

Gut-^{06/2024} achten

**Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Norma-Marktes
in Züssow, am Mühlenberg,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
(Fokus auf Satz 4)**

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 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

AUFTRAGGEBER

**Norma Lebensmittelhandels
Stiftung & Co. Entwicklung
Dummerstorf**
c/o NORMA Logistikzentrum
Ostsee GmbH & Co.KG
Manfred-Roth-Straße 1
18196 Dummerstorf

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff**

Leipzig/Dortmund,
den 20. Juni 2024

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.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	6
3	Beschreibung des Planvorhabens	11
3.1	Mikrostandort	11
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Makrostandort	15
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	16
4.3	Angebotsanalyse	18
4.4	Nachfrageanalyse	20
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	22
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5	Marktposition des Planvorhabens	26
5.1	Einzugsgebiet	26
5.2	Umsatzschätzung der Bestandsmärkte und Umsatzprognose des Planvorhabens	28
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	32
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	33
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	34
6.3	Betriebliche Besonderheiten	36
6.4	Absatzwirtschaftliche Einordnung	37
6.5	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	37
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	42
	Anhang	44

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Züssow ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes (inkl. Bäcker/Café) am Mühlenberg geplant. Im Zuge dieser Filialentwicklung soll neben der Ansiedlung des Norma-Marktes der ortsansässige Getränkemarkt (ehemals „Getränkeland“) an den Standort wechseln und erweitern. Ergänzt wird das Angebot durch die Verlagerung sowie Erweiterung der Bäckerei zzgl. Cafébereich. Die projektierte Gesamtverkaufsfläche für den Norma-Markt umfasst 1.200 m², für den Getränkemarkt 550m² und für die Bäckerei (exkl. Cafébereich) 50m² Verkaufsfläche.

Im Rahmen einer Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung wird der städtebaulich integrierte Standort „am Mühlenberg“ für das Planvorhaben vorgesehen. Da es sich bei der Gemeinde Züssow gemäß Landesplanung um keinen zentralen Ort handelt, wäre eine Zulässigkeit des Planvorhabens somit dann gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass trotz des Überschreitens der Großflächigkeitsschwelle mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Planvorhaben nicht zu erwarten sind (sog. Atypik).

Es ist demnach gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten. Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negative Auswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dies greift auch der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, auf.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und zudem die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Fall begründbar ist.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

1. Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten.

2. Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen

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

2

Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2020 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 Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)¹ bzw. mit Hauptsortiment Getränke ab 200m² VKF.

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.

Es wird angesichts des vorliegenden Betreiberkonzeptes sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel² für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

¹ 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.

² Enthält die Einzelsortimente Getränke inkl. Spirituosen, Back-/Konditoreiwaren, Fisch-/Fleisch-/Metzgerei waren, Reformwaren sowie Tabakwaren. Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten 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 mit der Verlagerung verbundenen Erweiterung des Getränkemarktes

Eine isolierte Betrachtung der projektierten Verkaufsfläche 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 können⁴. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die im Zuge der Verlagerung stattfindenden Erweiterung und somit neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraumes sowie auf durch das Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Einwohnerzahlen. Die Einwohner werden auf Straßenabschnittsebene erfasst (GfK 2019).

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 Mecklenburg-Vorpommern 2016⁵.

⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

⁵ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (2016): Landesraumentwicklungsprogramm 2016 Mecklenburg-Vorpommern. Im Folgenden als LEP M-V 2016 bezeichnet.

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 Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung 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 Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten 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

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 realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

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 Kenngrößen 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 Neuansiedlung bzw. um eine Verlagerung des Getränkemarktes handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). 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 des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1)⁷.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ rd. 4,3 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Unsicherheiten, wird diese positive Entwicklung i. S. eines Worst Case-Ansatzes

⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern (Stichtag 30.06.2019) sowie 5. Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitales M.-V.

nicht berücksichtigt, sodass in der vorliegenden Analyse vom Status quo ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung des Planvorhabens

In Züssow ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes (inkl. Bäcker/Café) am Mühlenberg geplant. Im Zuge dieser Filialentwicklung soll neben der Ansiedlung des Norma-Marktes der ortsansässige Bäcker und Getränkemarkt an den Standort wechseln und seine Verkaufsfläche erweitern. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei zzgl. Cafébereich.

