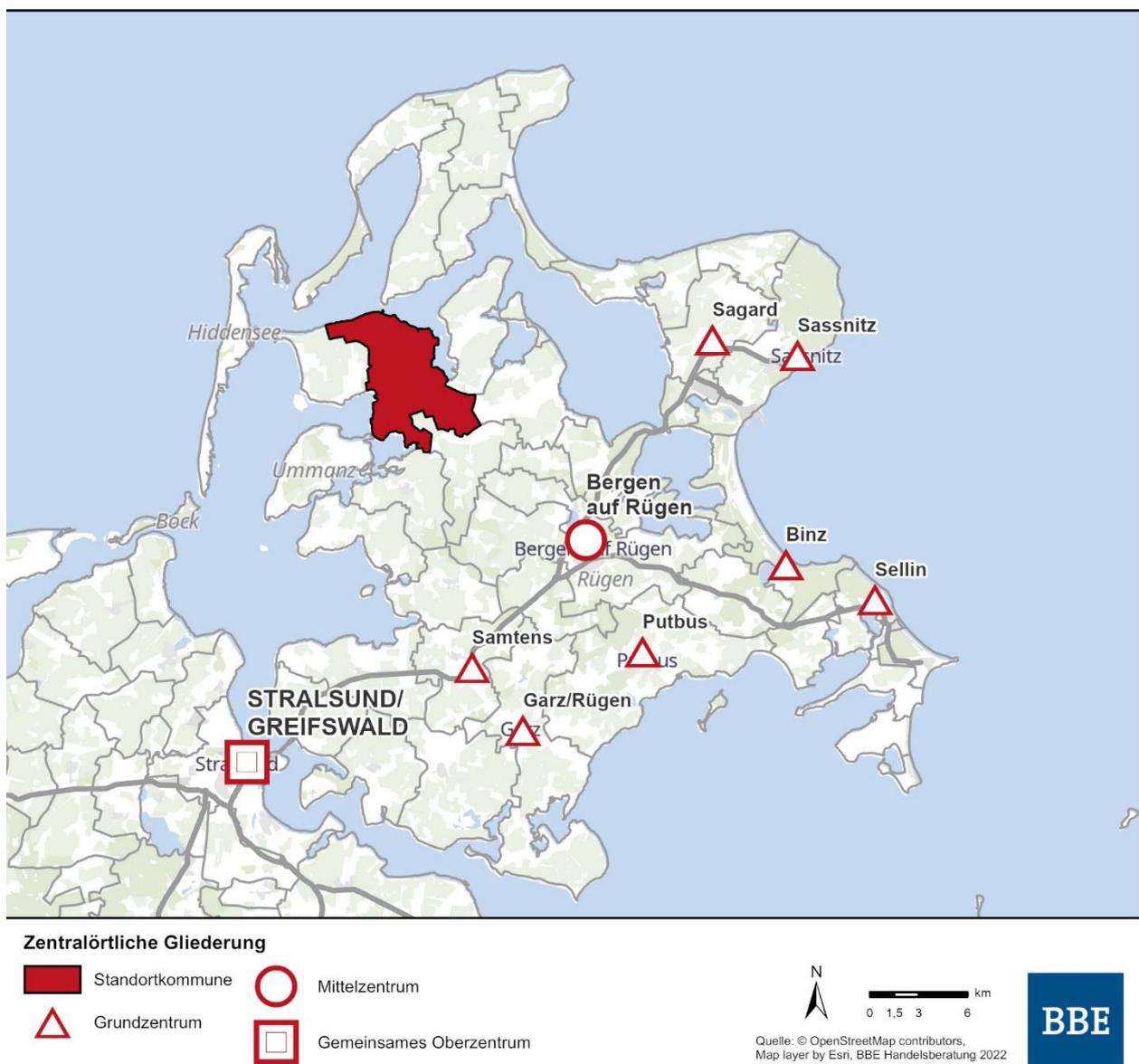
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Trent im Landkreis Vorpommern-Rügen liegt im Nordwesten des sog. Muttlandes der Insel Rügen und ca. 18 km nordwestlich von der Stadt Bergen entfernt. Die Gemeinde Trent reicht nach Norden zum Wieker und Breester Bodden und im Osten wird sie durch die Neuendorfer Wiek abgegrenzt. Die Wittower Fähre verbindet das Muttland mit der Halbinsel Wittow. Über diese führt auch die L 30 von Bergen nach Altenkirchen.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Die Gemeinde Trent hat keine zentralörtliche Funktion. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Bergen auf Rügen. Als die beiden nächstgelegenen Grundzentren sind Samtens und Sagard zu nennen. Die Gemeinde Trent wird vom Amt West-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Samtens verwaltet. Zum Amt West-Rügen gehören außerdem die Gemeinden Altefähr, Dreschwitz, Gingst, Insel Hiddensee, Kluis, Neuenkirchen, Ramin, Samtens, Schaprode und Ummanz

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Zum 01.01.2021 weist die Gemeinde Trent rd. 660 Einwohner auf, die sich überwiegend auf den zentralen Hauptsiedlungsbereich konzentrieren. Die Gemeinde ist sehr ländlich geprägt und außerhalb des Hauptortes sind nur vereinzelt Wohnbebauungen vorhanden.

Tourismus in der Gemeinde Trent

Die Tourismusbranche stellt den mit Abstand wichtigsten Wirtschaftszweig der Region dar, welcher auch in der Gemeinde Trent stark ausgeprägt ist. Von den Touristen kann dabei ebenfalls der geplante Einzelhandel in hohem Maße profitieren.

Nach Angaben des Statistischen Amtes kann die Gemeinde Trent im Jahr 2021 rd. 10.950 Gästeankünfte und rd. 48.810 Übernachtungen verbuchen. Auch in den direkt angrenzenden Nachbargemeinden Schaprode, Rappin und Neuenkirchen sind hohe Übernachtungszahlen zu verzeichnen. So fallen auf die Gemeinde Schaprode rd. 38.600 Übernachtungen, Neuenkirchen kann rd. 8.960 Übernachtungen zählen und Rappin hat rd. 27.100 Übernachtungen im Jahr 2021 zu verbuchen.

Insgesamt sind für alle Gemeinden im Umfeld von Trent ein hohes Tourismusaufkommen zu verzeichnen und damit auch die Notwendigkeit für die Bereitstellung von standortadäquaten Versorgungsstrukturen.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Trent verfügt aufgrund ihrer Lage am Schnittpunkt der beiden Landstraßen L 30 und L 302 über eine günstige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Die genannte Landstraße L 30 ermöglicht einen direkten Verkehrsanschluss an das nächstgelegene Mittelzentrum Bergen, in Richtung Norden führt die Straße zur Fähre, die Autos auf die Halbinsel Wittow übersetzt. Die Landstraße L 302 ist die einzige Verbindung nach Schaprode, von hier aus verkehren Fähren auf die Urlaubsinsel Hiddensee.

Im ÖPNV sichert die Zugehörigkeit der Gemeinde zur Verkehrsgemeinschaft Vorpommern-Rügen die Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze. Im Gemeindegebiet verkehrt die Buslinie 35 (Schaprode – Wittower Fähre – Gingst – Bergen).

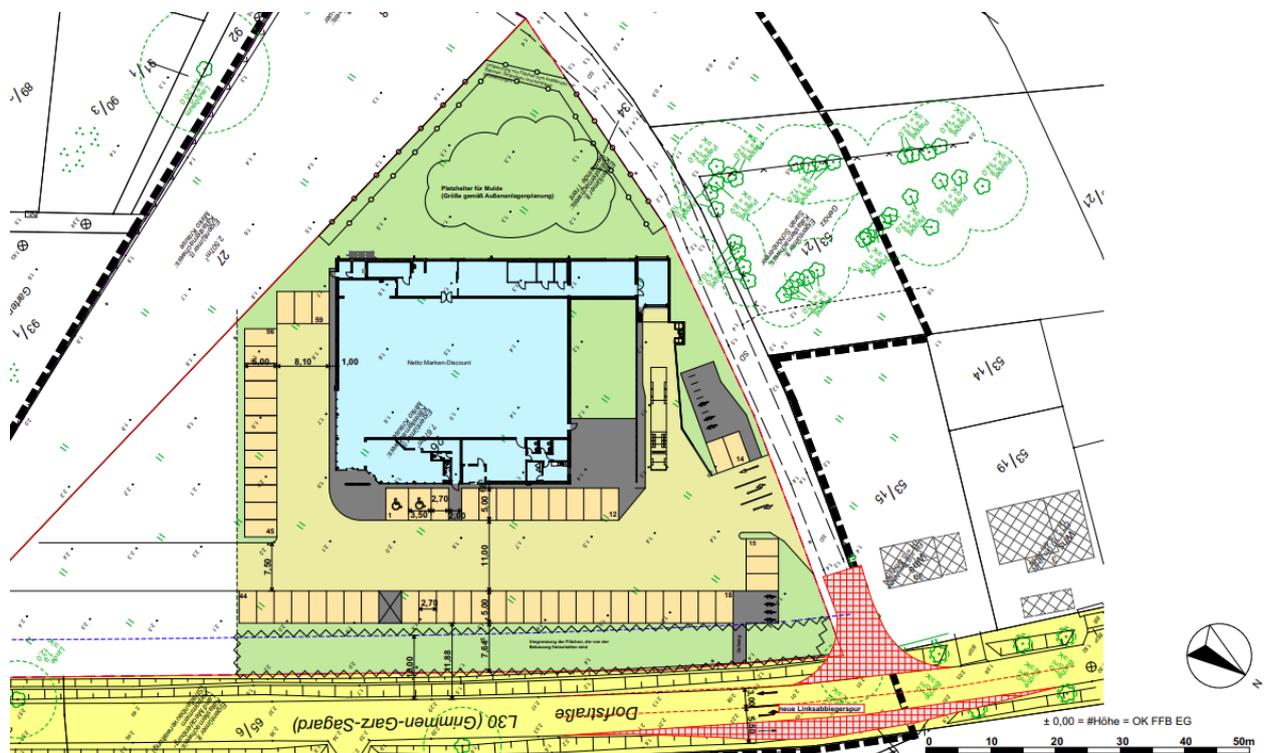
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Trent

