

Gut-^{01/2023} achten

Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines Norma-Marktes in
Anklam, Pasewalker Allee 49,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lebensmittelhandels Stiftung & Co.
Entwicklung Dummerstorf
c/o NORMA Logistikzentrum Ost-
see
Manfred-Roth-Straße 1
18196 Dummerstorf

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius
M. Sc. Matthias Gerke

Dortmund, 05. Januar 2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	12
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	15
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	17
5	Vorhabendaten	19
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	19
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	20
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	22
6	Auswirkungsanalyse	24
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	24
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	25
6.3	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP M-V 2016)	27
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	30
	Anhang	I

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Anklam ist die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters an der Pase-walker Allee 49 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 810 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) auf 1.220 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) (+ 410 m² VKF).

Das Einzelhandelsvorhaben ist großflächig (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Anklam 2013¹ befindet sich derzeit in Fortschreibung (3. Fortschreibung). Ein Entwurf für die 3. Fortschreibung liegt noch nicht vor und ist auch nicht vor 2024 zu erwarten. Nach Auskunft der Hansestadt Anklam wäre eine positive Stellungnahme zu dem Planvorhaben abhängig von der 3. Fortschreibung des EHK Anklam und einer entsprechenden Bewertung des Vorhabenstandortes. Im EHK Anklam 2013 findet der Vorhabenstandort noch keine konzeptionelle Beachtung. Die Hansestadt Anklam empfiehlt deshalb die Erstellung eines Standortgutachtens für das Planvorhaben um dieses entsprechend bewerten zu können und bei positiver Prüfung eine zeitnahe Umsetzung zu ermöglichen.

Stadt + Handel wurde deshalb mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Standortgutachtens beauftragt. Eine Einordnung in das derzeit gültige EHK Anklam 2013 erfolgt dabei aufgrund der beschriebenen Umstände nicht.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP M-V 2016.

¹ Wimes (2013): Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Anklam, Rostock. Im Folgenden als **EHK Anklam 2013** benannt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Waren des Grundbedarfs, d.h. Back- und Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)² (= nahversorgungsrelevant gem. Anklamer Sortimentsliste; vgl. EHK Anklam 2013, S. 35) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- * Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- * Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)³.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

² Im Folgenden als Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusammengefasst.

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) für die Stadt Anklam sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2022.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP M-V 2016.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- * die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- * Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- * Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- * großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- * Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Norma-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2025). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Mittelbereich von Anklam zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 2,4 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2022). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die

COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen.

Im weiteren Verlauf werden deshalb i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2025 die **prognostizierten Kaufkraftzuwächse** um + rd. 2,4 % für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich **nicht berücksichtigt**. Somit findet lediglich die negative Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung und die Entwicklung des Kaufkraftvolumens bleibt sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite vor dem Hintergrund des Worst Case-Ansatzes unberücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

