



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

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittel- nahversorger im Einkaufszentrum Kastanienallee in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

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

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke, Projektleiter

Lübeck, 14.06.2022

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

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

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Auftrag:

Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte Markant (+ 700 m²) und Aldi (+ 250 m²) im Rahmen der Modernisierung des Einkaufszentrums Kastanienallee in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Prognose der möglichen städtebaulichen Folgen des Vorhabens (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Boltenhagen und dem regionalen Untersuchungsraum. Gutachterliche Einschätzung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Auftraggebende Stellen:

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
c/o Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1, 23948 Klütz

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeitraum:

Juni 2022

Inhalt

1	Ausführungen zum Planvorhaben.....	5
2	Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb .	10
2.1	Einzugsgebiet der erweiterten Lebensmittelmärkte.....	10
2.2	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	10
2.3	Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.....	12
2.4.1	Gemeinde Boltenhagen, ZVB Ortszentrum Boltenhagen	12
2.4.2	Gemeinde Boltenhagen, übriges Gemeindegebiet	13
2.4.3	Stadt Klütz, ZVB Ortszentrum	14
2.4.4	Stadt Klütz, übriges Stadtgebiet	15
2.4.5	Gemeinde Damshagen	16
2.4.6	Gemeinde Kalkhorst.....	16
2.4.7	Gesamtübersicht der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	16
3	Wirkungsprognose.....	17
3.1	Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens	17
3.2	Ökonomische Wirkungsprognose	19
3.2.1	Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	19
3.2.2	Umsatzumverteilungseffekte	20
4	Raumordnerische Einordnung.....	23
5	Abschließende Bewertung und Empfehlungen.....	25
6	Methodik.....	26

Abbildungen

Abb. 1:	Bestandsobjekt Markant im EKZ Kastanienallee.....	6	Abb. 15:	Penny, Fachmarktstandort Boltenhagener Straße, Klütz.....	15
Abb. 2:	Bestandsobjekt Aldi und Ladenzeile im EKZ Kastanienallee.....	6	Abb. 16:	Lidl, Fachmarktstandort Boltenhagener Straße, Klütz	15
Abb. 3:	Bekleidungsfachmarkt Kik im EKZ Kastanienallee.....	7	Abb. 17:	Konsum, Friedensstraße, Kalkhorst	16
Abb. 4:	Haushaltswarenfachmarkt Tedi im EKZ Kastanienallee.....	7	Abb. 18:	Wettbewerbssituation im definierten Untersuchungsraum	16
Abb. 5:	Durchgang von der Klützer Straße/ Bushaltestelle „Bo. Schule“	7	Abb. 19:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Aldi- Verlagerung und -Erweiterung	18
Abb. 6:	Klützer Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg.....	7	Abb. 20:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Markant- Erweiterung (inkl. Backshop und Blumenladen)	18
Abb. 7:	Lage des Vorhabenstandortes im Gemeindegebiet.....	8	Abb. 21:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Neuansiedlung eines Bäckerei-Cafés.....	18
Abb. 8:	Lageplan des Vorhabens	8	Abb. 22:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens GESAMT	18
Abb. 9:	Fußläufige Erreichbarkeiten des Vorhabenstandortes (Einkaufszentrum Kastanienallee) und der weiteren Lebensmittelmärkte in Boltenhagen	9	Abb. 23:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	20
Abb. 10:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	11	Abb. 24:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren	21
Abb. 11:	Abgrenzung ZVB Ortszentrum Boltenhagen.....	12	Abb. 25:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....	27
Abb. 12:	EDEKA Frischemarkt Seemann, Solitärstandort Ostseeallee, Boltenhagen	13			
Abb. 13:	Netto Marken-Discount, Solitärstandort An der Weißen Wiek, Boltenhagen	13			
Abb. 14:	Abgrenzung ZVB „Ortszentrum Klütz“	14			

1 Ausführungen zum Planvorhaben

Das Ostseebad Boltenhagen ist ein Gemeinde mit 2.524 Einwohner:innen¹ im Landkreis Nordwestmecklenburg. Aufgrund der attraktiven Lage an der Mecklenburgischen Ostseeküste sowie der Prädikatisierung als Ostseebad hat Boltenhagen eine sehr hohe touristische Bedeutung. Im Jahr 2019 verzeichnete das Ostseebad 1,15 Mio. Gästeübernachtungen (in gewerblichen Beherbergungsbetrieben)² und überschlägig rd. 3,45 Mio. Tagesbesuche³.

Die stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung, aber vor allem die stetig steigende Zahl von Übernachtungs- und Tagesgästen, führt auch zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die entsprechenden Angebote zu erhalten und nachfragegerecht auszubauen, um die Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung und Tourist:innen langfristig sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang wird derzeit beabsichtigt, die beiden etablierten Lebensmittelnahversorger am Standort „Einkaufszentrum Kastanienallee“ im westlichen Gemeindegebiet zukunftsfähig aufzustellen. Bei dem Einkaufszentrum Kastanienallee handelt es sich um einen funktionalen Einzelhandelsstandort, bestehend aus einem Markant Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Bäckerei-Café, Blumenladen und Lotto-/Post-Shop im Vorkassenbereich), einem Aldi Lebensmitteldiscounter, einem Kik Bekleidungsfachmarkt sowie einen Tedi Haushaltswarenfachmarkt. Ergänzend ist hier eine Ladenzeile mit einem kleinen Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle vorhanden.

Das aktuelle Planvorhaben sieht vor, das Bestandsobjekt des Markant-Marktes sowie die südöstlich daran angrenzende Ladenzeile abzureißen

und direkt südöstlich angrenzend an diese Altobjekte neue Objekte für den Markant Lebensmittelvollsortimenter sowie den Aldi Lebensmitteldiscounter zu errichten. Der Altstandort des Aldi-Marktes soll erhalten bleiben und umgebaut werden; hier sollen dann die derzeit in der Ladenzeile ansässige Physiotherapiepraxis und Polizeistation sowie ein neues Bäckerei-Café einziehen (vgl. Abb. 8). Durch dieses Vorhaben soll es ermöglicht werden, den Markant-Markt von derzeit rd. 1.100 m² auf rd. 1.800 m² zu erweitern (einschließlich den Verkaufsflächen von Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich). Der Aldi-Markt soll von derzeit rd. 800 m² auf rd. 1.050 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Und das Bäckerei-Café wird eine Verkaufsfläche von rd. 35 m² aufweisen (zzgl. Gastronomiefläche/Sitzbereich).