Die Gemeinde Trent verfügt über kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

3 Projektskizze

Der Standort des Planvorhabens Netto Lebensmitteldiscounter befindet sich an der Hauptverkehrsachse, der Dorfstraße in Trent auf Rügen. Der Betreiber beabsichtigt auf dem Grundstück Dorfstraße (zwischen Hausnummern 8 und 16) einen neuen Netto-Lebensmittel-Discountmarkt anzusiedeln. Geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 792 m². Außerdem soll als Gastronomieeinheit ein Café im Objekt realisiert werden, welches einen eigenen Zugang von außen erhält. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Dorfcentrums mit Treffpunkt-Funktion in der Gastronomieeinheit. Gleichzeitig sind neue Wohneinheiten an den südlich und westlich gelegenen Flanken des Netto-Marktes geplant.

Abbildung 2: Projektskizze zum Planvorhaben



Quelle: Auftraggeber, 2022

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen



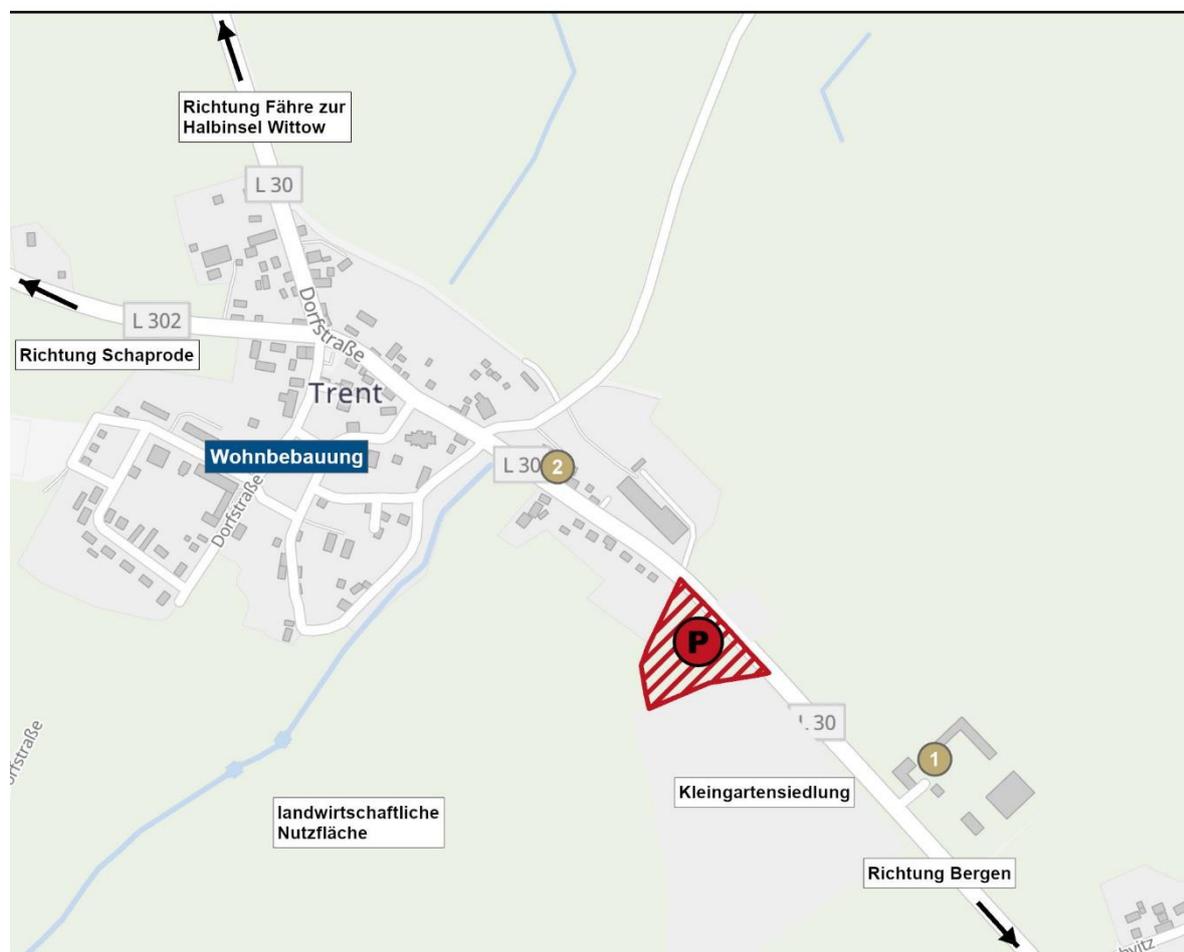
Quelle: Auftraggeber, 2022

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der neu anzusiedelnde Netto-Discounter soll am südöstlichen Ortseingang positioniert werden. Er wird direkt an der zentralen Hauptverkehrsstraße, der Dorfstraße L 30 liegen. Das nähere Standortumfeld wird sowohl von landwirtschaftlicher Nutzfläche, wie auch Kleingärten und Wohnbebauung geprägt. Im weiteren Verlauf der Dorfstraße verdichtet sich die Wohnbebauung. Der Planstandort grenzt direkt an die Wohnbebauung an, eine Gehwegerschließung bis zum Standort wird geplant, damit die fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt ist. Es sind weitere Entwicklungen im direkten Umfeld (Wohnungsbau) geplant, die perspektivisch zu einer vollumfänglichen siedlungsstrukturellen integrierten Lage führen werden.

Abbildung 3: Mikrostandort und Standortumfeld



Mikrostandort

- Projektstandort
- Projektareal
- Sonstige Nutzungen (Auswahl)
- 1 LBT Rügen (Landschaftsbau)
- 2 Pension Trent



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Verkehrliche Situation

Der Projektstandort verfügt über eine gute innerörtliche wie auch lokale und regionale straßenverkehrliche Anbindung. Durch die Lage unmittelbar an der L 30, der Dorfstraße, die die wichtigste Verkehrsachse darstellt, bestehen Verbindungen nach Schaprode/Hiddensee und zur Fähre auf die Halbinsel Wittow.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung ist auf die Bushaltestelle "Trent" in rd. 600 m Entfernung hinzuweisen.