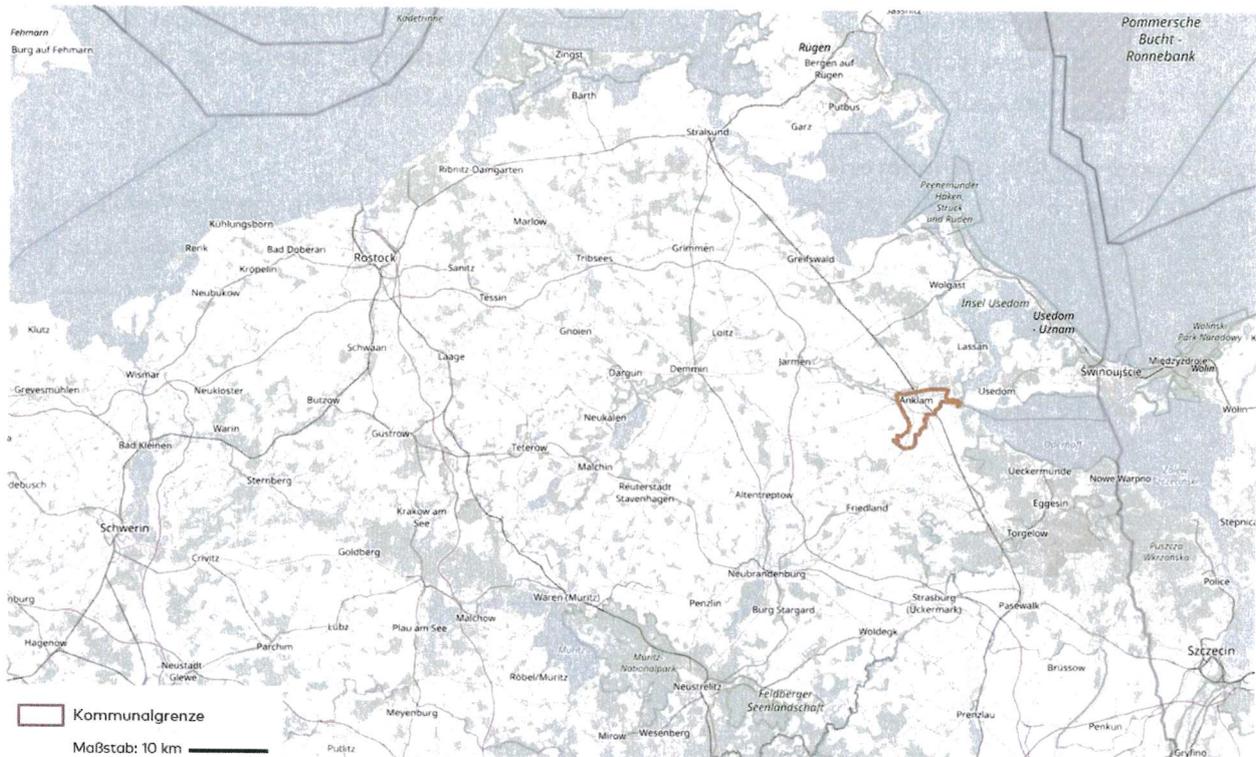
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Anklam mit 12.177 Einwohnern⁸ befindet sich im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald. Nach dem System der zentralen Orte ist Anklam als Mittelzentrum ausgewiesen. Anklam ist in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung verortet, mit den Städten Greifswald (rd. 35 km nordwestlich) und Neubrandenburg (rd. 45 km südwestlich) sind zwei Oberzentren in räumlicher Nähe verortet.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die Bundesstraßen B 109, B 110, B 197 und B 199, über die u. a. eine Verbindung in die benachbarten Oberzentren Greifswald und Neubrandenburg sowie eine Anbindung an die westlich verlaufende Autobahn A 20 gewährleistet wird. Über die B 110 kann die bei Touristen beliebte Insel Usedom erreicht werden.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Anklamer Verkehrsgesellschaft (AVG) sowie über das schienengebundene Netz der Bahn. Über den Anklamer Bahnhof ist eine überregionale Erreichbarkeit gegeben (ICE-, RE-, Regionalbahn-Verbindungen).

⁸ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 31.12.2021).

Bevölkerungsprognose

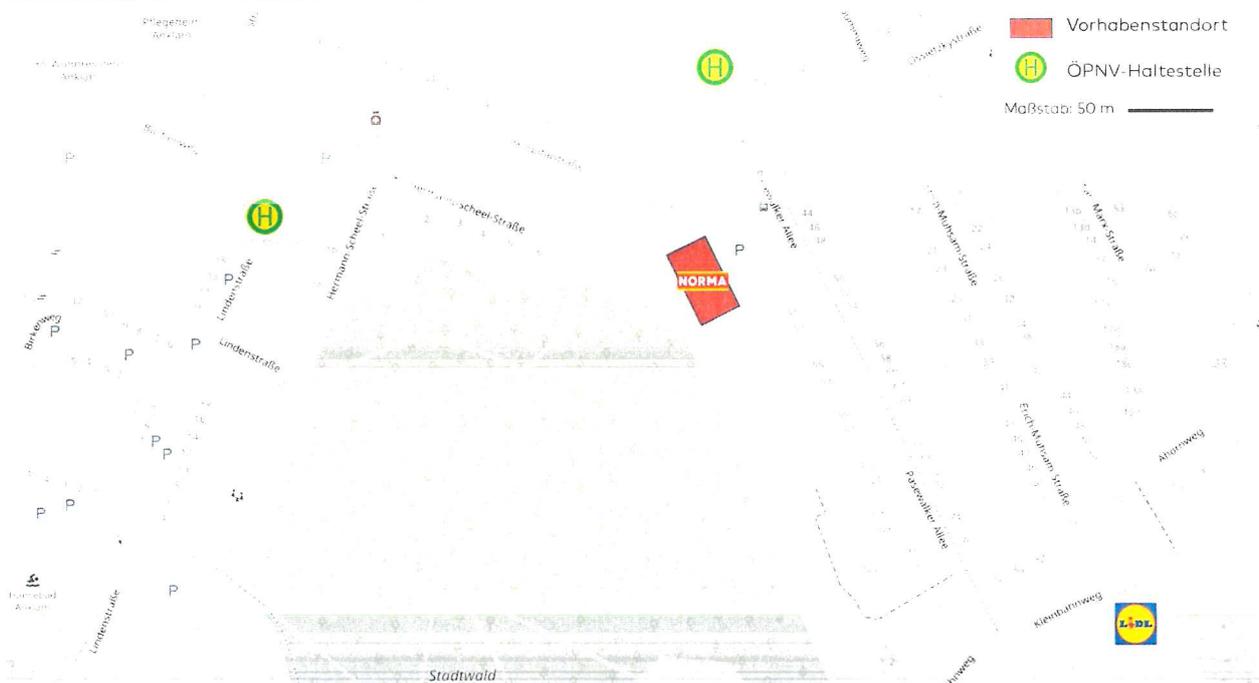
Nach den Bevölkerungsprognosen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern wird für Anklam (Mittelbereich) bis Ende 2025 eine negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 4,2 % prognostiziert.