Das Vorhaben wird erforderlich, da die Bestandsobjekte von Aldi und Markant sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächengröße als auch hinsichtlich des bautechnischen Zustands nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind. Mit den geplanten Ersatzneubauten sollen die beiden Lebensmittelnahversorger langfristig an diesem Standort gesichert werden. Die vergrößerten Verkaufsflächen ermöglichen den Unternehmen eine kundenfreundlichere Ladengestaltung (niedrigere Regale, breitere Gänge) und eine Optimierung der Betriebsabläufe (leichteres Rangieren mit Hubwagen). Breitere Gänge erleichtern aber auch den Kund:innen das Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollstühlen oder Rollatoren sowie das infektionschutzkonforme Abstandhalten.

Das Einkaufszentrum Kastanienallee wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (cima, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt wurde. Der funktionale Ergänzungsstandort soll konzeptionell dazu dienen, „großflächigen

¹ Stand: 30.06.2021; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022

² Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022, Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mind. 10 Schlafgelegenheiten bzw. mind. 10 Stellplätzen

³ Eigene Berechnungen auf Basis von: Statistisches Amt M-V 2022 und dwif e.V. 2013

Lebensmitteleinzelhandel und ergänzende fachmarktorientierte Angebote“ unterzubringen, „die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im Ortszentrum Boltenhagen untergebracht werden können“ (Strategiepapier Boltenhagen, S. 9). Das Planvorhaben liegt daher auch im Interesse der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung, da es dem langfristigen Erhalt und der Stärkung des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“ dienen soll (vgl. Strategiepapier Boltenhagen, S. 9).

Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Bereich des Boltenhager Kernsiedlungsgebietes, in verkehrsgünstiger Lage an Hauptverkehrsachse Klützer Straße. Somit ist der Standort aus dem gesamten Gemeindegebiet gut mit dem Pkw und per Fahrrad erreichbar.

Außerdem wohnen im fußläufigen Umfeld (10 Minuten Gehzeit) rd. 1.800 Menschen – also rd. 70 % der Boltenhager Wohnbevölkerung – sowie zahlreiche Feriengäste. Somit können viele Personen den Standort auch ohne Verkehrsmittel erreichen, was wesentlich zur Verkehrsvermeidung in dem durch Individualverkehr stark belasteten Urlaubsort beträgt.

Direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Klützer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Boltenhagen Schule“; von wo in regelmäßigem Takt Busse in Richtung Ortszentrum und Tarnewitz/ Weiße Wiek sowie nach Klütz und Grevesmühlen verkehren. Gemessen an der Ortsgröße verfügt der Standort somit über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Der Vorhabenstandort ist Teil des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Boltenhagen. Er ist teilweise als „Sondergebiet Einkaufszentrum“, teilweise als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die südöstlich angrenzenden, ebenfalls für die Neubebauung vorgesehenen Landwirtschaftsflächen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplans. Für die Realisierung des großflächigen Erweiterungsvorhabens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Boltenhagen erforderlich.