Fußläufige Erreichbarkeit

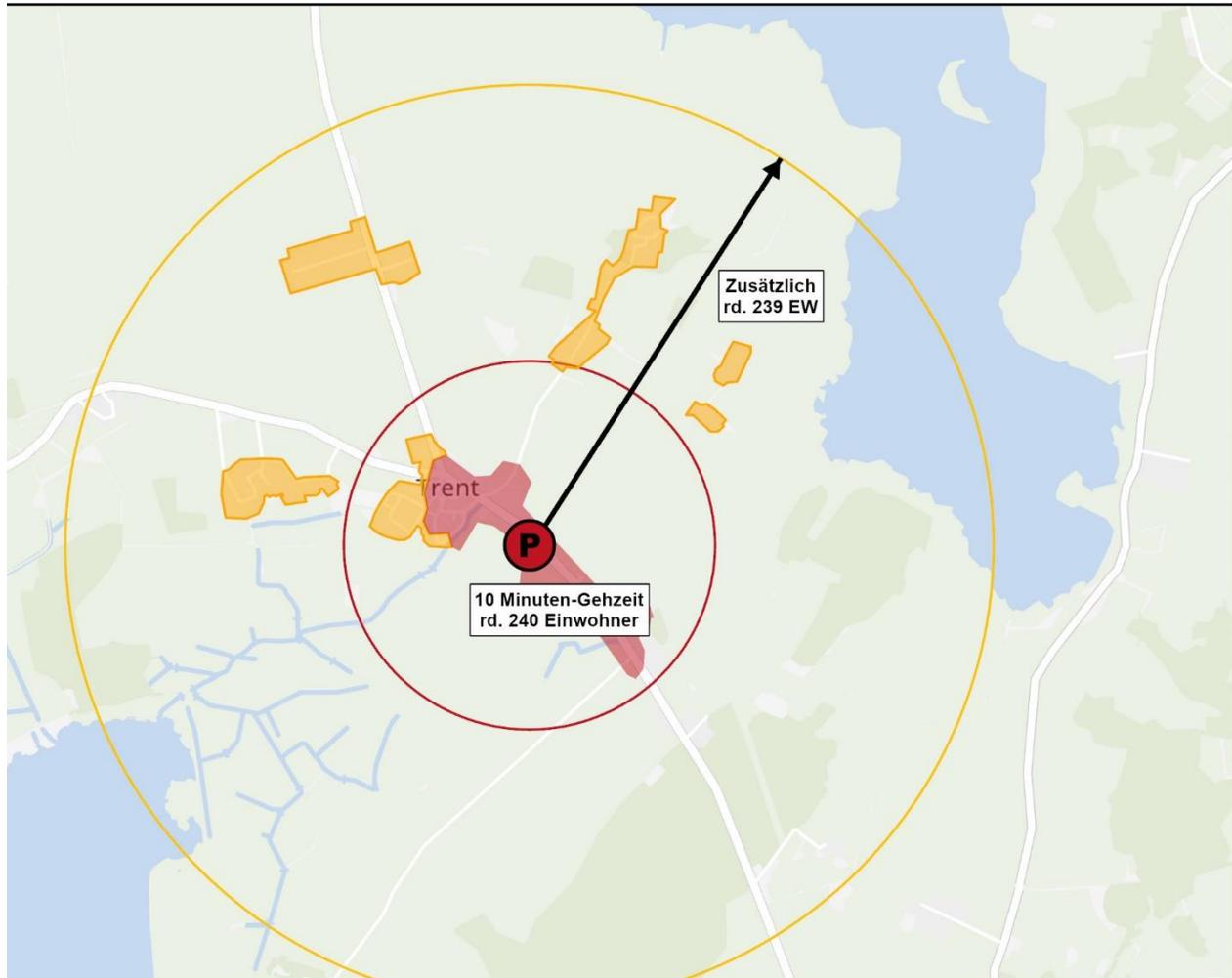
Die 10-Minuten-Gehzeitisochrone² umschließt die in Abbildung 5 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und umfasst einen großen Teil des zentralen Siedlungsgebietes von Trent. Der Planstandort verfügt damit über eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion.

Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des geplanten Netto-Marktes, für den der Standort grundsätzlich auch fußläufig erreichbar ist, beläuft sich insgesamt auf knapp 240 Einwohner.³ Im erweiterten Nahbereich, der einen Radius von 2,5 km umfasst leben zusätzliche rd. 240 Einwohner (vgl. siehe nachstehende Karte).

² Begründung des LROP 2017 zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3. Hier wird ein fußläufiger Einzugsbereich als 10-Min. Fußweg (bzw. bis zu 1.000 m Gehzeit) definiert.

³ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2021

Abbildung 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Nahbereich

-  Projektstandort
-  1 km-Radius
-  2,5 km-Radius
-  10 Minuten-Gehzeit
-  Erweiterter Nahbereich



0 165 330 660 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022



Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

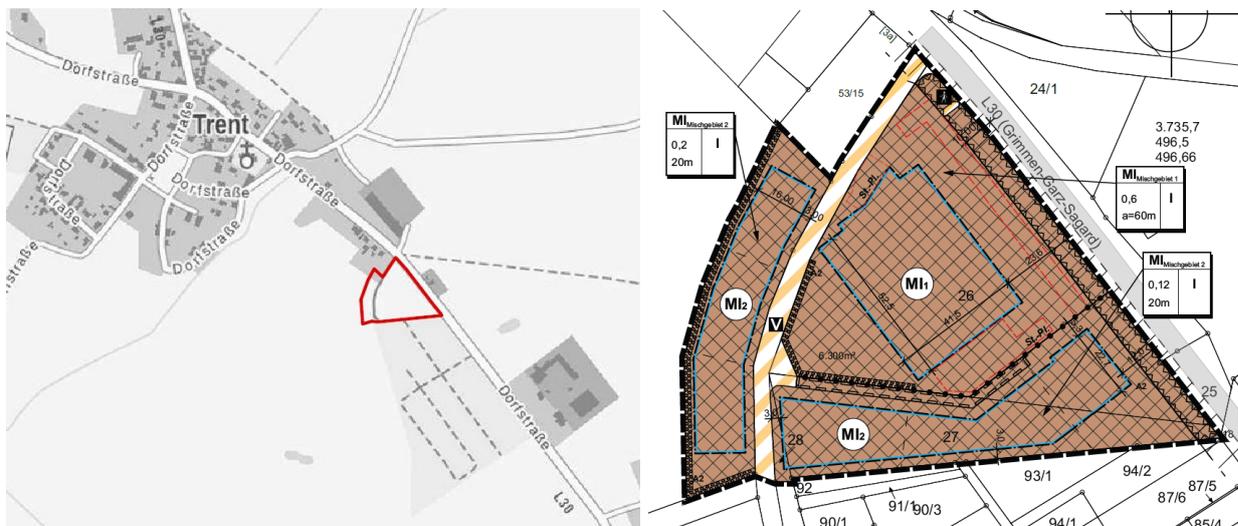
Genehmigungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Planvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung.

Für das Planareal besteht ein Bebauungsplan in der Vorentwurfsfassung. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Mischgebiet Trent“ mit Stand vom 27.5.2021. Für das Grundstück ist die Festsetzung Mischgebiet vorgesehen. Neben dem Lebensmitteldiscounter sind zusätzlich Wohnungen vorgesehen. Es sind sechs Eigenheime auf sechs Baufeldern geplant.

Eine städtebaulich integrierte Lage kann attestiert werden, da der Standort direkt an der Dorfstraße liegt und von dieser erschlossen wird. Außerdem grenzt das Vorhaben zu einer Seite an eine Kleingartensiedlung und zur anderen Seite an ein Wohngebiet an. Es werden straßenbegleitende Fußwege gebaut werden, sodass eine fußläufige Erschließung aus der Dorfmitte möglich wird. Die fußläufige Anbindung und die geplanten Entwicklungen im Umfeld führen perspektivisch zu einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Alternativstandorte für den avisierten Netto-Lebensmitteldiscounter sind in Trend nicht realisierbar, eine städtebauliche Prüfung liegt vor.

Abbildung 5: Bebauungsplan Entwurf und Projektskizze



Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

PLANZEICHEN gem. PlanZV

0m 10m 20m 30m 50m

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAUGB; §§ 1-11 BAUNVO)



MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE als
Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

a ABWEICHEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE



VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: VERKEHRSBERUHGTER BEREICH
FUSSGÄNGER / RADFAHRER

6. VERKEHRSFLÄCHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20, 25 BAUGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
PKW- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE
IM BEREICH DES MI1



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU
BELASTENDE FLÄCHEN, hier: ZU GUNSTEN DER
HINTERLIEGER (§ 9 ABS. 1 NR: 21 BAUGB)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHS DER 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART UND
MASS DER NUTZUNG



Quelle: Auftraggeber 2022

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Neuansiedlung des Netto-Lebensmittelmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/Discountmärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Neuansiedlung in einem Ort handelt, an dem bisher keine vergleichbaren Anbieter vorhanden sind, werden sich neue Kundenbeziehungen aufbauen und gewisse Wettbewerbsverschiebungen werden wahrscheinlich. Diese werden nun im Weiteren untersucht.