3.2 MIKROSTANDORT

In Anklam ist die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters an der Pasewalker Allee 49 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 810 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) auf 1.220 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) (+ 410 m² VKF).

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes befindet sich südwestlich der Anklamer Stadtwald. In alle anderen Himmelsrichtungen schließt Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Vorhabenstandort an. Dieser weist somit einen unmittelbaren räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als städtebaulich integriert einzuordnen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den Hauptverkehrszug Pasewalker Allee unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes gegeben. Diese mündet im Süden in die B 109 und führt im Norden zur Innenstadt von Anklam, wodurch eine innerörtliche sowie regionale Anbindung gegeben ist. Die Zufahrt zum Markt ist perspektivisch über diesen Straßenzug gegeben, zudem besteht eine Zuwegung für Fußgänger über die Hermann-Scheel-Straße. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Pasewalker Allee“. Hier

verkehren Busse der Linien 1. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das HZ Altstadt/Innenstadt rd. 1,2 km Entfernung nordwestlich des Vorhabenstandortes. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der südöstlich verortete Lebensmitteldiscounter LIDL an der Pasewalker Allee in rd. 400 m Entfernung.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Für diese Bereiche stellt der Norm ein der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar. Im Nordosten wird das Kerneinzugsgebiet durch die Gleisanlagen begrenzt, welche eine städtebauliche Barriere bilden. Zudem schließt jenseits der Bahntrasse ein Gewerbegebiet ohne relevante Wohnbevölkerung an. Jenseits der Gleisanlagen ist, obschon der Barrierewirkung der Bahntrasse, der zusammenhängende Siedlungsbereiche um den Gneveziner Damm ebenfalls zum Kerneinzugsgebiet zu zählen. Für diesen Bereich stellt das Planvorhaben zusammen mit den Angebotsstrukturen im ZVB HZ Altstadt/Innenstadtzentrum einen der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar. Im Süden reicht es bis zum Kleinbahnweg. Eine weitere Ausdehnung ist hier

aufgrund der Wettbewerbsstrukturen (u.a. LIDL, Netto) nicht gegeben. Im Westen reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Rosenstraße bzw. bis zur Straße „Am Stadion“ und im Norden bis zum Reeperstieg. Dort limitieren ebenfalls die Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das Planvorhaben stellt in Anklam den einzigen Markt der Vertriebschiene Norma dar. Das **erweiterte Einzugsgebiet** des Planvorhabens ist somit diffus und umfasst das gesamte Stadtgebiet von Anklam. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und in Anbetracht der umfangreichen Wettbewerbsstrukturen in den Nachbarkommunen nicht gegeben. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist im erweiterten Einzugsgebiet jedoch mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

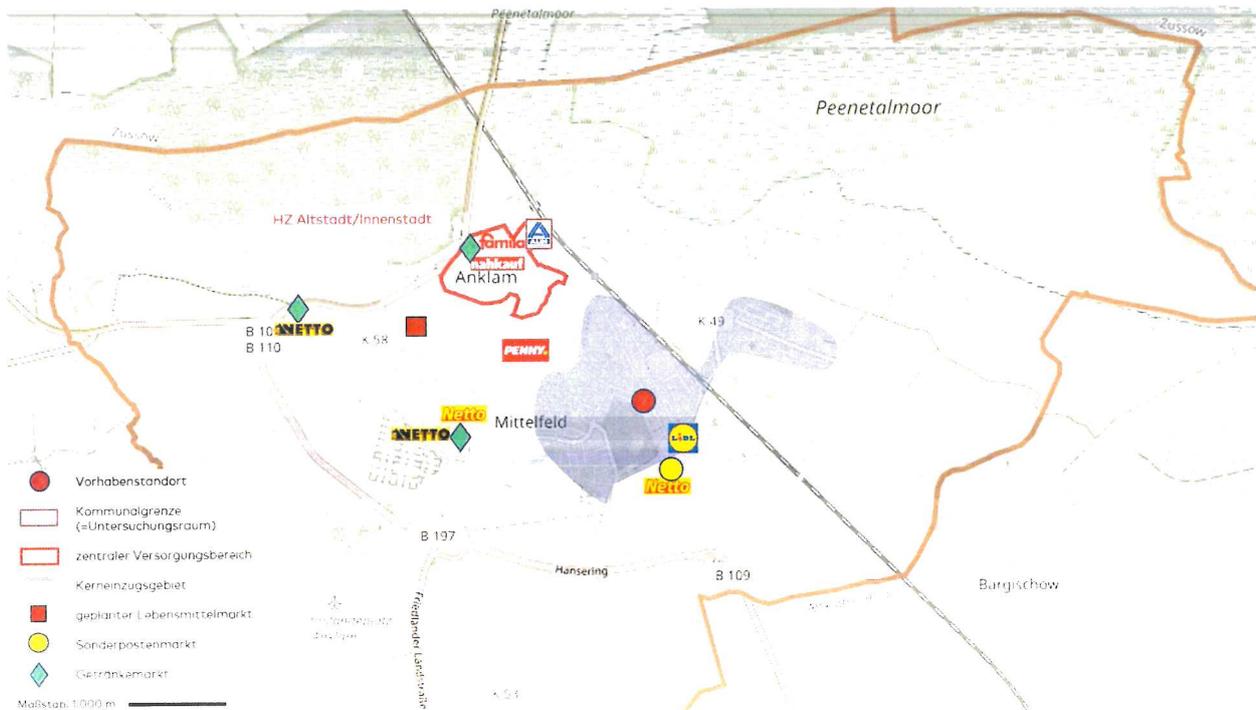
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens. Angesichts des diffusen und weitläufigen erweiterten Einzugsgebietes entspricht der Untersuchungsraum ebenso wie das erweiterte Einzugsgebiet der Kommunalgrenze Ankrams. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist unter Würdigung der Dimensionierung des Vorhabens sowie angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum (=Kommunalgrenze Anklam), die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Norma-Marktes dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Anklam 2013.