Abb. 1: Bestandsobjekt Markant im EKZ Kastanienallee



Foto: cima 2022

Abb. 2: Bestandsobjekt Aldi und Ladenzeile im EKZ Kastanienallee



Foto: cima 2022

Abb. 3: Bekleidungsfachmarkt Kik im EKZ Kastanienallee



Foto: cima 2022

Abb. 4: Haushaltswarenfachmarkt Tedi im EKZ Kastanienallee



Foto: cima 2022

Abb. 5: Durchgang von der Klützer Straße/ Bushaltestelle „Bo. Schule“



Foto: cima 2022

Abb. 6: Klützer Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg



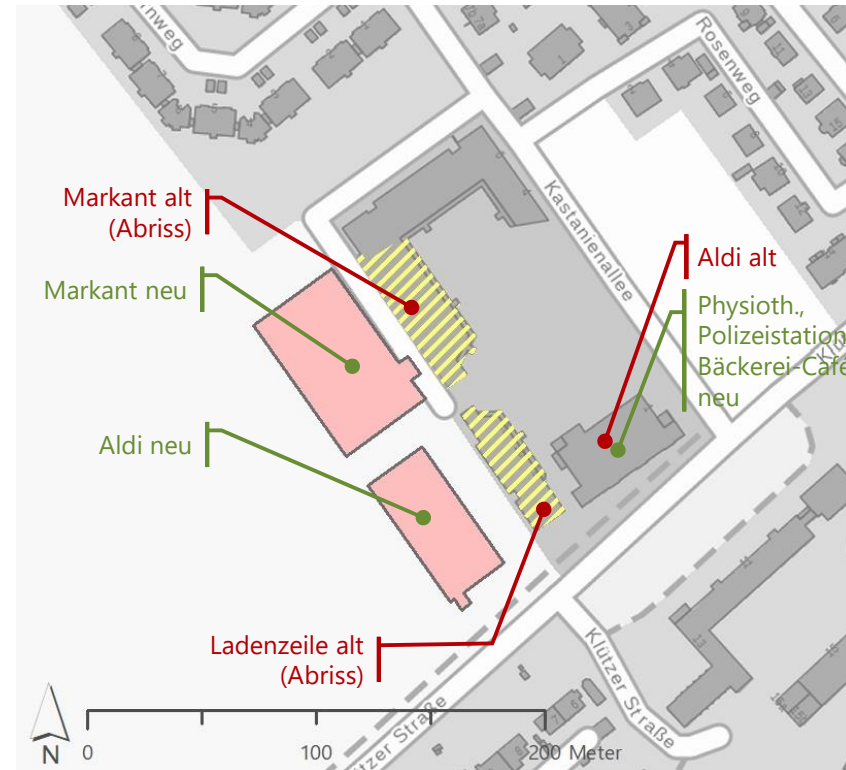
Foto: cima 2022

Abb. 7: Lage des Vorhabenstandortes im Gemeindegebiet



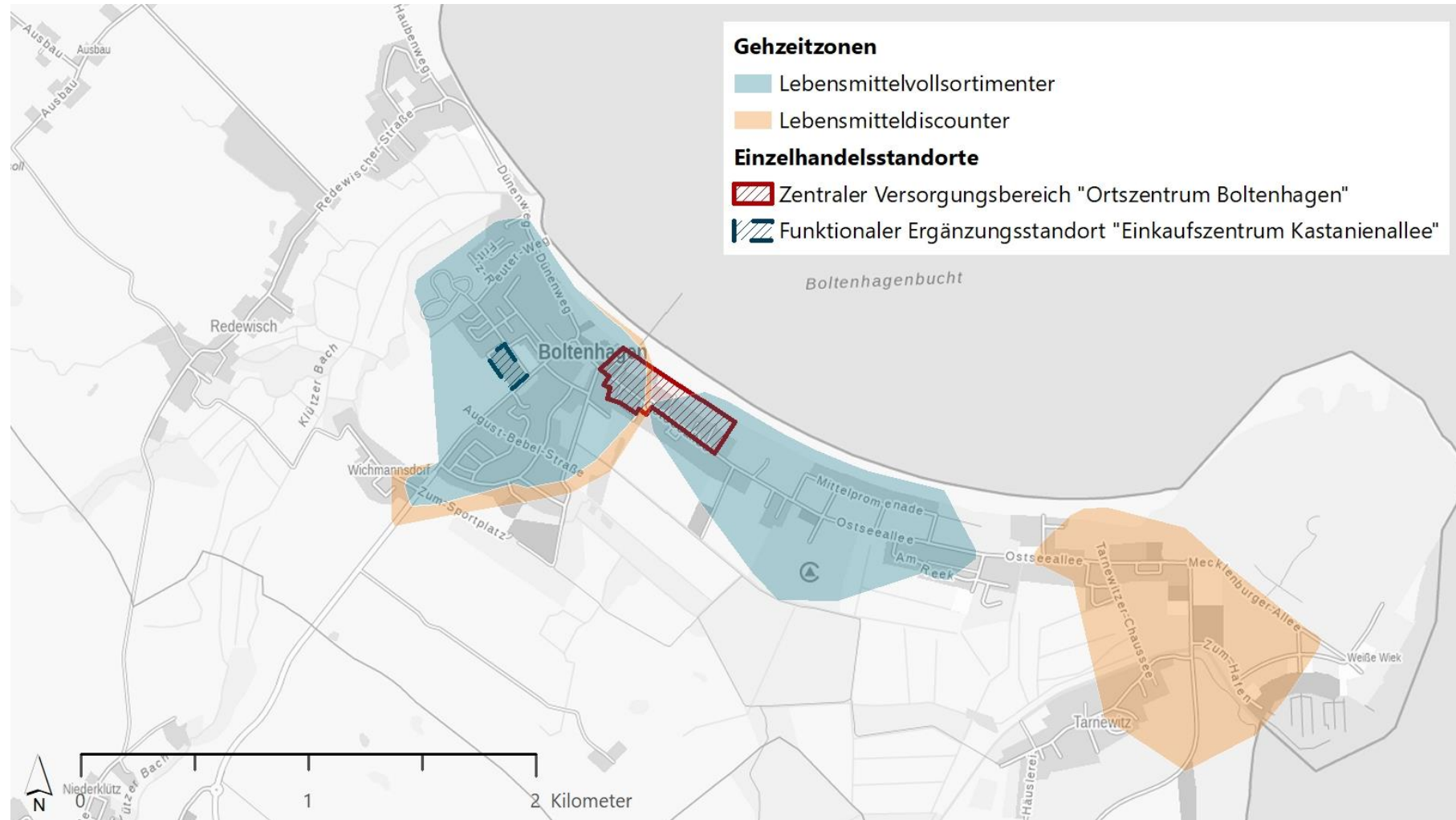
Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022
 Bearbeitung: cima 2022

Abb. 8: Lageplan des Vorhabens



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022
 Bearbeitung: cima 2022 (auf Grundlage von LFT Jonas Barnstedt, Entwurfsplanung Stand 03/2021 / Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG 2022)

Abb. 9: Fußläufige Erreichbarkeiten des Vorhabenstandortes (Einkaufszentrum Kastanienallee) und der weiteren Lebensmittelmärkte in Boltenhagen



Quelle: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen 2022 (Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022; Bearbeitung: cima 2022)

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

2.1 Einzugsgebiet der erweiterten Lebensmittelmärkte

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Kastanienallee in Boltenhagen statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

Das **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** der beiden erweiterten Lebensmittelmärkte würde sich im Kern auf die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Zone I) beschränken sowie darüber hinaus auf die Nachbarstadt Klütz (Zone II), aus welcher der Standort in rd. 5-6 Minuten Pkw-Fahrzeit erreichbar ist.

Aus der Gemeinde Damshagen ist der Vorhabenstandort in Boltenhagen zwar ebenfalls in gut 10 Minuten Pkw-Fahrzeit erreichbar, allerdings kann in der gleichen Fahrzeit auch das Mittelzentrum Grevesmühlen mit einem wesentlich umfangreicheren Angebot an Lebensmittelmärkten erreicht werden. Daher ist für die Gemeinde Damshagen nur von einer vergleichsweise geringen Einkaufsorientierung auf das Einkaufszentrum Kastanienallee im Ostseebad Boltenhagen auszugehen.

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zwar ebenfalls zum Amt Klützer Winkel, liegt mit rd. 15 Pkw-Fahrminuten relativ weit vom Vorhabenstandort in Boltenhagen entfernt. Daher ist auch für Kalkhorst nur von einer vergleichsweise geringen Einkaufsorientierung auf das Einkaufszentrum Kastanienallee im Ostseebad Boltenhagen auszugehen.

Somit wohnen in dem ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt 5.539 Personen, davon

- 2.524 Personen in der Zone I (= Gemeinde Ostseebad Boltenhagen),
- 3.015 Personen in der Zone II (= Stadt Klütz)

2.2 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

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

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 15-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben.

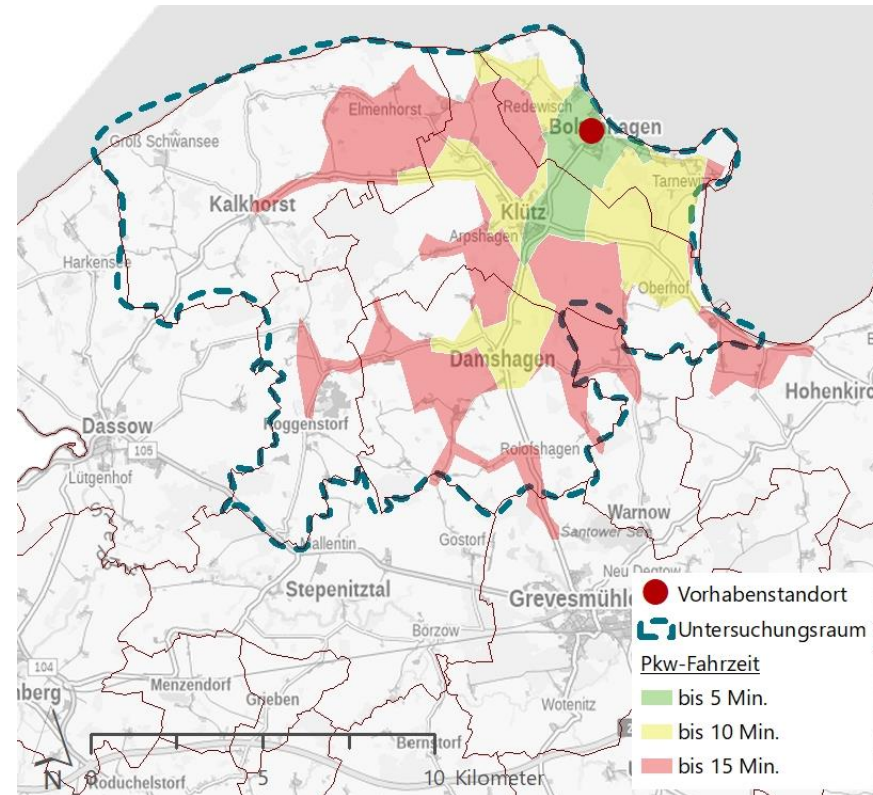
In der so definierten Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden in den Untersuchungsraum aufgenommen. Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Auswirkungsanalyse im Ergebnis ein Gebiet definiert, das die folgenden Gemeinden umfasst:

- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Stadt Klütz
- Gemeinde Damshagen
- Gemeinde Kalkhorst
- Gemeinde Roggenstorf

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Orte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 10: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartenbasis: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV 2022; dl-de/by-2-0
Fahrzeitzone auf Grundlage von openrouteservice.org 2022
Bearbeitung: cima 2022

2.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

In der Gemeinde Roggenstorf sind keine relevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden, daher wird die Gemeinde in der nachfolgenden Betrachtung nicht erwähnt.

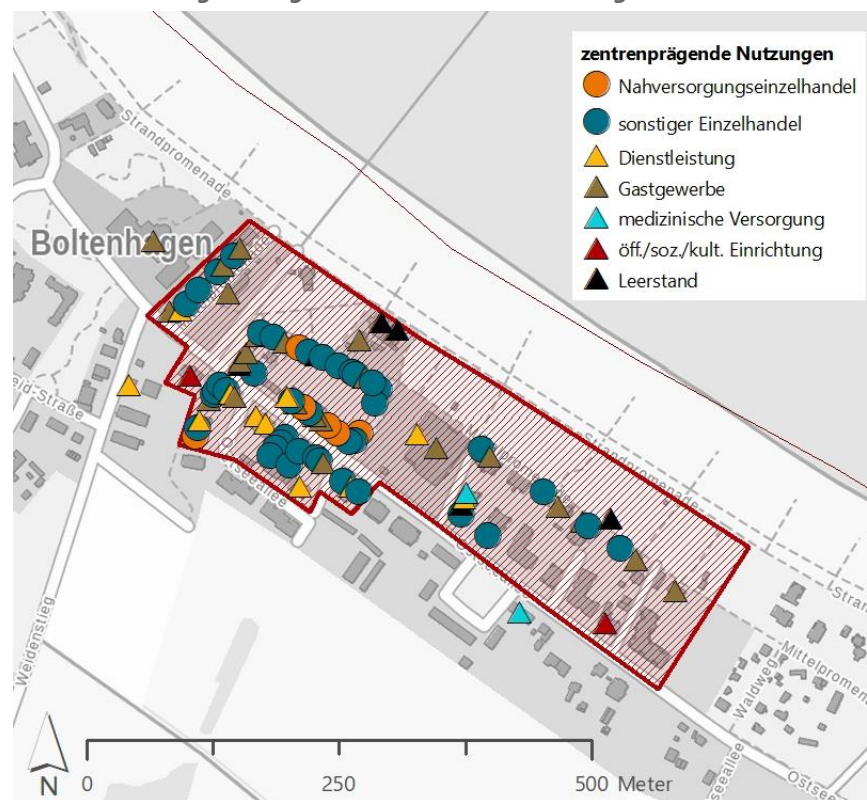
2.4.1 Gemeinde Boltenhagen, ZVB Ortszentrum Boltenhagen

Die Gemeinde Boltenhagen hat in einem aktuellen Strategiepapier⁴ das Ortszentrum als zentralen Versorgungsbereich (ZVB) festgelegt und durch gebietsscharfe Abgrenzung räumlich definiert. Der ZVB Ortszentrum erstreckt sich entlang der parallel verlaufenden Achsen Ostseeallee und Mittelpromenade vom Platz vor der Seebrücke im Nordwesten bis an die Brachfläche Höhe der Mittelpromenade 36/ Ostseeallee 27 im Südosten.

Die Angebotsstrukturen im Ortszentrum sind insgesamt an den Bedürfnissen der Urlaubsgäste orientiert, es ist eine vielfältige Mischung aus kleinen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten vorhanden. Aufgrund der baulichen Strukturen ist der Einzelhandel im Ortszentrum überwiegend kleinteilig strukturiert. 83 % der ansässigen Geschäfte sind kleiner als 100 m² Vkl., die beiden größten Läden weisen 230 bzw. 235 m² Verkaufsfläche auf.

Dementsprechend ist im Ortszentrum Boltenhagen kein Lebensmittelmarkt als direkter Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Lediglich zwei Bäckereien sowie vier Spezialitätengeschäfte (Kaffee und Schokoladen, Gummibärchen, Säfte und Spirituosen) bieten das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Drogeriewaren sind lediglich als geringfügiges Randsortiment einer Apotheke zu finden.

Abb. 11: Abgrenzung ZVB Ortszentrum Boltenhagen



Kartenbasis: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV 2022; dl-de/by-2-0
 Quelle: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen, cima 2022
 Bearbeitung: cima 2022

⁴ Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen, cima, Juni 2022

2.4.2 Gemeinde Boltenhagen, übriges Gemeindegebiet

Außerhalb des oben beschriebenen ZVB Ortszentrum Boltenhagen sowie des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“, welcher Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist, befinden sich im Gemeindegebiet von Boltenhagen zwei relevante Wettbewerbsstandorte:

- Rund 500 m östlich des Ortszentrums befindet sich an der Ostseeallee ein solitärer **Edeka Lebensmittelvollsortimenter** (inkl. Bäckerei-Café im Vorkassenbereich). Der Edeka-Markt weist zwar mit nur rd. 600 m² eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße, verfügt aber dennoch über einen zeitgemäßen Auftritt und eine gute Leistungsfähigkeit. Das Sortiment ist vor allem auf die Bedürfnisse von Urlaubsgästen bspw. des angrenzenden Camping- und Ferienparks ausgerichtet.
- Im östlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Tarnewitz, ist an der Straße An der Weißen Wiek ein **Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter** (inkl. Bäckerei-Café im Vorkassenbereich) ansässig. Der Markt weist mit rd. 1.050 m² Vkl. eine für das Unternehmen übliche Dimensionierung auf und stellt sich dementsprechend zeitgemäß und leistungsfähig dar. Aufgrund der siedlungsstrukturell nicht-integrierten Lage wird der Standort primär von Pkw-Kundschaft frequentiert, gleichwohl übernimmt er auch eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für den Ortsteil Tarnewitz.

Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet von Boltenhagen weitere, kleinteilige Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, nämlich fünf Fischerei-Verkaufsstellen, ein Bioladen, eine Bäckerei, ein hotelzugehöriger Kiosk sowie ein touristischer Bauernmarkt im Ortsteil Redewisch.