Durch die Standortentwicklung besteht die Chance der städtebaulichen Entwicklung einer „neuen Mitte“. Durch ein modernes Betreiberkonzept und die Etablierung nachhaltiger Angebote (bspw. Strom-Ladesäulen für Fahrräder oder KFZ) könnte an dieser Stelle die Nahversorgung qualifiziert und gesichert werden.

3.1 MIKROSTANDORT

Die Errichtung der Planvorhaben ist auf einer derzeit unbebauten Fläche („am Mühlenberg“) in zentraler Lage des Kernortes Züssow geplant. Die den Standort umgebende Bebauungsstruktur ist durch Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. In nördlicher und westlicher Richtung schließen überwiegend Wohngebäude in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Standort an. Im südöstlichen Bereich ist der Vorhabenstandort von Acker-, Grün- und Freiflächen umgeben. Der Vorhabenstandort grenzt direkt an die Chausseestraße (B111) an.

Der Vorhabenstandort weist somit in mindestens zwei Himmelsrichtungen einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und verfügt somit über eine gewisse Mantelbevölkerung.

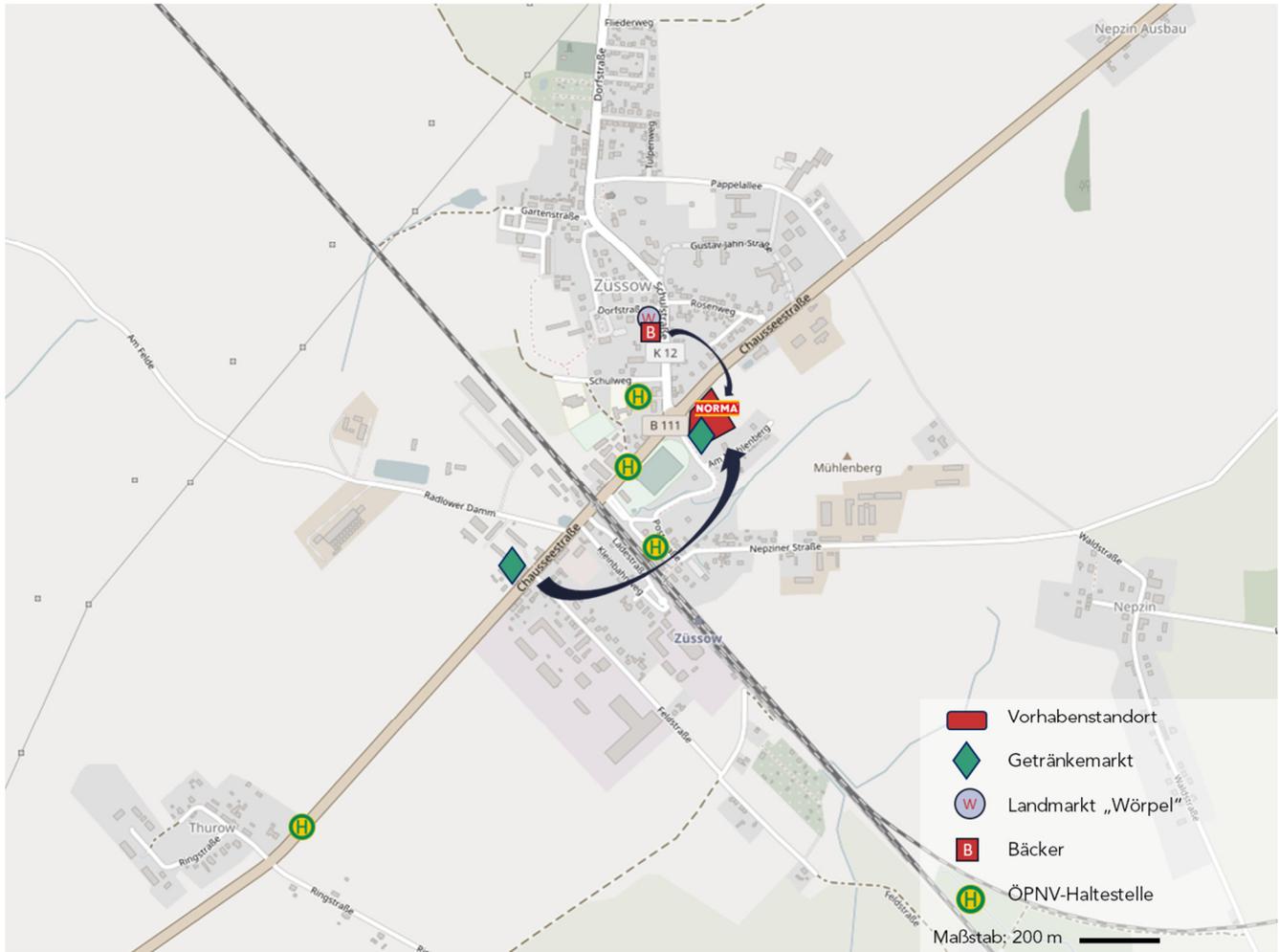
Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Magistrale B111, welche unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzend verläuft. Diese verbindet die Gemeinde Züssow mit den weiteren Gemeinden des Amtes Züssow sowie den Tourismusschwerpunkt Usedom. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Somit ist insgesamt die Erreichbarkeit für den MIV sowohl aus dem gesamten Gemeindegebiet von Züssow wie auch überörtlich als sehr gut zu bewerten.