Insgesamt befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB HZ Altstadt/Innenstadt) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Es handelt sich um einen Bestandsmarkt, so dass bereits heute gewisse touristische Umsatzanteile gebunden werden. Im Zuge der Erweiterung werden diese Umsatzanteile nicht wesentlich ansteigen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem Bäcker am Standort Leipziger Allee/Demminer Straße mit 1.920 m² GVVKF.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 und 1.150 m² und durchschnittlich rd. 970 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 1.030 und 2.100 m² und durchschnittlich rd. 1.680 m² VKF im Untersuchungsraum vertreten. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte und einen strukturprägenden Sonderpostenmarkt arrondiert.

Insgesamt befinden sich vier der 15 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als stark überdurchschnittlich einzustufen (rd. 1,05 m² VKF NuG/EW)⁹. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist dabei insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums (Stadtgrenze Anklam) und die mittelzentrale Versorgungsfunktion, welche deutlich über die Stadt Anklam hinaus geht, zurückzuführen. So übernehmen die umfangreichen Angebotsstrukturen der Stadt Anklam eine grundlegende Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen im Mittelbereich des Mittelzentrums. Den Bestandsstrukturen kommt zudem ebenso eine Versorgungsbedeutung für Touristen zu (vgl. EHK Anklam 2013, S. 7). So verzeichnete die Stadt Anklam 2019 19.477 Übernachtungen (Stadt Anklam 2021, S. 14). Somit ist die stark überdurchschnittliche Ausstattung teilweise zu relativieren.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Anklam	ZVB HZ Altstadt/Innenstadt	4.200	17,5
	sonstige Lage*	8.500	32,9
GESAMT**		12.700	50,4

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Bestandsmarkt Norma (Planvorhaben); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe hauptsächlich auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort sowohl auf Einzelstandorte als auch Kopplungsstandorte (insbesondere Netto Markendiscout und Thomas Philipps-Sonderpostenmarkt (Rudolf-Diesel-Straße), Netto Dansk und Getränkemarkt (Demminer Landstraße), Netto Markendiscout, Netto Dansk und Getränkemarkt (Lübecker Straße)). Der leistungsstärkste Kopplungsstandort befindet sich mit einem ALDI Nord-Markt, nahkauf und familia (inkl. Getränkemarkt) dabei innerhalb des ZVB HZ Altstadt/Innenstadt.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Anklam wird eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 erreicht (IfH Köln 2022). Die 12.177 Einwohner¹⁰ Anklangs weisen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 32,0 Mio. Euro im untersuchungsrelevantem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf¹¹.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf die Stadt Anklam und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 162 %. Es kommt somit zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen. Diese sind zum einen auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Anklangs für die Kommunen im Umland ohne relevante Angebotsstrukturen sowie auf nicht unrelevante Kaufkraftzuflüsse durch Touristen zurückzuführen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2025 prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 2,4 % für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unberücksichtigt. Somit findet lediglich die in Kapitel 3.1 dargestellte negative Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung. Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens wird somit i. S. d. Worst Case-Ansatzes in der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) ausgeblendet.

¹⁰ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 31.12.2021).

¹¹ Quelle: IfH (2022).