Abb. 12: EDEKA Frischemarkt Seemann, Solitärstandort Ostseeallee, Boltenhagen



Foto: cima 2021

Abb. 13: Netto Marken-Discount, Solitärstandort An der Weißen Wiek, Boltenhagen



Foto: cima 2021

2.4.3 Stadt Klütz, ZVB Ortszentrum

Die Stadt Klütz verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept und somit auch nicht über eine planerisch festgelegte Abgrenzung des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich. Die CIMA hat jedoch im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2017 den faktischen zentralen Versorgungsbereich anhand der tatsächlich vorgefundenen zentrenprägenden Nutzungen gebietsscharf abgegrenzt.

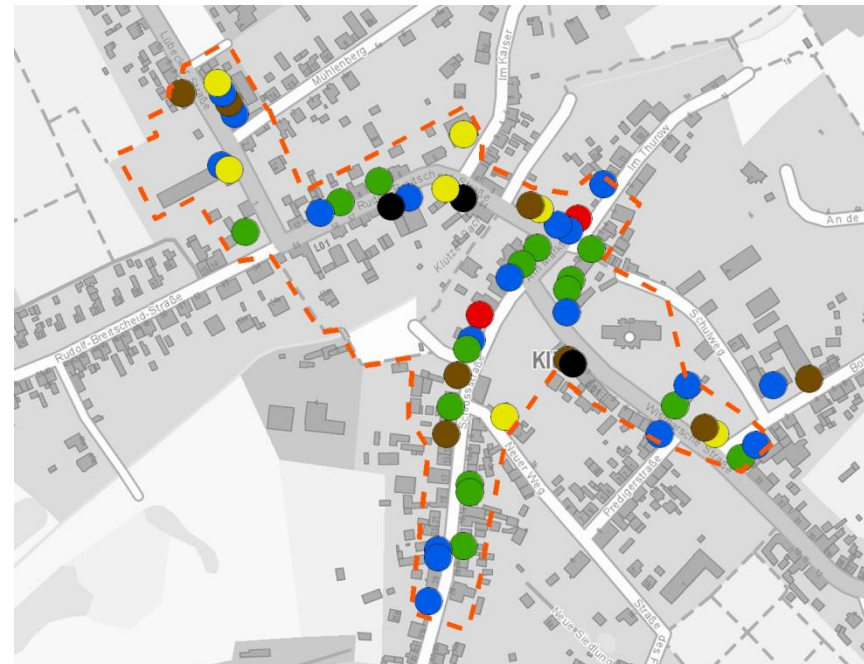
Der so abgegrenzte ZVB Ortszentrum Klütz erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Lübecker Straße/ Mühlenberg im Norden entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und Am Markt bis zur Schloßstraße Höhe Hausnummer 31 im Süden bzw. bis zum Kreuzungsbereich Wismarsche Straße/ Boltenhagener Straße im Südosten.

In dem so abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ist als einziger Lebensmittelmarkt der Kleinversorger „Ihr Kaufmann“ mit rd. 150 m² Verkaufsfläche ansässig. Darüber hinaus bieten zwei Bäckereien und eine Fleischerei das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Ortszentrum Klütz an. Drogeriewaren werden lediglich als geringfügiges Randsortiment des Lebensmittelkleinversorgers sowie in einer Apotheke angeboten.

Darüber hinaus sind einige kleinteilige Fachgeschäfte (u.a. Floristik, Bekleidung/Wäsche, Elektrogeräte, Augenoptik, Fahrräder) und ein Baumarkt ansässig sowie verschiedene Dienstleistungseinrichtungen und gastronomische Betriebe ansässig.

Verglichen mit dem Ortszentrum Boltenhagen ist das Ortszentrum Klütz deutlich weniger touristisch geprägt. Nach einer Phase des Strukturwandels (u.a. Umwandlung früherer Ladenlokale zu Wohnungen usw.) scheint sich das Ortszentrum mittlerweile stabilisiert zu haben. Wesentliche strukturelle Schwächen sind nicht erkennbar. Die vorhandenen Angebote scheinen der Ortsgröße und zentralörtlichen Funktion angemessen zu sein.

Abb. 14: Abgrenzung ZVB „Ortszentrum Klütz“



Legende:

- | | | |
|----------------|----------------|-----------------------|
| ZV Ortszentrum | Einzelhandel | sonstiges Gewerbe |
| | Dienstleistung | öff./soz. Einrichtung |
| | Gastronomie | Leerstand |

Kartenbasis: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV 2017; dl-de/by-2-0
 Bearbeitung: CIMA 2017

2.4.4 Stadt Klütz, übriges Stadtgebiet

Während im Ortszentrum Klütz nur kleinteilige Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind, befindet sich der Einzelhandelsschwerpunkt rd. 350 m nördlich davon, im Bereich des **Fachmarktstandortes Boltenhagener Straße**. Dieser liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Klützer Kernstadtgebietes, an der Boltenhagener Straße zwischen Lindenring und Einmündung in die L03/ Ortsumgehung Klütz.

Als vorhabenrelevante Wettbewerber sind am Fachmarktstandort Boltenhagener Straße ein Lidl Lebensmitteldiscounter mit einer zeitgemäßen Dimensionierung von rd. 1.020 m² Verkaufsfläche sowie ein Penny Lebensmitteldiscounter mit rd. 750 m² Verkaufsfläche ansässig. Ein Getränkemarkt und eine Bäckerei sind weitere Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Sortiment Drogeriewaren wird als Randsortiment der genannten Lebensmitteldiscounter sowie des ebenfalls hier ansässigen Kaufhauses STOLZ angeboten.

Insgesamt weist der Fachmarktstandort Boltenhagener Straße einen rein funktionalen Charakter ohne besondere städtebauliche Qualitäten auf. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Randlage ist die fußläufige Versorgungsfunktion des Standortes nicht optimal. Gleichwohl handelt es sich um den bedeutendsten (Nah-)Versorgungsstandort der Stadt Klütz. Durch den Bau der Umgehungsstraße hat der Durchgangsverkehr auf der Boltenhagener Straße erheblich abgenommen. Die beiden Lebensmittelmärkte können dennoch genügend Zielkundschaft generieren und weisen eine durchschnittliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit auf.

Außerhalb des Ortszentrums und des Fachmarktstandortes Boltenhagener Straße sind im Klützer Stadtgebiet nur einige kleinteilige Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, nämlich ein Hofladen im Ortsteil Steinbeck sowie ein weiterer Hofladen und eine Fischräucherei im Ortsteil Wohlenberg.