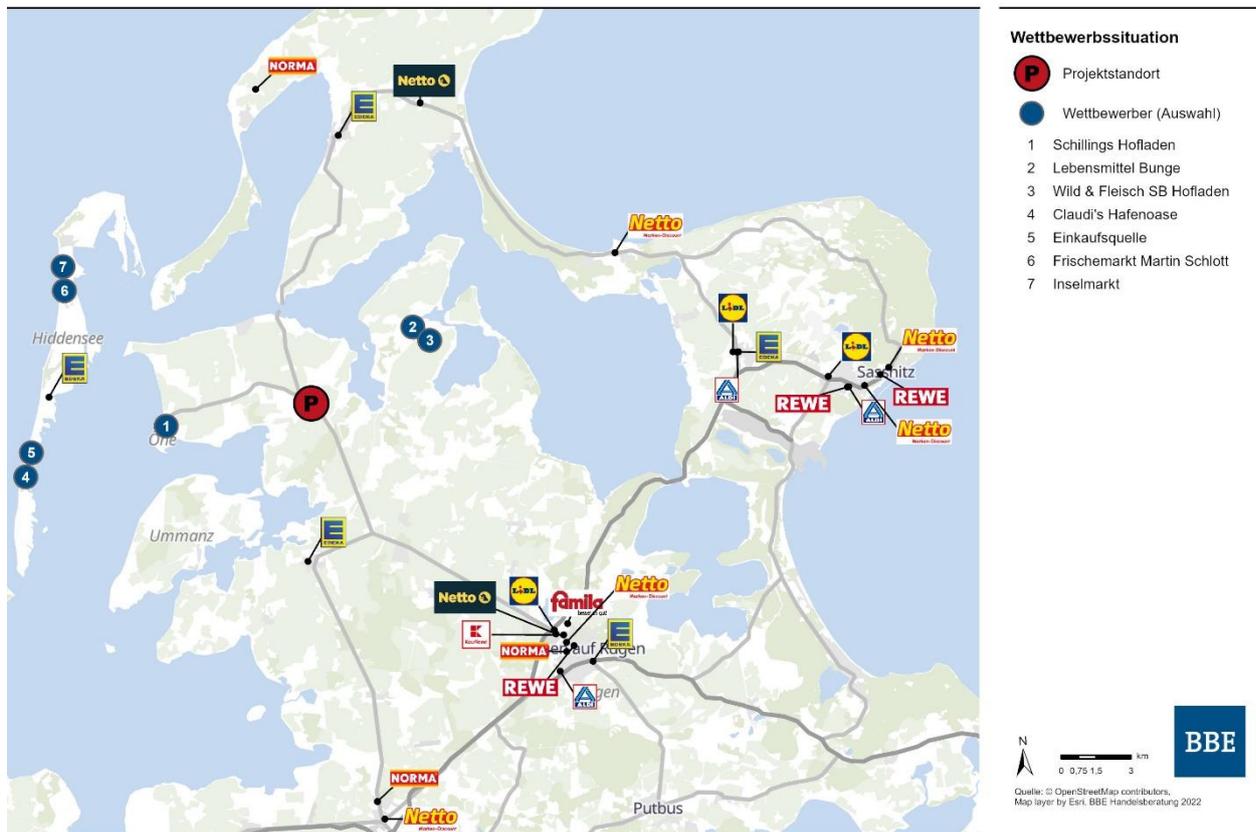
Die Neuansiedlung in der Gemeinde Trent weist insofern eine Besonderheit auf, da sie nicht nur auf die Versorgung der dort lebenden Einwohner abzielt, sondern auch einen Versorgungsbeitrag für die Touristen im nahegelegenen Umland und auch für die Hiddensee-Touristen, leisten wird. Der geplante Netto-Discountmarkt soll verkehrsgünstig an der Dorfstraße lokalisiert werden, sodass die Urlauber und Einwohner, die mit dem PKW zur Fähre nach Schaprode fahren (nach Angaben der Gemeinde rd. 4.000 Fahrzeuge täglich), sich versorgen können. Diese neue Versorgungsmöglichkeit würde überwiegend zu Lasten von Anbietern in Bergen auf Rügen gehen, da hier die nächsten größeren Lebensmittelanbieter vorhanden sind. Es ist auch davon auszugehen, dass die in den Gemeinden Schaprode, Neuenkirchen, Ummanz, Gingst und Rappin lebenden Einwohner zukünftig häufiger in Trent beim projektierten Netto-Lebensmitteldiscountmarkt einkaufen und weniger oft zum Einkaufen nach Bergen fahren würden.

Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird in Abbildung 6 kartografisch zusammengefasst.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Es erfolgt eine Betrachtung der prägenden Nahversorgungsstrukturen, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und somit potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Darüber hinaus sind die integrierten Standortlagen im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung in die Betrachtung mit einzu beziehen. Der Fokus liegt auf den folgenden Standortbereichen:

- Gemeinde Trent
- Gemeinde Schaprode
- Gemeinde Neuenkirchen
- Gemeinde Rappin
- Gemeinde Kluis
- Gemeinde Gingst
- Insel Hiddensee

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

- Bergen auf Rügen
- Halbinsel Wittow
- Stadtkern Samtens

Im Rahmen der Untersuchung gilt es insbesondere die Anbieter in diesen Bereichen zu untersuchen und die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten.

In der Gemeinde Trent sind keine Einzelhandelsanbieter vorhanden. In der Gemeinde Schaprode ist ein Hofladen (Schillings Hofladen) vorhanden, der ein eingeschränktes Lebensmittelsortiment mit starker Ausrichtung auf touristische Nachfrage. Der Camping-Platz in Schaprode hat in seinem Rezeptionsbüro außerdem ein kleines eingeschränktes Lebensmittelsortiment im Angebot, dieses ist auf die Urlauber ausgerichtet und bietet nicht die Auswahl für einen umfassenden Versorgungseinkauf. In der Gemeinde Neuenkirchen besteht ein sehr kleiner Selbstbedienungs-Hofladen (Wild & Fleisch), der Fleisch anbietet, zusätzlich ist im Ortskern der Anbieter Lebensmittel Bunge vorhanden, ein sehr kleiner Markt mit „Kiosk-Charakter“ und eingeschränkten Öffnungszeiten, der ausschließlich auf die direkt im Umkreis lebenden Einwohner fokussiert.

Der nächstgelegene qualifizierte Lebensmittelmarkt ist in der Gemeinde Gingt im Gingster Ortszentrum gelegen. Es handelt sich um einen Edeka- Vollsortimenter mit einer Bäckerei in der Vorkassenzzone. Der Markt ist zwar sehr verwinkelt und relativ klein, dennoch hat er ein adäquates Angebot und ist im Markt gut etabliert.

Auf der Insel Hiddensee sind mehrere projektrelevante Lebensmittelanbieter vorhanden. Im Ort Vitte ist ein attraktiver Edeka-Vollsortimenter ansässig. In Kloster sind zwei Anbieter vorhanden, der Frischemarkt Martin Schlott und der Inselmarkt. In Neuendorf, dem südlichsten Ort der Insel Hiddensee befindet sich zum einen Claudi´s Hafenoase direkt am Hafen, hier gibt es ein sehr kleines Sortiment an Lebensmitteln, der Fokus liegt auf dem gastronomischen Angebot. Zum anderen befindet sich der Anbieter Einkaufsquelle in Neuendorf, ein sehr kleiner Lebensmittelanbieter. Insgesamt sind die Anbieter auf die Versorgung der Hiddenseer und der Hiddensee-Touristen ausgelegt.

Die genannten Anbieter liegen innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Die weiteren projektrelevanten Anbieter, die im Folgenden beschrieben werden liegen außerhalb des Einzugsgebietes und haben stark limitierenden Einfluss auf dieses.

Auf der Halbinsel Wittow ist der nächste Anbieter eine Filiale der „Neuen Dorfmitte“/Edeka, dabei handelt es sich um einen kleinen Supermarkt, der auf die Grundversorgung ausgerichtet ist und saisonal auch stark von Touristen in Anspruch genommen wird. Dieser Anbieter befindet sich in Wiek. In Altenkirchen ist zudem ein Netto-Lebensmitteldiscounter vorhanden und in Dranske ein Norma-Lebensmitteldiscounter.

In Bergen auf Rügen ist eine Vielzahl attraktiver großflächiger Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden. Die größten Anbieter sind die SB-Warenhäuser familia und Kaufland. Die Supermärkte Rewe

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

und Edeka sind attraktiv aufgestellt. Alle Anbieter befinden sich in gut zu erreichenden Standortlagen und profitieren überwiegend durch Kopplungen mit umgebenden Fachmärkten. Ergänzend sind die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi, Netto (schwarz), Netto-Markendiscout und Norma vorhanden.

In Samtens befinden sich die Lebensmitteldiscounter Norma und Netto. Der Norma-Markt ist erst seit kurzem in der Wettbewerbslandschaft etabliert, stellt sich entsprechend attraktiv und modern dar.

Nachfolgende Abbildung dokumentiert die Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche im Untersuchungsraum:

Abbildung 7: Umsatzanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche

Standortbereich	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹
in Mio. €	
Summe Umland Trent (kleinere Hofläden)	0,5
Gingst (u.a. Edeka)	4,2
Insel Hiddensee (u.a. Edeka, Inselmarkt, Einkaufsquelle)	12,7
Bergen auf Rügen (u.a. Penny, Norma, Edeka, Netto, Aldi, familia, Kaufland, Lidl)	68,1
Halbinsel Wittow (u.a. Norma, Netto, Edeka Dorfmitte)	12,1
Untersuchungsraum gesamt	97,6
¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)	
Quelle: BBE-Berechnungen 2022	

Im **Fazit** ist festzustellen, dass die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter in Bergen auf Rügen zu finden sind. Diese werden im Untersuchungszusammenhang entsprechend als Hauptwettbewerbsstandorte bewertet. Die hier ansässigen Lebensmittelmärkte sind sowohl auf die haushaltsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld als insbesondere darüber hinaus (vornehmlich für die touristische Nachfrage der Rügen-Besucher) ausgerichtet. Demgegenüber haben die nächstliegenden Wettbewerbsbetriebe im Umland (hier: Gingst, Hiddensee, Wiek) in erster Linie eine entsprechende Versorgungsbedeutung für die jeweils vor Ort ansässige Wohnbevölkerung und die vor Ort ansässigen Urlauber.