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

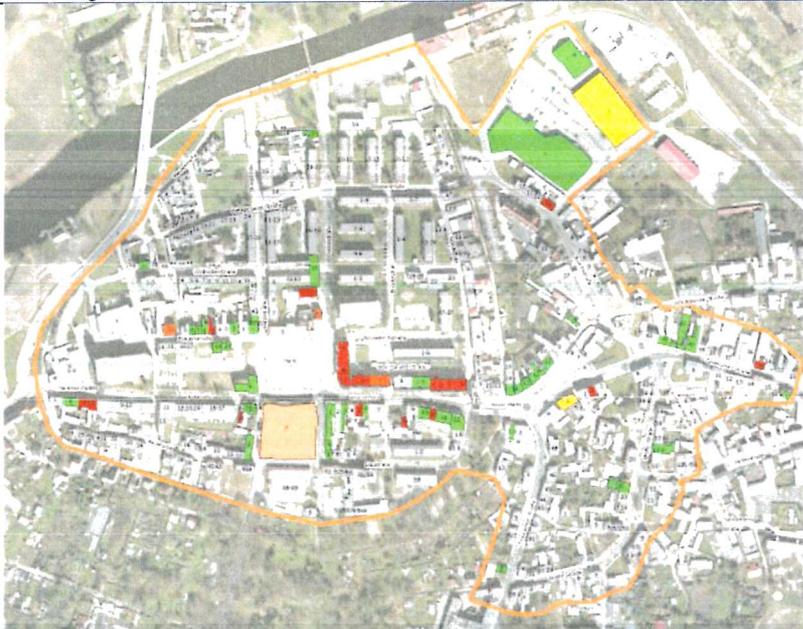
Unter Berücksichtigung der negativen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für die Stadt Anklam eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um - rd. 4,2 % bzw. rd. - 1,3 Mio. Euro auf rd. 30,7 Mio. Euro.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Anklam 2013 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 2: Steckbrief ZVB HZ Altstadt/Innenstadt

Lage	
Verortung	Innenstadt Anklam
Distanz zum Vorhaben	1,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung und hoher Mantelbevölkerung. Nördlich des Zentrums fließt die Peene, im Süden bildet der Stadtpark eine zentrale Grünfläche. Östlich des Stadtkerns befindet sich ein Wohngebiet.
Einzelhandelsstruktur ●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur in Anklam ist hauptsächlich durch Angebote aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt. Insbesondere der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dominiert das Angebot. Hier finden sich umfassende großflächige Angebotsstrukturen (Familia mit Getränkemarkt, nahkauf, ALDI Nord) welche zudem durch zwei Drogeriemärkte arrondiert werden. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie, welche vor allem am und um den Marktplatz herum angesiedelt ist. Im Nord-Osten bietet ein Fachmarktzentrum mit diversen Einzelhandelsbetrieben eine vielfältige Einkaufsmöglichkeit.
relevante Magnetbetriebe	Familia, nahkauf, ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung ●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über den westlich gelegenen Kreisverkehr an der B 109/B10 oder über den östlich gelegenen Kreisverkehr über die Pasewalker und Friedländer Str. erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Bushaltestellen in der Innenstadt sowie über den Anklamer Hauptbahnhof.
Städtebauliche Struktur ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Bei dem Stadtzentrum handelt es sich um eine Mischung aus offener und teilweise geschlossener Blockrandbebauung. Im Kern des Zentrums befindet sich der Marktplatz und ein kleines Einkaufszentrum, das „Lilienthal-Center“. Die teilweise offenen Stadtstrukturen bieten Platz für Grünflächen, welche jedoch kaum zum Verweilen einladen. Teilweise geringe funktionale Dichte durch Unterbrechung der Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern, insbesondere zwischen dem Marktplatz und dem Fachmarktzentrum.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Anklam und die umliegenden Gemeinden, welche weitestgehend erfüllt wird.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Anklam 2013; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend zu bewerten. Lediglich in den ländlichen Ortsteilen und Siedlungsbereichen, in denen kein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden ist, sind keine relevanten Nahversorgungsangebote vorhanden (s. Kapitel 4.1). Die Bestandsstrukturen weisen weitestgehend marktgängige Verkaufsflächendimensionierungen auf wodurch eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erreicht wird.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und weist eine sehr gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist zudem über die Bushaltestelle „Pasewalker Allee“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Hennigsdorf ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 1,05 m² VKF NuG/EW). Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die mittelzentrale Versorgungsfunktion Anklams zurückzuführen. So kommt den umfangreichen Angebotsstrukturen in Anklam eine Versorgungsfunktion über den Untersuchungsraum hinaus zu, womit die hohe Ausstattung teilweise zu relativieren ist. Zudem weisen die Bestandsstrukturen eine relevante Versorgungsbedeutung für die Touristen auf.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Anklam rd. 162 %. Es kommt folglich entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Angesichts der deutlichen Kaufkraftzuflüsse ist die sehr hohe Verkaufsflächenausstattung in Teilen zu relativieren, wenngleich angesichts der vielzähligen Angebotsstrukturen von einem erhöhten Wettbewerbsdruck in Anklam auszugehen ist. Dies ist insbesondere bei der Umsatzprognose des Vorhabens sowie der städtebaulichen Einordnung vorhabenbedingter Auswirkungen zu berücksichtigen.
- Der Untersuchungsraum weist eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 (IfH 2022) auf. Dies gilt es insbesondere bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2025) ist für die Stadt Anklam ein durchschnittlicher Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um - rd. 4,2 % bzw. rd. 1,3 Mio. Euro auf rd. 30,7 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer

niedrigeren Nachfragebasis auszugehen. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden somit teilweise leicht verstärkt. Die negative Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

- * Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich als weitestgehend homogen dar. Die meisten Märkte in Anklam sind modern und für den jeweiligen Betreiber marktgängig mit einer adäquaten Verkaufsflächendimensionierung aufgestellt.
- * Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: vier der 15 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) in Anklam ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innerstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 3: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Norma				
Nahrungs- und Genussmittel	80	632	960	+ 328
Drogeriewaren	10	79	120	+ 41
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	79	120	+ 41
Norma Gesamt	100	790	1.200	+ 410
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹³)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	20	20	+/- 0
GESAMT	100	810	1.220	+ 410
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	652	980	+ 328

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

¹³ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.220 m² (+ 410 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 980 m² projiziert (+ 328 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m² erreicht (+ 41 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 120 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 41 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴ des Betreibers Norma beträgt rd. 4,070 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 752 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Norma ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die Stadt Anklam weist ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 89 vgl. IfH 2022). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 11 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 162 % als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist auf die Versorgungsfunktion der Stadt Anklam für die umliegenden Gemeinden im Mittelbereich des Mittelzentrums und die Kaufkraftzuflüsse durch Touristen zurückzuführen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit 1,05 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m²

¹⁴ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

VKF NuG/EW)¹⁵ einzustufen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist zum Teil auf die Versorgungsfunktion der Angebotsstrukturen des Mittelzentrums zurückzuführen, welche deutlich über die Stadt Anklam hinaus geht. Den Bestandsstrukturen kommt zudem ebenso eine Versorgungsbedeutung für Touristen zu.

- Das Angebotsnetz stellt sich als weitestgehend flächendeckend dar. Lediglich in den ländlichen Ortsteilen und Siedlungsbereichen, in denen kein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden ist, sind keine relevanten Nahversorgungsangebote vorhanden (s. Kapitel 4.1).
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens bzw. unmittelbar angrenzend sind relevante Wettbewerbsstrukturen vorhanden (LIDL, Netto, Penny). In der Stadt Anklam besteht insgesamt ein erhöhter Wettbewerbsdruck.

Im Untersuchungsraum ist eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und auch unter Würdigung der Kaufkraftzuflüsse (mittelzentrale Versorgungsfunktion, Tourismus) eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere auch im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, festzustellen. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Norma anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich an der Pasewalker Allee in städtebaulich integrierter Lage und profitiert von einer hohen Mantelbevölkerung. Am Vorhabenstandort bestehen keine nennenswerten Kopplungseffekte.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich in rd. 400 m Entfernung zum Vorhabenstandort (LIDL an der Pasewalker Allee). Das Planvorhaben stellt den einzigen Lebensmitteldiscounter der Vertriebschiene Norma im gesamten Untersuchungsraum dar.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, wodurch angesichts der integrierten Lage von einer durchschnittlichen Lagegunstauszugehen ist.



¹⁵ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022.

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Norma eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 3.800 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,2 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 410 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.200 m² liegt über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerte des Betreibers Norma, wenngleich der Markt üblichen Expansionsformaten des Betreibers entspricht.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes Norma zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Einwohnerentwicklung für die Stadt Anklam ist mit einem Rückgang des Nachfragepotenzials um - rd. 4,2 % bis Ende 2025 zu rechnen.

Der neu strukturierte Betrieb Norma wird eine leicht höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 410 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Norma nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.400 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 3.600 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 41 % i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 15 - 25 %.

6

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Es handelt sich um einen Bestandmarkt, sodass bereits heute gewisse touristische Umsatzanteile gebunden werden. Im Zuge der Erweiterung werden diese Umsatzanteile nicht wesentlich ansteigen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Anklam.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 4: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Anklam	ZVB HZ Altstadt/Innenstadt	16,8	0,2	1
	sonstige Lagen*	29,2	0,7	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			- 0,1	
GESAMT** (Worst Case)		46,0	1,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,0 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den ZVB Hauptzentrum Altstadt/Innenstadt und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Altstadt/Innenstadt

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Altstadt/Innenstadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord sowie nachgeordnet die Betreiber Famila und nahkauf.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,2 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind aufgrund der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.