Durch ein gut ausgebautes Radwegenetz und eine ausreichende Breite der vorgesehenen Schutzstreifen ist die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ebenfalls als gut zu bezeichnen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist unter Berücksichtigung der ortstypischen Rahmenbedingungen als gut zu bewerten.

Insgesamt besteht eine gute Erreichbarkeit aus den Ortsteilen der Gemeinde Züssow sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen mit dem ÖPNV, dem MIV, zu Fuß und mit dem Fahrrad.

Im nördlichen sowie westlichen Bereich grenzt der Standortbereich direkt an den Siedlungszusammenhang mit einem wesentlichen Anteil an Wohnbebauung des Hauptortes Züssow an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2020.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind derzeit einzige Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Züssow „Landmarkt Wörpel“. Ab einer Fahrtzeit von rd. 10 Minuten sind die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber in Gützkow (LIDL, NETTO) erreichbar. Der nächste betreibergleiche Norma-Markt befindet sich in rd. 17,8 km Entfernung in Jarmen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB IZ Wolgast) befindet sich in rd. 18 km Entfernung östlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB).

3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Für den Getränkemarkt

und den Bäcker wird ein Sortimentsanteil von 100 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel (insb. Getränke) zu Grunde gelegt. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz * in m ²
Norma				
Nahrungs- und Genussmittel	80	-	960	+ 960
Drogeriewaren	10	-	120	+ 120
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	-	120	+ 120
GESAMT NORMA	100	-	1.200	+ 1.200
Bäcker (zzgl. 50m² Cafébereich)**				
Nahrungs- und Genussmittel	100	12	50	+ 38
Getränkemarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	100	200	550	+ 350
GESAMTVORHABEN*	-	212	1.800	+ 1.588

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. * Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich. * *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. Diese Bereiche können allenfalls als Indikator für die Attraktivität des jeweiligen Betriebes dienen. Der im Rahmen des Planvorhabens avisierte Cafébereich findet daher nachfolgend keine Berücksichtigung.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.560 m² projiziert (+ 1.348 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m² erreicht (+ 120 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 120 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 120 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

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. Kapitel 5.3) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