6 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Neubauvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Kommune.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden projektierten Netto-Lebensmitteldiscounter an der Dorfstraße in Trent sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Netto-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Infolge der perspektivischen integrierten Lage im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Trent und einem u.a. durch Wohnnutzung geprägten Umfeld übernimmt der Standort zunächst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für den Kernort Trent.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

- Der einzige qualifizierte Lebensmittelanbieter innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist der Edeka-Supermarkt in Gingst.
- Die nächstgelegenen **systemgleichen** Wettbewerber (und insofern perspektivisch im direkten Wettbewerb stehenden) im Bereich der Lebensmitteldiscountmärkte finden sich außerhalb des prognostizierten Einzugsgebietes, in Bergen. In Trent gibt es keine weiteren Lebensmittelanbieter.
- Der Standortbereich Dorfstraße mit dem geplanten Netto-Markt dürfte insofern auch stark auf das übrige Gemeindegebiet von Trent (Ortsteillagen) sowie die angrenzenden Gemeinden mit den dort vorhandenen kleineren Ortschaften ohne eigene Nahversorgung ausstrahlen.
- Ergänzend sind Konsumenten, die den Standortbereich auf der Durchreise frequentieren, anzuführen. Der Netto-Lebensmitteldiscounter soll an der Dorfstraße im südlichen Teil der Ortschaft errichtet werden, sodass hier Reisende sowohl in Richtung Hiddensee, wie auch in Richtung Halbinsel Wittow vorbeifahren. Aufgrund der Alleinstellung (einzige Versorgungsmöglichkeit im gesamten regionalen Umfeld) kann der Standortbereich eine gewisse Ausstrahlungskraft entfalten.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort ein Nahbereich abgrenzen, der sich grob an einer 2,5 km Entfernungsgrenze orientiert, welche im Wesentlichen das Kernsiedlungsgebiet und darüber hinaus liegende vereinzelt Wohnbebauungen abdeckt. Spürbare städtebauliche Zäsuren oder Barrieren fehlen hier, sodass der Standort aus allen Richtungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen ist. Ergänzend wird das übrige Gemeindegebiet zum Einzugsgebiet hinzugerechnet. Die umliegenden Gemeinden Schaprode, Ummanz, Gingst, Kluis, Rappin und Neuenkirchen zählen zum weiteren Einzugsgebiet. Weitere Verflechtungsbeziehungen dürften, wenn auch in weitaus geringerem Maße, zur Insel Hiddensee bestehen.

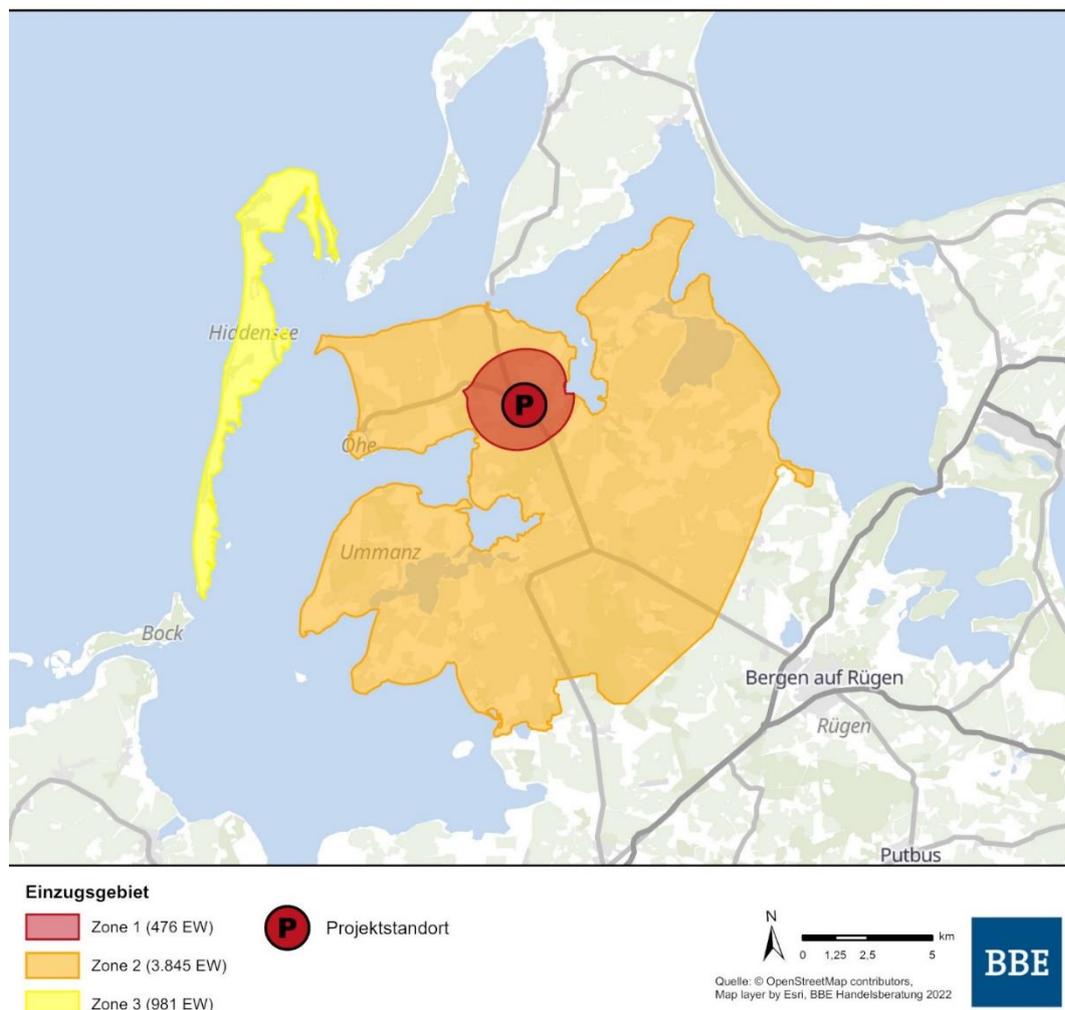
Vor diesem Hintergrund lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein dreizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlichen Einkaufsintensitäten für das Planvorhaben abgrenzen:

- **Fußläufiger Nahbereich (Zone I):** Da das Planvorhaben einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt aufweist, wird als Zone I ein Nahbereich definiert, der zunächst einer zumutbaren fußläufigen Entfernung von bis zu 10 Minuten Gehzeit entspricht. Ergänzt wird aufgrund ländlicher Strukturen ein Radius von 2,5 km, da die sich zu erwartenden Einkaufsverflechtungen in Richtung Trent aufgrund fehlender Alternativen ähnlich darstellen wie im fußläufig angebundenen Nahbereich. Im Nahbereich des Planvorhabens leben 476 Einwohner.
- **Weiteres Einzugsgebiet (Zone II):** Dem weiteren Einzugsgebiet des Planvorhabens sind die umliegenden Gemeinden (Schaprode, Ummanz, Gingst, Kluis, Rappin und Neuenkirchen) zuzuordnen. Hier leben weitere 3.845 Einwohner.
- **Ergänzendes Einzugsgebiet (Zone III):** Als ergänzendes Einzugsgebiet des Planvorhabens wird die Insel Hiddensee gesehen. Das liegt darin begründet, dass die Hapterschließung der Insel über den Fährhafen Schaprode abgewickelt wird, hier verkehren mehrere Fähren täglich. Der Weg nach Schaprode führt zwangsläufig durch die Gemeinde Trent und (von Süden kommend) am Projektierten Netto-Markt vorbei. Hier leben weitere 981 Einwohner.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt 5.302 Einwohnern**. Da die gesamte Region maßgeblich von Tourismus geprägt ist und der Tourismus den Hauptwirtschaftszeitig darstellt, werden auch die touristischen Kaufkraftpotenziale zum vorhandenen Kaufkraftvolumen dazu addiert. Diese ergeben sich aus den Übernachtungszahlen, die auf das Jahr heruntergebrochen werden und ein sog. Einwohneräquivalent darstellen. Demnach können der Zone 1 und 2 ein zusätzliches „Einwohner“-Potenzial von 338 Touristen zugeschrieben werden. Für die Insel Hiddensee können weitere temporäre „Einwohner“ in einer Größenordnung von 516 Personen addiert werden. Damit besteht insgesamt ein **Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 6.156 Einwohnern zur Verfügung**.