Abb. 15: Penny, Fachmarktstandort Boltenhagener Straße, Klütz



Foto: cima 2022

Abb. 16: Lidl, Fachmarktstandort Boltenhagener Straße, Klütz



Foto: cima 2022

2.4.5 Gemeinde Damshagen

In der Gemeinde Damshagen ist kein Lebensmittelmarkt als direkter Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Die Einzelhandelsstruktur ist hier auf einige kleinteilige Angebote beschränkt, nämlich auf ein Wein- und Feinkostgeschäft, den Direktverkauf einer Mosterei und Brennerei sowie einen Bäckerei-Verkauf. Im Ortsteil Stellshagen ist ein weiterer Hofladen ansässig.

2.4.6 Gemeinde Kalkhorst

In der Gemeinde Kalkhorst ist ein kleiner Dorfladen mit rd. 150 m² Verkaufsfläche als Lebensmittelnahversorger ansässig. Der Konsum-Markt ist mittlerweile gut etabliert und generiert durch das integrierte Café zusätzliche Kundschaft. Weitere Angebote sind ein kleiner Gewürz- und Teeladen sowie ein Hofladen im Ortsteil Hohen Schönberg.

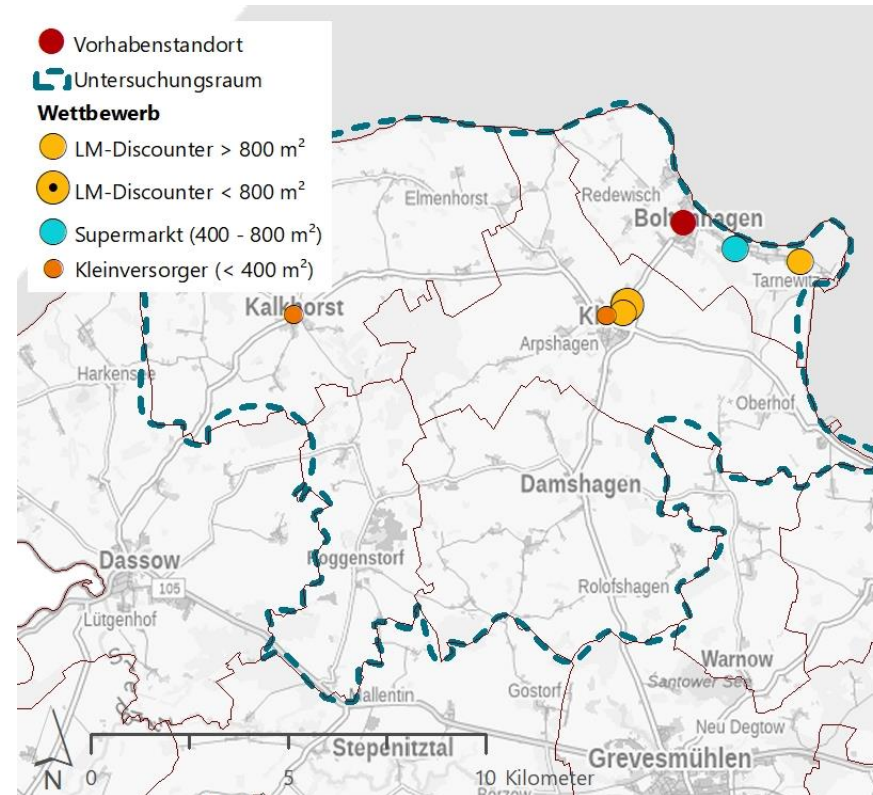
Abb. 17: Konsum, Friedensstraße, Kalkhorst



Foto: cima 2022

2.4.7 Gesamtübersicht der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Abb. 18: Wettbewerbssituation im definierten Untersuchungsraum



Kartenbasis: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV 2022; dl-de/by-2-0
 Bearbeitung: cima 2021

3 Wirkungsprognose

3.1 Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung (durch Ersatzneubauten) der am funktionalen Ergänigungsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“ ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Markant geplant. Der Aldi Lebensmitteldiscounter soll von rd. 800 m² auf rd. 1.050 m² Verkaufsfläche erweitert werden, der Markant Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Backshop und Blumenladen) von rd. 1.100 m² auf rd. 1.800 m² Verkaufsfläche. Im Altobjekt des Aldi-Marktes ist zudem ein Bäckerei-Café mit rd. 35 m² Verkaufsfläche geplant.

Mit einer geplanten Zielgröße von zusammen rd. 2.885 m² Verkaufsfläche handelt es sich zweifelsfrei um ein großflächiges Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose muss daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im definierten Untersuchungsraum.

Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben der auftraggebenden Stellen sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit vergleichbaren Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 81 % (2.345 m²) der Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen, rd. 7 % (205 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel). Auf sonstige Randsortimente entfallen somit in der Summe rd. 12 % (335 m²), davon 195 m² für die üblichen Randsortimente im Markant-Markt (u.a. Haushaltswaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften) und 140 m² für die

Randsortimente im Aldi-Markt (Tiernahrung, Zeitschriften, Schnittblumen sowie wöchentlich wechselnde Aktionswaren).

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

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

Für den erweiterten Aldi-Markt geht die cima von einer Umsatzleistung von maximal rd. 7,2 Mio. € aus (brutto, p.a.), was einer Flächenleistung von rd. 6.890 €/m² Vkfl. entspricht. Für den erweiterten Markant-Markt, einschließlich Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich, wird ein Umsatz von maximal rd. 6,5 Mio. € prognostiziert, also eine Flächenleistung von rd. 3.600 €/m². Und für das neu hinzukommende Bäckerei-Café wird ein Einzelhandelsumsatz (ohne Gastronomie-Umsätze) von maximal rd. 0,4 Mio. € prognostiziert.

Da es sich vorliegend um die Verkaufsflächenerweiterung bereits existierender und etablierter Lebensmittelmärkte handelt, müssen nur die infolge der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung neu hinzukommenden Umsätze betrachtet werden. Bei der Umsatzschätzung wurde

berücksichtigt, dass der Markant- und der Aldi-Markt nicht nur durch die zusätzliche Verkaufsfläche mehr Umsatz generieren können, sondern auch durch die Modernisierung des Marktauftritts (Ersatzneubauten) in ihrer Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein würden. Durch die geplante Neuansiedlung eines Bäckerei-Cafés würde die Standortattraktivität zusätzlich steigen. Auch dieser Faktor wurde bei der Umsatzprognose berücksichtigt.