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

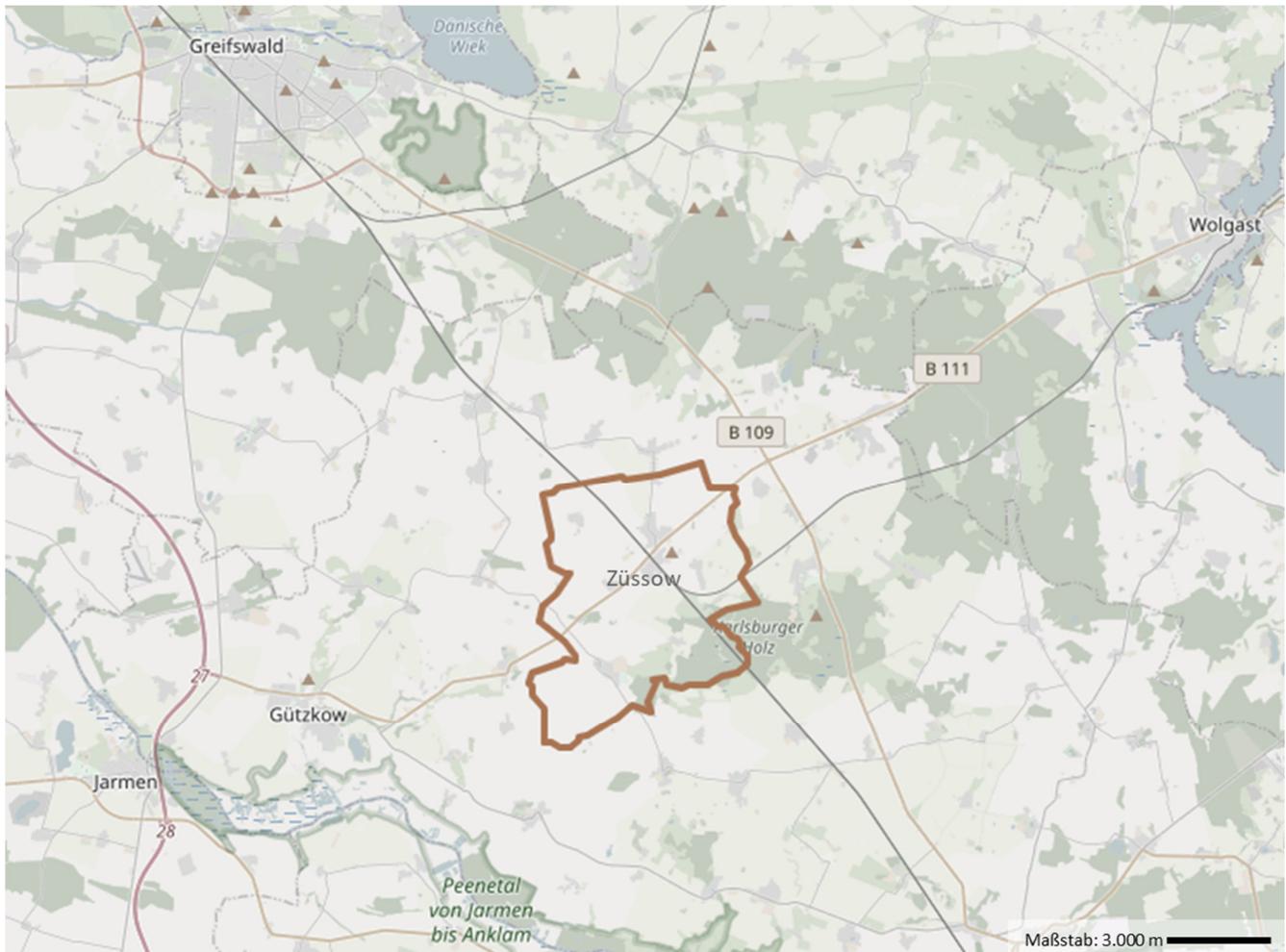
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen 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 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Züssow liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald in zentraler Lage im Dreieck der Städte Gützkow, Wolgast und Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Sie gliedert sich in die sechs Ortsteile Züssow, Nepzin, Oldenburg, Radlow, Ranzin und Thurow und weist eine dem ländlichen Raum entsprechende disperse Siedlungsstruktur auf.

Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Züssow



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

Die regionale Ost-West-Magistrale B 111 zwischen Usedom und Gützkow bietet die Anbindung an die Nord-Süd-Achse B 109, über welche die Hansestadt Greifswald sowie Anklam erreicht werden können. Weiterhin bietet die B 111 die Anbindung an die Bundesautobahn 20 über die etwa 12 Kilometer entfernte Anschlussstelle Gützkow.

Züssow ist an die Bahnstrecke Angermünde–Stralsund angebunden. Auf der Höhe von Züssow ermöglicht eine Abzweigung auf die Bahnstrecke Züssow-Wolgast Hafen die Erreichbarkeit der Insel Usedom durch die Usedomer Bäderbahn. Durch den Halt von Intercity- sowie ICE-Zügen weist Züssow als regionaler ÖPNV-Haltepunkt insbesondere im Tourismusbereich eine hohe Bedeutung auf.

Gemäß Landesplanung bildet die Stadt Gützkow in rd. 12 km Entfernung das nächstgelegene Grundzentrum sowie die einzige Stadt im Gebiet des Amtes Züssow.

Dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ist mit rd. 1,5 Mio. Touristen und 7,1 Mio. Übernachtungen im Jahr 2019 eine relativ hohe touristische Bedeutung zu attestieren. Die Anzahl der Übernachtungen ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13,6 % gestiegen.

Im Jahr 2019 lebten in der Gemeinde Züssow 1.293 Einwohner⁹

Bevölkerungsprognose

Insgesamt wird für Gemeinde Züssow eine nahezu stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2024 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) wird die Bevölkerung absehbar um rd. 1,0 % schrumpfen¹⁰.

4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum 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.

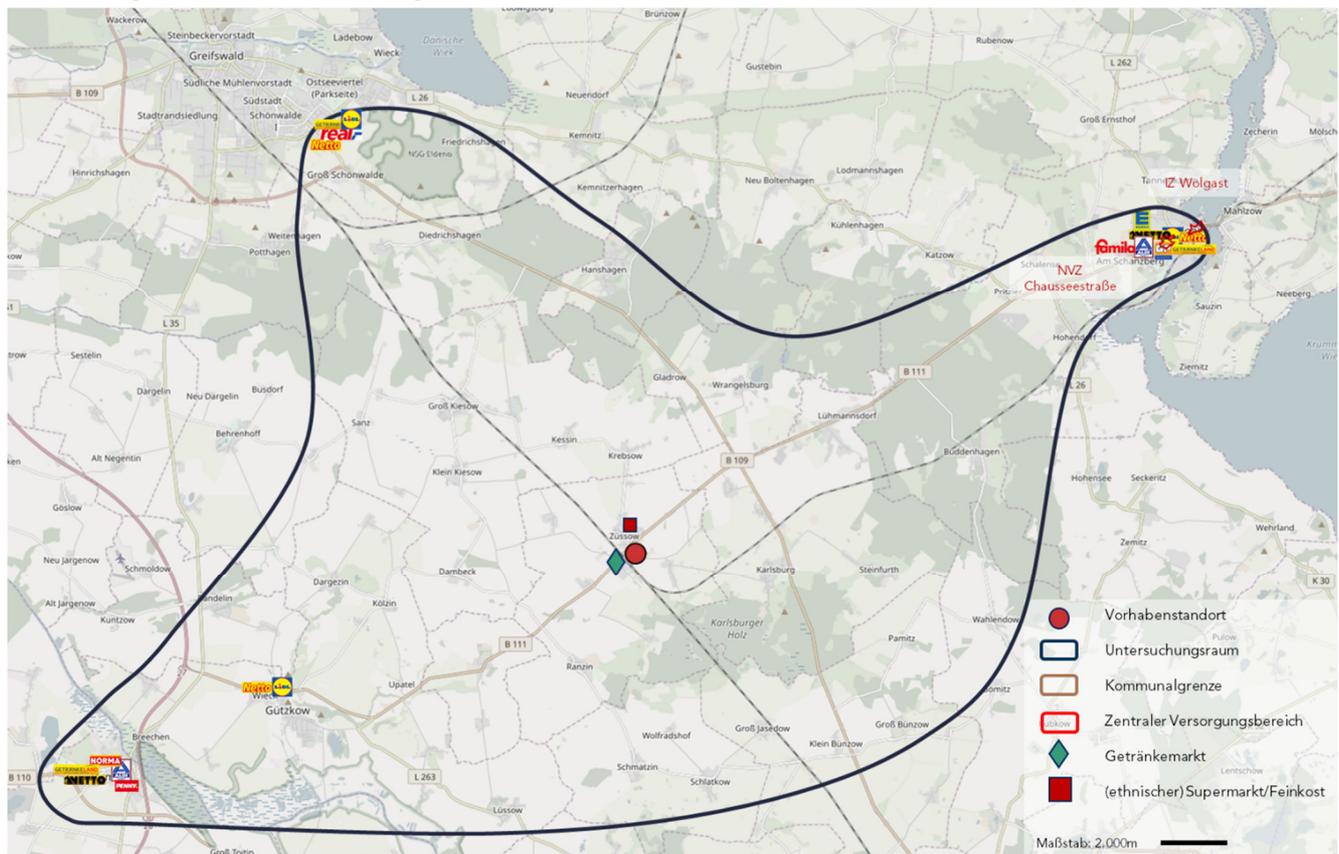
Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

⁹ Bevölkerungsstand Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern (Stichtag 30.06.2019).