Abbildung 8: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Darstellung, 2022

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Vor dem Hintergrund der guten Anbindung und der gut frequentierten Lage an der Hauptverkehrsachse, ist mit einem zusätzlichen, wenn auch eher geringen, Anteil an diffusen Kaufkraftzuflüssen (Streuumsätze) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen, hier sind insbesondere Tagestouristen inbegriffen. Laut Aussage der Gemeinde frequentieren rd. 4.000 Pkws täglich den Standortbereich des geplanten Netto-Lebensmitteldiscountmarktes. Auf die einzelnen Herkunftsorte heruntergebrochen, würden sich nur marginale Bindungsquoten ableiten, so dass diese Umsatzanteile des Planvorhabens unter die diffusen Streuumsätze zu fassen sind.

6.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.965 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden im Einzugsgebiet.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Trent und im Umland verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Trent bei 82,8 % und im gesamten Einzugsgebiet bei 89,6 %, somit also tendenziell unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Abbildung 9: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Bereich	pro-Kopf-Ausgaben			Kaufkraftpotenzial		
	Einwohner	NuG	Drogerie	NuG	Drogerie	Summe
Zone 1	476	2.222	231	1,1	0,1	1,2
Zone 2	3.845	2.371	247	9,1	0,9	10,1
Einwohneräquivalent aus Übernachtungsgästen Zone I&II	338	2.677	288	0,9	0,1	1,0
Zone 3 / Hiddensee	981	2.626	269	2,6	0,3	2,8
Einwohneräquivalent aus Übernachtungsgästen von Hiddensee	516	2.677	288	1,4	0,1	1,5
Summe EZG	6.156	2.219	231	13,7	1,4	15,1

Quelle: BBE-Berechnungen (2022), Statistisches Landesamt (Stand 2022)

Für den **Nahbereich** (Zone I) ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von rd. 1,2 Mio. Euro. In den umliegenden Gemeinden (Zone II) stehen darüber hinaus rd. 10,1 Mio. Euro nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung, weitere 2,8 Mio. € in Zone III/Hiddensee. Ergänzend kommen die Einwohneräquivalente der touristischen Übernachtungen hinzu, in Summe ergibt dies für die Zone I und II weitere 1,0 Mio. Euro und für die Insel Hiddensee (Zone III) 1,5 Mio. Euro. Im gesamten Einzugsgebiet errechnen sich somit 15,1 Mio. Euro.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet des projektierten Netto-Lebensmitteldiscounters in erster Linie auf die Gemeinde Trent sowie die angrenzenden Gemeinden Schaprode, Ummanz, Gingst, Kluis, Rappin und Neuenkirchen und die dort vorhandene Wohnbevölkerung fokussieren. Weitere Umsätze dürften darüber hinaus auch mit den Touristen der Region generiert werden.

6.3 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Neuansiedlung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter nach der geplanten Errichtung rd. 35 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (Zone I / rd. 1,2 Mio. Euro) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II / rd. 10,1 Mio. Euro) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 16 % etwas niedriger liegen.

Abbildung 10: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Realisierung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in %
Zone 1: Nahbereich (Wohngebiete im Umfeld, 10-Minuten-Gehzeit und erweiterter Nahbereich 2,5 km Radius)	0,4	14%	35%
Zone 2: Weiteres Umland	1,6	54%	16%
Zone 3: Hiddensee	0,2	5%	5%
Touristisches Nachfragepotenzial (Übernachtungsgäste Zonen 1-3)	0,5	15%	18%
Diffuse Umsatzzuflüsse (Tagesausflügler, Pendler, etc)	0,4	12%	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	3,0	100%	./.
Nonfood-Sortimente	0,2	./.	./.
Summe	3,2	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2022) Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

Mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet, der Insel Hiddensee (Zone III / rd. 2,8 Mio. Euro vorhandenes Kaufkraftvolumen) würden voraussichtlich etwa 5 % der Umsätze generiert, in Summe sind dies 0,1 Mio. Euro, was einem Marktanteil von nur 5 % entspricht. Es wird damit deutlich, dass mit fast 70 %

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

der zu erwartenden Umsätze der weitaus größte Anteil aus Trent und aus den direkt angrenzenden Nachbargemeinden stammen wird. 15 % sind touristische Zuflüsse, weitere 12 % diffus (u.a. Besucher oder Tagesgäste).

Zur qualitativen Einordnung: Laut sekundärstatistischen Daten beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscountmarktes ca. 4.570 Euro je m² Verkaufsfläche.⁴ Die BBE Gutachter gehen für den geplanten Netto-Markt in Trent von einer etwas geringeren Raumleistung aus. Das begründet sich zum einen darin, dass das vorhandene Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet deutlich unterhalb des Bundesdeutschen Durchschnitts liegt und die vorhandene Touristische Nachfrage sich auf die Saisonmonate konzentrieren wird. Der Netto-Lebensmitteldiscounter wird mit einer relativ geringen Verkaufsfläche an den Markt treten. Insofern genügt der methodische Ansatz zur Berechnung etwaiger Umsatzumlenkungseffekte in jedem Fall einem entsprechenden „Worst-Case-Ansatz“.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der neu zu etablierende Netto-Markt mit rd. 790 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von rd. 3,2 Mio. Euro pro Jahr erzielt. **Auf die untersuchungsrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,0 Mio. Euro** und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. Euro (wechselnde Aktions assortimente).

Abbildung 11: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Planung)

Sortiment	Netto-Lebensmitteldiscounter
Umsatzerwartung in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,0
Sonstige Sortimente	0,2
Summe Nahversorgung gesamt*	3,0

*untersuchungsrelevantes Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren

Da es sich bei dem Vorhaben um einen neuen Marktteilnehmer handelt ist der gesamte nahversorgungsrelevante Umsatz umverteilungsrelevant. Demgemäß wird im Folgenden ein **Brutto-Umsatz in Höhe von max. 3,0 Mio. Euro** für das Planvorhaben berücksichtigt. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Etablierung eine Flächenproduktivität von insgesamt ca. 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche p. a. erreichen kann.

⁴ Statista 2022

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Netto-Markt nach der geplanten Etablierung im Gemeindegebiet von Trent und darüber hinaus übernehmen kann. Der geplante Markt kann zukünftig als wichtiger Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie im Gemeindegebiet von Trent und den angrenzenden Gemeinden fungieren. Er wird sowohl als fußläufig gut angebundener Nahversorger dienen als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen dienen.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Der prognostizierte Neuumsatz am Standortbereich geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern zwischen den vorhandenen Anbietern aufgeteilt wird.

Im Falle der Realisierung des geplanten Netto-Marktes in Trent mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 790 m² ist im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** insgesamt ein Brutto-Umsatz in Höhe von ca. 3,0 Mio. Euro p.a. für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente zu prognostizieren.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes in Trent in erster Linie die vorhandenen Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsgebiet anzusehen sind, d.h., in diesem Fall die Anbieter Norma, Netto schwarz, Netto-Markendiscounter, Lidl, Aldi, Penny in Bergen auf Rügen. Darüber hinaus sind – wenn auch nur untergeordnet - die weiteren filialisierten Anbieter in Bergen betroffen, dazu zählen Kaufland, Rewe, Edeka und familia. Ebenfalls untergeordnet ist aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Anbieter Edeka in Gingst als einziger weiterer großer Anbieter im Einzugsgebiet betroffen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte in der Regel ab. Dies bedeutet, dass systemgleiche Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

So weisen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind.

Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität sprunghaft absinkt.

- Im vorliegenden Fall ist zu konstatieren, dass es aktuell keine qualifizierten Nahersorgungsangebote im näheren Umfeld von Trent gibt und insofern etwaige Umverteilungen zu Lasten weiter entfernter Angebotsstandorte (hier v.a. Bergen) gehen dürften.

Demgemäß werden sich die durch das Planvorhaben maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die filialisierten Anbieter an den attraktiven Pkw-orientierten Versorgungsstandorten in Bergen auf Rügen verteilen. Dagegen sind für die Grundversorgungsstrukturen sowie für die kleinteiligen Nahversorgungseinrichtungen in Wiek, Neuenkirchen (Hofläden), Schaprode (Hofladen) und den Anbietern auf Hiddensee nur sehr geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Und in zweiter Linie werden Umverteilungen auch zu Lasten des Vollsortimenters Edeka in Gingst gehen.