Abb. 19: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Aldi-Verlagerung und -Erweiterung

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	200	1,3
Drogeriewaren	20	0,1
sonstige Randsortimente/Aktionswaren	30	0,2
Summe	250	1,5

Quelle: cima 2022

Abb. 20: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Markant-Erweiterung (inkl. Backshop und Blumenladen)

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	570	1,5
Drogeriewaren	55	0,2
sonstige Randsortimente	75	0,3
Summe	700	2,0

Quelle: cima 2022

Abb. 21: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Neuansiedlung eines Bäckerei-Cafés

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	35	0,4
Summe	35	0,4

Quelle: cima 2022

Abb. 22: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens GESAMT

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	805	3,2
Drogeriewaren	75	0,2
sonstige Randsortimente	105	0,5
Summe	985	3,9

Quelle: cima 2022

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁵ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁶

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

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁹ Jedoch haben auch diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes, sie

markieren jedoch nicht zwangsläufig schon die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen.¹⁰

Unzumutbar im Sinne des „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich über 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹¹ Die Rechtsprechung geht demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % oder mehr schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹²

Ob ökonomische Auswirkungen städtebaulich relevante Folgen erwarten lassen, ist immer in Abhängigkeit vom Standort abzuwägen. Das heißt, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein kann. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“

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

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

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

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

⁹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁰ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.2961

¹² vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Das geplante Vorhaben zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte Markant und Aldi sowie der Ergänzung um ein Bäckerei-Café im Einkaufszentrum Kastanienallee in Boltenhagen würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.2) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden könnten. Die Auswirkungen auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff¹³ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Boltenhagen spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum (Klütz, Damshagen, Kalkhorst) wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Untersuchungsraums (bspw. in Dassow, Grevesmühlen, Gägelow oder Wismar).

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

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

Abb. 23: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung	
		in Mio. €	in %
Gemeinde Boltenhagen, ZVB Ortszentrum	1,3	< 0,1	5
Gemeinde Boltenhagen, übriges Gemeindegebiet	6,6	0,9	13
Stadt Klütz, ZVB Ortszentrum	1,8	0,1	6
Stadt Klütz, übriges Stadtgebiet	9,9	1,1	11
Gemeinde Damshagen gesamt	0,5	***	***
Gemeinde Kalkhorst gesamt	1,0	***	***
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen		1,0	

Quelle: cima 2022

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

¹³ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Abb. 24: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

Drogeriewaren	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung	
		in Mio. €	in %
Gemeinde Boltenhagen, ZVB Ortszentrum	< 0,1	***	***
Gemeinde Boltenhagen, übriges Gemeindegebiet	0,4	< 0,1	12
Stadt Klütz, ZVB Ortszentrum	0,1	***	***
Stadt Klütz, übriges Stadtgebiet	1,0	0,1	11
Gemeinde Damshagen gesamt	< 0,1	***	***
Gemeinde Kalkhorst gesamt	< 0,1	***	***
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,1		

Quelle: cima 2022

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte Markant und Aldi sowie der Ergänzung um ein Bäckerei-Café im Einkaufszentrum Kastanienallee in Boltenhagen messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise im abwägungsrelevanten Bereich (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen oder an diesen heranreichen. Nachfolgend wird daher in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Vorhaben eine Erweiterungsfläche von insgesamt 805 m² und einen maximalen Umsatzzuwachs von rd. 3,2 Mio. €.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wird mit rd. 13 % für das **übrige Gemeindegebiet von Boltenhagen** prognostiziert. Hier sind mit einem Edeka Frischemarkt und einem Netto Marken-Discount zwei direkte Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Beide Märkte sind hinreichend leistungsfähig aufgestellt. Der Edeka-Markt generiert einen Großteil seines Umsatzes mit Gästen des angrenzenden Campingplatzes bzw. umliegenden Ferienunterkünften. Der Netto-Markt zielt neben der Nahversorgungsfunktion im östlichen Gemeindegebiet vor allem auf Pkw-Kundschaft ab. Die cima geht davon aus, dass beide Betriebe auch nach der prognostizierten Kaufkraftumverteilung noch gute Umsatzleistungen erzielen würden. Mehr als nur absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Mit rd. 11 % wurde auch für das **übrige Gemeindegebiet von Klütz** eine Umsatzumverteilungsquote im abwägungsrelevanten Bereich prognostiziert. Dort sind als direkte Wettbewerber des Planvorhabens die Lebensmitteldiscounter Penny und Lidl ansässig. Beide Lebensmittelmärkte werden als durchschnittlich attraktiv und leistungsfähig eingeschätzt und können somit als hinreichend wettbewerbsfähig eingestuft werden. Die cima erwartet daher rein absatzwirtschaftliche Auswirkungen. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Für den **ZVB Ortszentrum Boltenhagen** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % prognostiziert. Dort sind keine Lebensmittelmärkte als direkte Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Tangiert wären daher lediglich die kleinteiligen Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln (Bäckereien, Spezialitätengeschäfte). Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen, etwa wesentliche Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, sind nicht zu erwarten.

Im **ZVB Ortszentrum Klütz** sind bei einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % ebenfalls keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der dort ansässige Lebensmittel-Kleinversorger **ik Ihr Kaufmann** ist nur bedingt als Wettbewerber des Planvorhabens zu betrachten. Als wohnortnaher Grundversorger im Zentrum von Klütz, bei gleichzeitig verkehrsgünstiger Lage an der Hauptdurchgangsstraße, besetzt der **ik-Markt** eine Nische. Die **cima** geht daher davon aus, dass das Planvorhaben innerhalb des Klützer Ortszentrums zwar messbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen hätte, die aber keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

In den Gemeinden **Damshagen** und **Kalkhorst** liegen die ökonomischen Auswirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben eine Erweiterungsfläche von 75 m² und einen Umsatzzuwachs von maximal rd. 0,2 Mio. €.

Mit rd. 12 % wird für das **übrige Gemeindegebiet von Boltenhagen** eine Umsatzumverteilungsquote im abwägungsrelevanten Bereich prognostiziert. Tangiert sind hier lediglich die Randsortimentsflächen der dort ansässigen Lebensmittelmärkte. Da diese Betriebe insgesamt als hinreichend wettbewerbsfähig zu bewerten sind (siehe oben), erwartet die **cima** hier nur absatzwirtschaftliche Auswirkungen. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Eine vergleichbar hohe Umsatzumverteilungsquote wird mit rd. 11 % für das **übrige Stadtgebiet von Klütz** prognostiziert. Dort sind ebenfalls nur die entsprechenden Randsortimentsflächen der beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter tangiert. Die **cima** erwartet hier absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die jedoch nicht in negative städtebauliche Effekte umschlagen würden.

An allen weiteren Standorten im Untersuchungsraum, also in den beiden zentralen Versorgungsbereichen **Ortszentrum Boltenhagen** und **Orts-**

zentrum Klütz sowie in den Gemeinden **Kalkhorst** und **Damshagen** würden die Umverteilungseffekte im Sortiment Drogeriewaren so gering ausfallen, dass sie unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen würden.