¹⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern (Stichtag 30.06.2019) und 5. Bevölkerungsprognose 2024 für den Landkreis Vorpommern-Greifswald des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitales Mecklenburg-Vorpommern.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Gemeinde Züssow, seiner amtsangehörigen Gemeinden sowie seines Umlandes weiträumig zu fassen. Im westlichen Bereich wird der Untersuchungsraum durch die Wettbewerbsstrukturen in Jarmen begrenzt. Nach Osten umfasst der Untersuchungsraum die angrenzenden Gemeindegebiete. In nördliche und östliche Richtung begrenzen die ausgeprägten Angebotsstrukturen in Wolgast bzw. im südlichen Bereich Greifswald den Untersuchungsraum. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen in Verbindung mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Dimensionierung des Planvorhabens.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2020; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse (2017) Einzelhandelskonzept Stadt Wolgast, S. 36.

Insgesamt befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Wolgast) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe – insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der Bedeutung der Region als Tourismusstandort – führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 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 Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse außer der Erweiterung des Bestandsmarktes LIDL in Gützkow von rd. 880 m² auf rd. 1.200 m² VKF keine absehbaren planungsrechtlich gesicherten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 12 Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelsupermärkte, ein SB-Warenhaus sowie ein Verbrauchermarkt (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemarkte (stand-alone, inkl. Planvorhaben) arrondiert.

Einer der 20 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter (NETTO) befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mit LIDL (3 x), NETTO (3 x), NETTO (Stavenhagen) (2 x), ALDI Nord (2x), Penny (1 x) und Norma (1 x) sind sechs der größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 m² und rd. 1.200 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 800 m².

Mit EDEKA (1 x) und einem inhabergeführten Supermarkt sind zwei Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen von deutlich unter 800 m² auf.

Das SB-Warenhaus Real im Greifswalder Elisenpark bietet ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot in Greifswald (über 5.000 m² VKF) an, ebenso der Verbrauchermarkt Famila in Wolgast (über 2.500 m² VKF).

In der benachbarten Gemeinde Karlsburg befindet sich darüber hinaus ein Multi-Markt, welcher aufgrund seiner Dimensionierung (<300 m²), der Sortimentsstruktur sowie der eingeschränkten Öffnungszeiten keine Berücksichtigung findet und in seiner Nahversorgungsfunktion begrenzt ist.

Zur Nahversorgung in Züssow wird aktuell allein durch den inhabergeführten Landmarkt „Wörpel“ und einen Hofladen beigetragen. Die Versorgung im Sortiment Getränke besteht durch das aktuell kleinflächige zu verlagernde Planvorhaben (Getränkemarkt). Somit besteht in Züssow ein nur eingeschränktes Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, weshalb die Nahversorger in den nächstgelegenen Städten eine Nahversorgungsfunktion für

die Einwohner Züssows übernehmen. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland befinden sich in jeweils über rd. 10 - 15 Min Fahrtzeit vom Vorhabenstandort entfernt in den Städten Gützkow, Greifswald und Wolgast.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,77 m² VKF NuG/EW)¹¹, in Züssow hingegen als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,25 m² VKF NuG/EW).

Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die überwiegend in Randlage des Untersuchungsraumes befindlichen Angebotsstrukturen in Greifswald sowie in Wolgast zurückzuführen, welchen eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Dies gilt insbesondere für das Einkaufszentrum Elisen Park am Greifswalder Stadtrand, welches eine weitreichende Strahlkraft aufweist (insb. auch für Greifswald selbst).

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 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Züssow	sonstige Lagen**	600	2,1
Greifswald *	sonstige Lagen	4.700	21,2
Gützkow	sonstige Lagen	1.700	10,2
Jarmen	sonstige Lagen	2.700	12,3
Wolgast*	ZVB IZ Wolgast	800	3,8
	sonstige Lagen	5.300	25,1
GESAMT***		15.700	74,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; *Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt Getränkemarkt (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort häufig an Kopplungsstandorten. Die Kommunen Greifswald (Elisen Park) und Wolgast (Standort Famila) weisen dabei das größte Angebot im Sortimentsbereich auf.

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019; EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

4.4 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.