Auf Basis der Umverteilungsprognose können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Netto-Marktes in der Gemeinde Trent in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Aspekte wurde ein Prognosemodell erstellt und die bei der Realisierung des Netto-Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd.790 m² Verkaufsfläche zu erwartenden Umsatzverlagerungen ermittelt. Die Prognoserechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

Abbildung 12: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")

Standortbereich	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung ¹	Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Summe Umland Trent (kleinere Hofläden)	0,5	(*)	(*)
Gingst (u.a. Edeka)	4,2	0,1	2-3
Insel Hiddensee (u.a. Edeka, Inselmarkt, Frischemarkt, Einkaufsquelle)	12,7	0,2	1-2
Bergen auf Rügen (u.a. Penny, Norma, Edeka, Netto, Aldi, familia, Kaufland, Lidl)	68,1	2,2	2-3
Halbinsel Wittow (u.a. Norma, Netto, Edeka Dorfmitte)	12,1	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	97,6	2,6	2-3
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	0,3	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	3,0	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022, Rundungsdifferenzen vorhanden

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (**Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario**).

- In der **Standortkommune Trent** wird der geplante Netto-Lebensmitteldiscounter bei Realisierung Umsatzumverteilungen in lediglich marginaler Größenordnung auslösen können, da lediglich kleine Selbstbedienungs-Hofläden vorhanden sind.
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen zu Lasten von Anbietern in Gingst liegen bei maximal rd. 2 -3 %. Ankernutzer in Gingst ist ein Vollsortimentsbetrieb (Edeka). Der Anbieter Edeka steht nicht im direkten Wettbewerb zum geplanten Lebensmittel-Discountbetrieb. Auswirkungen auf existenzbedrohlichem Niveau sind demzufolge nicht zu erwarten, zudem dürfte der Anbieter aktuell auf einem hohen Umsatzniveau agieren, denn es handelt sich um den derzeit einzigen Supermarkt im näheren Umfeld von Trent.
- Der kleine Edeka-Markt in Wiek (Neue Dorfmitte) auf der Halbinsel Wittow ist überwiegend auf fußläufiges Kundenpotenzial ausgerichtet und leistet einen wichtigen Beitrag zur haushaltsnahen Grundversorgung. Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass das Lebensmittelgeschäft über eine tradierte Stammkundschaft verfügt, die sich insbesondere aus den Bewohnern der umgebenden Ferienappartements/ Wohnungen generiert. Die Realisierung eines Netto-Marktes in Trent dürfte keine spürbaren Umsatzeinbußen für den Anbieter auslösen. Gleiches gilt für die beiden weiteren Anbieter der Halbinsel Wittow, die Lebensmitteldiscounter Norma und Netto, da die Entfernungen (mit Fährüberfahrt) zu hoch sind.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

- Die Anbieter auf der Insel Hiddensee sind gänzlich auf fußläufiges Kundenpotenzial (Einwohner und Touristen) ausgerichtet und leisten einen sehr wichtigen Beitrag zur haushaltsnahen Grundversorgung auf der Insel. In Vitte ist ein leistungsstarker Edeka-Markt ansässig. In der nördlich gelegenen Ortschaft Kloster sind die Anbieter Inselmarkt und Frischemarkt Martin Schlott etabliert. Im südlichen Neuendorf sind die Anbieter Claudi´s Hafenoase und Einkaufsquelle vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Lebensmittelgeschäfte über eine tradierte Stammkundschaft verfügen, die sich zum einen aus den auf Hiddensee lebenden Menschen, insbesondere aber auch aus den Bewohnern der umgebenden Ferienappartements/ Wohnungen zusammensetzt. Die Realisierung eines Netto-Marktes in Trent wird ohne spürbare Umsatzeinbußen für diese Anbieter einhergehen. Die Gutachter prognostizieren Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von maximal rd. 1 - 2 %, Betriebsaufgaben können damit ausgeschlossen werden.
- Für die projektrelevanten Anbieterstrukturen in der Stadt Bergen auf Rügen mit einer Vielzahl an filialisierten Anbietern (Netto, Norma, Lidl, Aldi, Kaufland, familia, Rewe, Edeka etc.) wird eine Umlenkung von rd. 2,2 Mio. Euro prognostiziert. Dieser Wert entspricht maximal rd. 2 - 3 % des derzeitigen Umsatzes. Damit dürften die ortsansässigen Anbieter die Realisierung eines Netto-Marktes in der Nachbargemeinde Trent kaum 'zu spüren' bekommen, da sich die Umsatzumlenkungen vornehmlich auf die discountorientierten Anbieter verteilen werden, .
- Darüber hinaus wird ein Umsatzanteil in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro aus **diffusen Kaufkraftzuflüssen** für das Planvorhaben in Ansatz gebracht. Dabei handelt es sich in erster Linie um Streuumsätze aus dem gesamten Inselgebiet Rügen sowie durch Tagestouristen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes.

Insgesamt wird damit deutlich, dass der prognostizierte Planumsatz des Vorhabens aus der Umverteilung bestehender Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, (v.a. aus Bergen) und damit zugleich aus der stärkeren Erschließung vorhandener Marktpotenziale im perspektivischen Einzugsgebiet - insbesondere der Gemeinden Trent, Schaprode, Neuenkirchen, Rappin resultiert.

Aus Sicht der BBE Handelsberatung können auf Basis der prognostizierten ökonomischen Auswirkungen des geplanten Netto-Lebensmitteldiscounters betriebsbedingte Absiedlungen im Untersuchungsraum nicht abgeleitet werden.

7.2 Städtebauliche Bewertung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁵ Dies wird im vorliegenden Fall an die Erfordernisse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt.

⁵ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Realisierung des Netto-Marktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in Zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Netto- Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Trent keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsraum angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Durch die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 790 m² werden keine schädlichen Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten Zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnortnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Innerhalb des Einzugsgebietes bestehen keine ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. Die vorhandenen Anbieterstandorte, die wichtige Versorgungsbedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung haben, werden durch das Ansiedlungsvorhaben wettbewerblich nicht eingeschränkt. Vielmehr würde die Realisierung des Vorhabens die Chance bieten, die Gemeinde Trent zu stärken, bzw. zu entwickeln und eine Grundversorgung für die Einwohner herzustellen.
- Die nächsten Zentralen Versorgungsbereiche befinden sich außerhalb des perspektivischen Einzugsgebietes in Bergen auf Rügen. Bei einer Umverteilungsquote von 2-3 % und einem prognostizierten Umsatzrückgang von insgesamt rd. 2,2 Mio. Euro, die sich auf die verschiedenen Anbieter verteilen, können schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahe Versorgung in Bergen auf Rügen ausgeschlossen werden.
- In der Nachbargemeinde Gingst gibt es nur einen qualifizierten Lebensmittelanbieter, der auf die Grundversorgung der örtlichen Einwohner sowie auf den Tourismus ausgerichtet ist. Die prognostizierten Umverteilungsquoten liegen bei rd. 2-3 % und bewegen sich somit in einem Rahmen, der grundsätzlich noch als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

- Im Bereich der sonstigen Sortimente/ Nonfood-Sortimente ist mit einer Umsatzleistung von rd. 0,2 Mio. Euro zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert.
- Die positive Nachfrageentwicklung in den letzten Jahren durch den deutlichen Anstieg der Touristenzahlen auf der Insel Rügen sowie auch die zukünftigen positiven Prognosen sind als weiterer Sicherheitspuffer für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu bewerten.

Im Fazit gewährleistet die Realisierung des Netto-Marktes (zzgl. Café) eine adäquate Versorgungsausstattung für die Gemeinde Trent und die umliegenden, aktuell unterversorgten Gemeinden. Negative Auswirkungen (angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO) auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsraum sind für den Realisierungsfall des Vorhabens auszuschließen.

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer deutlich unterdurchschnittlichen und daher standortadäquaten Größenordnung (rd. 790 m² VKF) mit Blick auf die Realisierung eines marktgängigen Formates (Unterschwelle) für einen Lebensmitteldiscounter und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

7.3 Belange der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm 2016 des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern verbindlich geregelt. Darüber hinaus werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch in den Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert. Im Folgenden wird die Kompatibilität der Planvorhaben mit dem Landesentwicklungsprogramm 2016 geprüft.

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

Der geplante Netto-Lebensmittelmarkt überschreitet mit einer Gesamtdimensionierung von weniger als 800 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit nicht.

Der geplante Netto-Lebensmittel-Discountmarkt ist hinsichtlich der Verkaufsfläche (< 800 m²) als kleinflächig einzustufen, wäre insofern auch Mischgebietskonform. Seitens der Regionalplanung ist die Planung gleichwohl als raumbedeutsam eingestuft worden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der neue Anbieter deutlich über die Gemeindegrenze hinaus wirkt und Kunden von außen binden würde. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist daher überprüft worden, inwieweit sich das Vorhaben tatsächlich räumlich auswirken kann.

Die Gemeinde Trent ist kein zentraler Ort, insofern darf sich der geplante Lebensmittel-Discounter nicht wettbewerbsverzerrend im Hinblick auf die umliegenden Kommunen und die vorhandenen Nahversorgungsstandorte auswirken. Dies konnte im Rahmen der vorliegenden Analyse nachgewiesen werden.