Fazit zur ökonomischen Wirkungsprognose:

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Verkaufsflächenenerweiterung der beiden Lebensmittelmärkte sowie die Ergänzung um ein Bäckerei-Café im Einkaufszentrum Kastanienallee in Boltenhagen zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären, noch würden die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Raumordnerische Einordnung

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

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

Die raumordnerische Einordnung durch die cima stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

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

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist keine Funktion als Zentraler Ort zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist jedoch gemäß RREP WM 2011 als Siedlungsschwerpunkt festgelegt und soll als solcher „die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten“ und „zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen“ (3.3 (2) RREP WM 2011).

Als Gemeinde im Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste¹⁴ kommt dem Ostseebad Boltenhagen zudem eine hohe touristische Bedeutung zu. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf für die Versorgung der zahlreichen Übernachtungs- und Tagesgäste, die – bezogen auf die Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel – einem Äquivalent von rd. 6.700 Einwohner:innen entsprechen¹⁵.

Unter Berücksichtigung der Funktionen Boltenhagens als Siedlungsschwerpunkt und als Gemeinde im Tourismusschwerpunktraum kann das Vorhaben voraussichtlich mit dem Konzentrationsgebot in Einklang gebracht werden.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung zweier bereits langjährig etablierter Lebensmittel-nahversorger sowie die Ergänzung um ein neues Bäckerei-Café. Der Standort, das sog. Einkaufszentrum Kastanienallee, zielt vorrangig auf die Nahversorgung in der Gemeinde Boltenhagen einschließlich der Übernachtungs- und Tagesgäste des Ostseebades ab. Die geplanten Verkaufsflächengrößen von rd. 1.800 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich) und rd. 1.050 m² für einen Lebensmitteldiscounter sind als branchenübliche Dimensionierungen bei Erweiterungs- und Neubauprojekten für die entsprechenden Betriebstypen zu sehen.

Boltenhagen hat keine zentralörtliche Funktion, sondern ist dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet. Als Siedlungsschwerpunkt und Gemeinde im Tourismusschwerpunktraum hat Boltenhagen gleichwohl einen Grundversorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung und vor allem die zahlreichen Urlaubsgäste.

¹⁴ Vgl. Begründung zu 3.1.3 (2) RREP WM 2011

¹⁵ Vgl. Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen, cima 2022

Aufgrund der naturräumlichen Lage und verkehrlichen Erreichbarkeit ist davon auszugehen, dass Bewohner:innen aus weiter entfernt liegenden Gemeinden den Standort regelmäßig aufsuchen werden. Lediglich mit der benachbarten Stadt Klütz können aufgrund der räumlichen Nähe engere Kaufkraftverflechtungen angenommen werden (vgl. hierzu Kap. 2.1).

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Boltenhagen und Ortszentrum Klütz konnten im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose (vgl. Kap. 3.2) nicht identifiziert werden.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden kann.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)*

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und der Vorhabenstandort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Es kommen daher die im Absatz 2 des Ziels 4.3.2 formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen.

Mit diesen Ausnahmetatbeständen hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der Erarbeitung des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung im

Ostseebad Boltenhagen (cima, 2022) auseinandergesetzt. So wurde im Rahmen einer räumlichen Betrachtung aufgezeigt, dass im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches (Ortszentrum Boltenhagen) keinerlei Potenzialflächen verfügbar sind, die vergleichbare großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden.

Bei dem Bestandsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“ handelt es sich um den planerisch gewollten „funktionalen Ergänzungsstandort“, an dem solche Angebote untergebracht sein sollen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im ZVB Ortszentrum Boltenhagen untergebracht werden können.

Zudem zielt der Standort an der Klützer Straße darauf ab, das durch Pkw-Verkehr bereits stark belastete Ortszentrum so weit wie möglich von Einkaufsverkehren freizuhalten.

Darüber hinaus wurde im Strategiepapier 2022 festgestellt, dass der funktionale Ergänzungsstandort 2022 sich räumlich gesehen mit den beiden solitären Nahversorgungsstandorten (Ostseeallee 52-54, An der Weißen Wiek 6) sehr gut ergänzt, da somit „der überwiegende Teil des Boltenhagener Siedlungsgebietes fußläufig versorgt“ ist (a.a.O. S. 8).

Wie oben bereits beschrieben, hat außerdem die ökonomische Wirkungsprognose ergeben, dass weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die sonstigen Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt würden.

Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird derzeit die Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“ diskutiert. Geplant sind zeitgemäße und attraktive Neubauten für die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte. Dadurch soll dem Lebensmittelvollsortimenter Markt (einschließlich Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich) eine Erweiterung von rd. 1.100 m² auf 1.800 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Der Lebensmitteldiscounter Aldi soll von derzeit rd. 800 m² auf 1.050 m² erweitert werden. Im Altobjekt des Aldi-Marktes soll dann neben der bereits im Einkaufszentrum ansässigen Polizeistation und Physiotherapiepraxis ein Bäckerei-Café neu angesiedelt werden.

Mit dem Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Standort Einkaufszentrum Kastanienallee zeitgemäß und zukunftsfähig zu positionieren und damit langfristig in seinem Fortbestand abzusichern. Denn der Standort wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen 2022 als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, der vornehmlich großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und ergänzende fachmarktorientierte Angebote beherbergen soll, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Boltenhagen untergebracht werden können.

Aufgrund der Lage im östlichen Kernsiedlungsbereich kann der Standort mehr als 70 % der Wohnbevölkerung Boltenhagens sowie zahlreiche Urlaubsgäste fußläufig versorgen (d.h. in max. 10 Minuten Gehdistanz). Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der Lage an der Klützer Straße auch aus weiter entfernt liegenden Bereichen des Gemeindegebietes bequem mit dem Pkw oder Fahrrad zu erreichen. Und über die Bushaltestelle „Boltenhagen Schule“ auf der gegenüberliegenden Seite der Klützer Straße ist der Standort sehr gut an das regionale ÖPNV-Netz angebunden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Vorhaben zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder die zentralen Versorgungsbereiche von Boltenhagen und Klütz in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären, noch würden die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat ergeben, dass das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht nicht gänzlich unproblematisch ist, da Boltenhagen selbst kein Zentraler Ort ist, sondern dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet ist. Berücksichtigt man jedoch, dass Boltenhagen raumordnerisch Funktionen als Siedlungsschwerpunkt und als Gemeinde im Tourismusschwerpunktraum hat, kann das Vorhaben voraussichtlich mit dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden. Das Integrationsgebot wird nach Einschätzung der cima erfüllt.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten, würde aber zu dem einzelhandelskonzeptionellen Ziel der Gemeinde beitragen, das Einkaufszentrum Kastanienallee als den Standort für großflächige Nahversorgungseinrichtungen langfristig zu sichern und zu stärken.

6 Methodik

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

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im September 2021 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

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

Tab. 1: Die 31 cima-Sortimente

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

Quelle: cima 2022

Abb. 25: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

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

Quelle: cima 2022

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

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2020)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 € /Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.838 € /Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.732 € /Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)