Der Untersuchungsraum weist eine stark unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 88 (IfH 2019) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 59,6 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

*Städte / Gemeinden	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel
Züssow	1.293	2,9
Wolgast*	11.748	25,5
Gützkow	2.982	6,4
Jarmen*	2.412	5,0
Karlsburg	1.829	4,0
Greifswald*	1.598	3,6
Groß Kiesow	1.271	2,8
Weitenhagen*	1.002	2,4
Hanshagen*	908	2,1
Klein Bünzow*	532	1,2
Bandelin*	389	0,8
Katzow*	372	0,9
Schmatzin	277	0,6
Wrangelsburg	226	0,5
Rubkow*	188	0,4
Gribow	150	0,3
Behrenhoff*	117	0,3
GESAMT	27.294	59,6

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene GfK (2019) und Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern; Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *anteilige Teilbereiche der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 125 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 140. In der Gemeinde Züssow selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 73.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.3). So befinden sich insbesondere in Wolgast sowie Greifswald Anbieterstrukturen mit Verkaufsflächen von über 3.000 m² VKF, welche eine deutlich über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete aufweisen, welche deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von 1 - 2 weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (Im Zuge von COVID 19 geht Stadt + Handel hier i. S. eines Worst Case-Ansatzes, obgleich der positiven Prognose von + 4,3 %, vom Status quo aus);
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in der Gemeinde Züssow wie im gesamten Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 1,0 % bis Ende 2024 zu rechnen¹³.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um - rd. 1,0 % bzw. rd. 0,6 Mio. Euro auf rd. 59,0 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

¹² Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

¹³ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern (Stichtag 30.06.2019) und 5. Bevölkerungsprognose 2024 für den Landkreis Vorpommern-Greifswald des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitales Mecklenburg-Vorpommern.

4.5 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 wird der im Untersuchungsraum gelegene zentrale Versorgungsbereich dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebauliche Analyse des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das „Einzelhandelskonzept Stadt Wolgast“ (Junker + Kruse 2017) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Wolgast

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Wolgast

Lage

Verortung Wolgast, Innenstadtzentrum

Ausdehnung Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Wolgast erstreckt zwischen der Wilhelm-/Lange Straße im Norden und dem Platz der Jugend im Süden. Im Westen begrenzt die Kurze- und Steinstraße sowie im Osten der Kirchplatz bzw. die Burgstraße den ZVB.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Insgesamt befinden sich rd. 47 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.850 m² im zentralen Versorgungsbereich (gem. EHK). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, sowie öffentliche Einrichtungen. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen- und Typen, wobei überwiegend kleinere Geschäftseinheiten dominieren. Insbesondere das Verkaufsflächenangebot der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel liegt lediglich bei rd. 850 m² bzw. rd. 13 % der Gesamtverkaufsfläche (gem. EHK).

Magnetbetriebe Combi, Reformhaus, DM, Rossmann

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Das Zentrum ist über die B 111/Chausseestraße sowie mehrere kleine Zufahrtsstraßen für den MIV erreichbar.

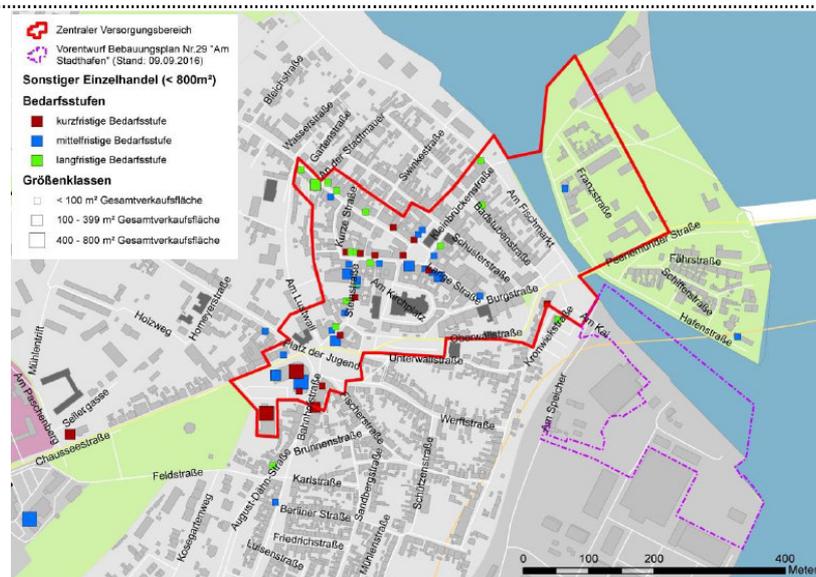
ÖPNV Die Anbindung an das überregionale Bahnnetz erfolgt über den Bahnhof Wolgast Hafen.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Die höchste Dichte an Einzelhandel ist nahe des Kirchplatzes und im westlichen Teilbereich rund um den Platz der Jugend vorhanden.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.