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

Zweifelsohne würden auch Kundenanteile außerhalb der Gemeinde Trent gebunden, wie im Rahmen der Marktanteilsprognose ermittelt werden konnte. Aufgrund der ländlich geprägten Strukturen - weitgehend stellen sich die Umlandkommunen ohne eigene Nahversorgung dar - kann dies grundsätzlich nicht vermieden werden. So würden auch kleinere Nahversorger an dieser Stelle Kunden von außen binden. Zudem handelt sich im vorliegenden Fall um eine touristisch geprägte Region mit entsprechenden (Pkw-) Frequenzen von außen, eine „reine“ Versorgung ausschließlich der lokalen Wohnbevölkerung kann damit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig ist für die Region um Trent aktuell eine deutliche Versorgungslücke festzustellen. Abgesehen von einem einzigen qualifizierten Nahversorger in Gingst (auch dieser dürfte einen signifikanten Kundenanteil von außen verzeichnen) gibt es derzeit keine Lebensmittel-Supermärkte oder -Discounter. Für die regelmäßige Vollversorgung müssen die Kunden ins weiter entfernte Bergen fahren.

Insofern würde die Neuansiedlung in Trent eine vorhandene Versorgungslücke schließen und den dort lebenden Menschen ermöglichen, sich regelmäßig vor Ort bzw. in räumliche Nähe zum Wohnort (bzw. Urlaubsort) zu versorgen. Dabei kann in jedem Fall ausgeschlossen werden, dass der neue Versorgungsstandort in Trent deutlich über einen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt, welcher die direkt angrenzenden Ortschaften beinhaltet. Wettbewerbsverzerrungen können insofern in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

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.*

Der Standort ist zudem als räumlich integriert zu werten, da im Rahmen der Planungen auch Wohnraum und ein Café direkt angrenzend geschaffen werden sollen (Ausweisung als MI-Gebiet). Der Standort grenzt zudem schon jetzt an vorhandene Wohngebäude an und wird nach Realisierung auch durch einen neuen Fußweg erschlossen. Der Standort befindet sich auch in Bezug auf die derzeit unterversorgten Räume um die Gemeinde Trent in zentraler Lage und ist insofern perspektivisch von überall gut zu erreichen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass seitens des beauftragten Planungsbüros bereits mögliche alternative Ansiedlungsstandorte in Trent geprüft worden sind und demnach nicht geeignet sind.

Die Gemeinde Trent befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Tourismus. Unter 4.6 des Landesentwicklungsprogramms wird zu „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ folgendes ausgeführt:

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)

Der geplante Lebensmittelmarkt ermöglicht eine standortadäquate Lebensmittelversorgung der Touristen vor Ort, die es bisher nicht gibt. Der Lebensmitteldiscounter trägt mit seinem Angebot selbst zur Steigerung der Attraktivität für Touristen in der Gemeinde Trent und angrenzenden Ortschaften bei. Das Vorhaben fügt sich somit in die beiden obigen Sätze 4 und 5 ein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nach LROP 2017 interkommunal abzustimmen. Dies wird u.a. durch die Beteiligung potenziell betroffener Kommunen gewährleistet und erfolgt im weiteren Planverfahren.

Aus gutachterlicher Sicht steht damit das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

8 Fazit

Die Potenzial- und Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung hat die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen der geplanten Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Trent geprüft. Im Ergebnis konnte aufgezeigt werden, dass die geplante Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer standortadäquaten Größendimensionierung von rd. 790 m² Verkaufsfläche (zzgl. Gastronomiebetrieb/Café als Treffpunkt und Etablierung einer Dorfmitte) aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist.

Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen wurde von Seiten der Gutachter dargelegt, dass durch die im Realisierungsfall induzierten Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens keine Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum negativ beeinträchtigt werden.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Im Zusammenhang mit der Zahl der Übernachtungsgäste/ Tagestouristen sowie dem Tourismusaufkommen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, steht die Gemeinde Trent vor der Herausforderung, ihre touristische Infrastruktur kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dabei zeigt sich im Hinblick auf die vorhandene Angebotsausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ein deutliches Entwicklungspotenzial. Aktuell verfügt das nördliche Muttland lediglich über einen Lebensmittelsupermarkt in Gingst und damit über eine überschaubare Angebotskompetenz im Lebensmittelsegment, die angesichts der vielen Übernachtungsgäste als nicht standortadäquat zu bewerten ist.
- In diesem Kontext hat sich das Unternehmen Netto bereit erklärt, einen entsprechenden Lebensmittelmarkt (zzgl. Gastronomiebetrieb/Café) zu realisieren. Für eine erfolgreiche Umsetzung wird von Seiten der Betreiber eine Größe von rd. 790 m² Verkaufsfläche zu Grunde gelegt (Unterschwellenwert), um ein entsprechendes Lebensmitteldiscountersortiment marktgerecht am Standort abbilden zu können.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmitteldiscountmarkt einen Anteil seiner Umsatzleistung aus dem Tourismus generieren wird und hierbei in erster Linie in den Sommermonaten. Vor diesem Hintergrund werden die Besucherzahlen des Lebensmittelmarktes insbesondere in den Monaten Mai bis September besonders hoch ausfallen und in den Wintermonaten spürbar absinken. Daher ist auch eine entsprechende Mindestgröße der Verkaufsfläche zwingend notwendig, um in den Hochfrequenzzeiten des Fremdenverkehrs einen marktgerechten Einkauf zu ermöglichen und einer standortseitigen Überlastung entgegen zu wirken.
- Der Planstandort verfügt über eine perspektivisch integrierte Lage, eine fußläufige ÖPNV-Anbindung und ermöglicht zudem eine reibungslose straßenverkehrliche Anbindung in alle umliegenden Gemeindeteile. Der Markt wird an der Zufahrtstraße der Fähren nach Hiddensee sowie zur Halbinsel Wittow platziert werden. Aus Sicht der Gutachter kann der Planstandort eine zentrale Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet sowie für das Fremdenverkehrsaufkommen in Trent übernehmen.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

- Der geplante Lebensmittelmarkt ist in erster Linie auf die Nahversorgung der Einwohner und Touristen der Gemeinde Trent und dem nördlichen Muttlandes sowie Wittow ausgerichtet. Die derzeitige Ausstattung mit Gütern des periodischen Bedarfs fokussiert sich auf den Edeka-Markt in Gingst sowie zwei kleinere Anbieter (Hofläden) und kann nur unzureichend die Nachfrage der Einwohner und Touristen abdecken.
- Die Gemeinde Trent könnte zukünftig eine ergänzende Funktion im Hinblick auf die Versorgung der Touristen einnehmen, die eine standortadäquate Angebotsausstattung im Bereich der periodischen Bedarfsgüter umfasst. Das nördliche Rügen hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Für die Gemeinden, die innerhalb des Einzugsgebietes liegen wurden im Jahr 2021 rd. 312.000 Übernachtungen gezählt. Für die Sicherung und den Ausbau dieser Entwicklung bedarf es auch eines gezielten Ausbaus der touristischen Infrastruktur, in der Einzelhandelsangebote eine wichtige Rolle spielen.
- Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Netto-Markt mit einer unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 790 m² unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz leicht unterdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche erzielen kann. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,0 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. Euro.
- Die unterdurchschnittliche Flächenproduktivität spiegelt zwar zum einen die 'überschaubare' Nachfrageplattform im Kerneinzugsgebiet (Teile der Gemeinde Trent) des geplanten Lebensmittelmarktes wider, dokumentiert zum anderen jedoch auch, dass eine Verkaufsflächendimensionierung von ca. 790 m² als standortadäquat zu bewerten ist. Diese gutachterliche Einschätzung dokumentiert sich in der Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet von rd. 35 % die zwar als durchaus ambitioniert, jedoch realistisch einzustufen ist.
- In Summe resultiert daraus für das gesamte Planvorhaben (Netto-Lebensmittelmarkt) ein Brutto-Umsatzvolumen in einer Größenordnung von knapp 3,0 Mio. Euro p.a., wobei rd. 2,8 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen und rd. 0,2 Mio. Euro auf die Nonfood-Sortimente. Der geplante Backshop kann rd. 0,2 Mio. Euro Umsatz generieren. Sodass insgesamt mit einem Umsatzzuwachs im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von rd. 3,0 Mio. Euro gerechnet werden kann.
- Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.
- Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Trent keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsraum angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Aus der durchgeführten Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Es wird deutlich, dass der prognostizierte Planumsatz des Vorhabens überwiegend aus der Umverteilung bestehender Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, insbesondere gegenüber den systemgleichen Discountmärkten in Bergen auf Rügen resultiert.

Auswirkungsanalyse Neuansiedlung Netto Discounter in Trent, Insel Rügen

Hamburg, 3. Mai 2023 (Redaktionelle Änderungen Februar 2024)

BBE Handelsberatung GmbH

Gyde Thönnessen

i. A. Gyde Thönnessen

Oliver Ohm

i. V. Oliver Ohm