- Die strukturprägenden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage im ZVB HZ Altstadt/Innenstadt und ihrer räumlichen Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort.
- Der ALDI Nord weist einen modernen Marktauftritt auf und profitiert von ausgeprägten Kopplungseffekten mit den weiteren Fachmärkten am Standort (u.a. mit Famila, dm, takko etc.) womit diesem eine hohe Resilienz zuzuschreiben ist.
- Der Famila und nahkauf unterscheiden sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite und -tiefe).
- Die strukturprägenden Märkte weisen eine markadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Altstadt/Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Anklam

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Anklam aus.

- Diese tangieren v. a. die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber LIDL und Netto südlich des Planvorhabens.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind aufgrund nur moderater einzelbetrieblicher prozentualer Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Der Netto weist einen modernen Marktauftritt auf und profitiert von Synergie- und Kopplungseffekten mit dem benachbarten Thomas Philipps Sonderposten, womit diesem eine hinreichende Resilienz zuzuschreiben ist.
- Der Lidl weist ebenso wie das Planvorhaben eine städtebaulich integrierte Lage auf und verfügt über eine marktadäquate Verkaufsflächenausstattung.
- Beide Märkte verfügen über eine sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die strukturprägenden Märkte sind bereits am Markt etabliert und stehen bereits heute im Wettbewerb mit dem Bestandsmarkt des Planvorhabens. Im Rahmen der angedachten Verkaufsflächenerweiterung ist von keiner grundlegenden Kundenumorientierung auszugehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Anklam** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Anklam sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP M-V 2016)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016) dargestellt.

Ziel 1 Konzentrationsgebot

- *„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“*

Ziel 2 Kongruenzgebot

- *„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.“*

Bzgl. Ziel 1 und 2 ist festzuhalten:

- Die Stadt Anklam ist gem. LEP M-V 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der zu versorgende Verflechtungsbereich des Mittelzentrums umfasst gemäß LEP M-V 2016 die Stadt Anklam und ihren Nahbereich sowie die Umlandkommune Ducherow inkl. deren Nahbereich, welche den Mittelbereich der Stadt Anklam bilden (vgl. LEP M-V 2016, S. 31).
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen die unmittelbar umliegenden Siedlungsbereiche im Kernort von Anklam sowie im erweiterten Einzugsgebiet das weitere Stadtgebiet (s. Kapitel 4.1). Folglich wird der Verflechtungsbereich nicht überschritten.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertungen (s. Kapitel 6.1 und 6.2) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Vorhaben ist konform zum Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP M-V 2016.

Ziel 3 Integrationsgebot

- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädte/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*
 - *Eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist*
 - *Das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt*
 - *Die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

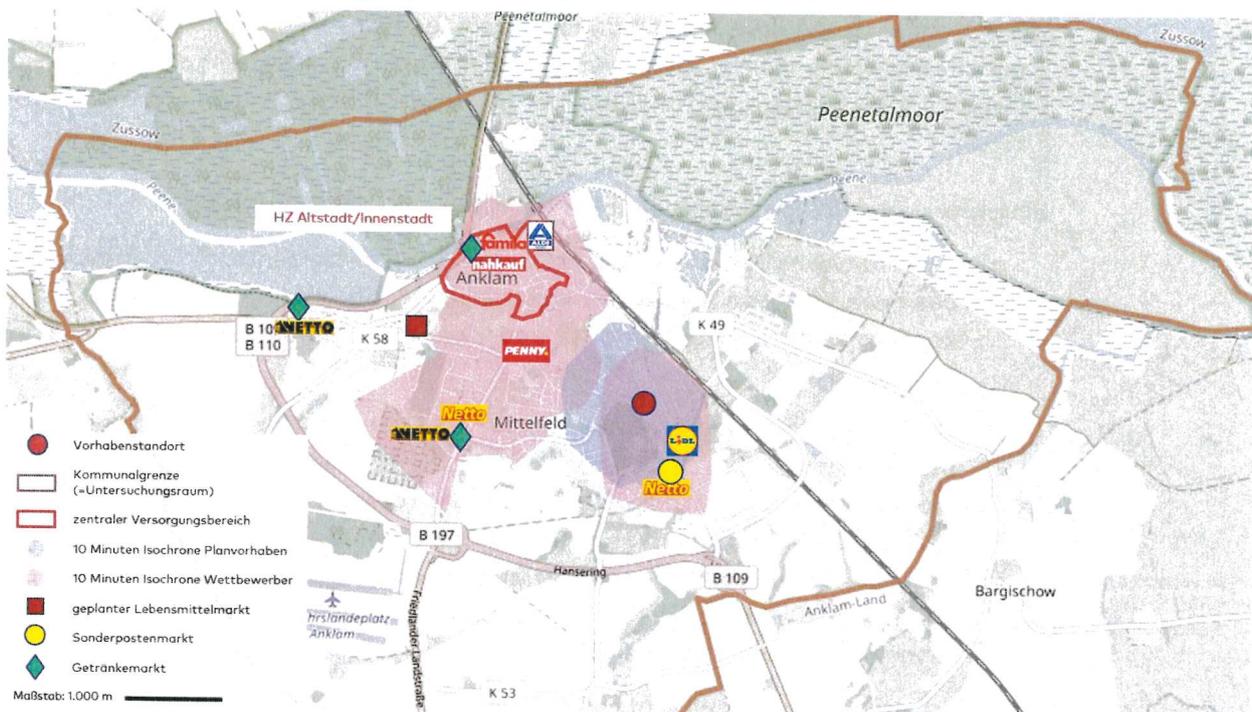
Bzgl. Ziel 3 ist festzuhalten:

- Der Prüfstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches (s. Kapitel 3.2).
- Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Bestandsmarkt und keine Neuansiedlung, wodurch eine Verlagerung in den ZVB HZ Altstadt/Innenstadt nicht ohne weiteres möglich ist. Geeignete Potenzialflächen für eine entsprechende Verlagerung innerhalb des ZVB sind zudem gemäß EHK Anklam 2013 auch nicht definiert.
- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Anklam als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Das Erweiterungsvorhaben Norma ist bereits am Standort etabliert und befindet sich in einer städtebaulichen integrierten Lage (s. Kapitel 3.2).
- Das Planvorhaben leistet einen relevanten Beitrag zur Gewährleistung einer wohnortnahen fußläufigen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.)
- Eine Vorhabenrealisierung dient der marktgerechten Neuaufstellung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Norma-Marktes und damit der mittel- bis langfristigen Sicherung des Standortes und der durch den Markt gewährleisteten Nahversorgung im Südosten der Stadt Anklam.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowie der sonstigen Versorgungslagen in Anklam konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.1 und Kapitel 6.1).
- Aus städtebaulicher Sicht erscheint eine Verlagerung angesichts der bereits umfangreiche Angebotsstrukturen im ZVB HZ Altstadt/Innenstadt (familia, ALDI Nord, nahkauf) zudem wenig zielführend, da der Bestandsmarkt NORMA die verbrauchernahe Versorgung im Südosten des Stadtgebietes optimiert.

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Hierfür werden die (fußläufigen) Nahbereiche des Planvorhabens und der relevanten Wettbewerbsstrukturen im Umfeld dargestellt.

Die Fachdiskussion geht davon aus, „dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll“ (Fachkommission Städtebau 2017, S. 10) um einer verbrauchernahen Versorgung gerecht zu werden. Abbildung 4 zeigt die 10 Minuten Isochrone um das Planvorhaben und um die relevanten Wettbewerbsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens. Es wird ersichtlich, dass das Planvorhaben für einen nicht unerheblichen Bereich im Südosten des Stadtgebiets von Anklam die fußläufige Nahversorgung exklusiv sicherstellt. Das Vorhaben leistet folglich einen relevanten Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Abbildung 4: Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Anklam 2013.

Das Vorhaben ist konform zum Integrationsgebot des LEP M-V 2016 (Ausnahmeregelung).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP M-V 2016.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Anklam ist die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters an der Pase-walker Allee 49 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 810 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) auf 1.220 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) (+ 410 m² VKF). Das Einzelhandelsvorhaben ist großflächig (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (LEP M-V 2016)

- Das Planvorhaben ist angesichts der Lage im Mittelzentrum Anklam sowie des nicht über den Verflechtungsbereich hinausgehenden Einzugsgebietes konform zum Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP M-V 2016 (s. Kapitel 6.3).
- Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Integrationsgebots des LEP M-V 2016. Eine Verlagerung des bereits am Markt etablierten, städtebaulich integrierten Bestandsbetriebes Norma ist aus städtebaulichen Gründen im Sinne der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung nicht zielführend. Zentrale Versorgungsbereiche sowie die sonstigen Versorgungslagen in Anklam werden durch das Planvorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP M-V 2016.

Das Planvorhaben ist konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP M-V).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12
Abbildung 4:	Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens.....	29

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	13
Tabelle 2:	Steckbrief ZVB HZ Altstadt/Innenstadt	16
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	19
Tabelle 4:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	25

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2022): EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Wimes – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung (2013): Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Anklam, Rostock.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Stadt Anklam (2021): Tourismus- und Kulturkonzept der Hansestadt Anklam 2021.

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2022): Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 31.12.2021)

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (2022): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040. Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte.

Fachkommission Städtebau (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Dortmund, den 05.01.2023

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Geschäftsführung
Stadt + Handel