Abgrenzung des ZVB



Quelle: Junker+Kruse (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Wolgast, S. 36.

Quelle: Eigene Darstellung nach Junker+Kruse (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Wolgast

4.6 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:

- Die Gemeinde zeichnet sich durch eine weitgehend aufgelockerte Siedlungsstruktur mit einem Siedlungsschwerpunkt im zentralen Bereich des Kernortes aus.
- Der Markt grenzt bezogen auf seinen **Mikrostandort** an die durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsstruktur von Züssow an und würde bei Vorhabenrealisierung einen zentralen Versorgungsstandort mit Komplementärnutzungen ausbilden.
- Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner zentralen Lage sowie des räumlich-funktionalen Bezugs zu Wohnbebauung als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in Züssow und Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als deutlich defizitär bzw. lückenhaft einzustufen. Darüber hinaus verfügen einige umliegende Kommunen über keine eigenen bzw. keine nennenswerten Nahversorgungsstrukturen. Folglich werden die umliegenden Kommunen selbst durch die als nicht marktadäquat zu bezeichnenden Bestandsstrukturen in der Gemeinde Züssow zum Teil mitversorgt.
- Das Planvorhaben stellt sich hinsichtlich seiner **Sortimentierung** eindeutig als Nahversorger dar (über 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente).
- Die verkehrliche Anbindung für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** ist insbesondere über die Magistrale B111 gegeben. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten (s. Kapitel 3.1). Der **Anschluss** an das **Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)** erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle rd. 50 m westlich des Vorhabenstandortes bzw. über den Bahnhof Züssow in rd. 400m Entfernung. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortstypisch zu bewerten (s. Kapitel 3.1). Somit ist auch eine gute Erreichbarkeit für die umliegenden Siedlungsbereiche ohne eigene Nahversorgung gegeben.
- Die grundlegenden Kriterien für einen modernen Lebensmittelstandort, insbesondere ein räumlich-funktionaler Bezug zu Wohnbebauung sowie eine ortsüblich angemessene Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, MIV sowie ÖPNV werden demnach erfüllt.
- Der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich**, der ZVB Innenstadtzentrum Wolgast, befindet sich nördlich des Planvorhabens in rd. 18 km Entfernung (westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches) (s. Kapitel 3.1). Der ZVB ist der einzige konzeptionell definierte im gesamten Untersuchungsraum.

- Die Angebotssituation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe (mit Ausnahme des NETTO-Marktes im IZ Wolgast) ausschließlich auf die sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.
- Die **Zentralität** im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 140. Dieser Wert korreliert mit der stark überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,77 m² VKF NuG/EW. Die Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (bspw. Elisen Park (real) und familia-Standort in Wolgast, s. Kapitel 4.3 und 4.4).
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2024 mit einem durchschnittlichen **Rückgang der Nachfrage** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. + 1,0 % bzw. rd. + 0,6 Mio. Euro auf rd. 59,0 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 4.4).
- Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen ist relevant: **Nur einer der 20 strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum ist einem zentralen Versorgungsbereich verortet.** Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum ergeben werden (s. Kapitel 6.2).

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 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. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere Echt Daten aus einer Kundenbefragung sowie 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** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die in siedlungsräumlichem Bezug stehenden Hauptsiedlungsbereiche des Gemeindegebietes Züssow sowie den Ortsteil Krebsow der Gemeinde Groß-Kiesow auf Basis einer Isograde von rd. 2.500 m. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist neben dem kleinflächigen Landmarkt kein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt, sodass das Planvorhaben für die im Kerneinzugsgebiet gelegenen Siedlungsbereiche den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter (und auch Getränkemarkt) darstellen würde und für diese somit eine hohe Nahversorgungsbedeutung aufweisen würde. Zudem weist der Vorhabenstandort eine sehr gute Erreichbarkeit (insbesondere auch aufgrund der relativ geringen räumlichen Distanz) aus dem Kerneinzugsgebiet auf. Das

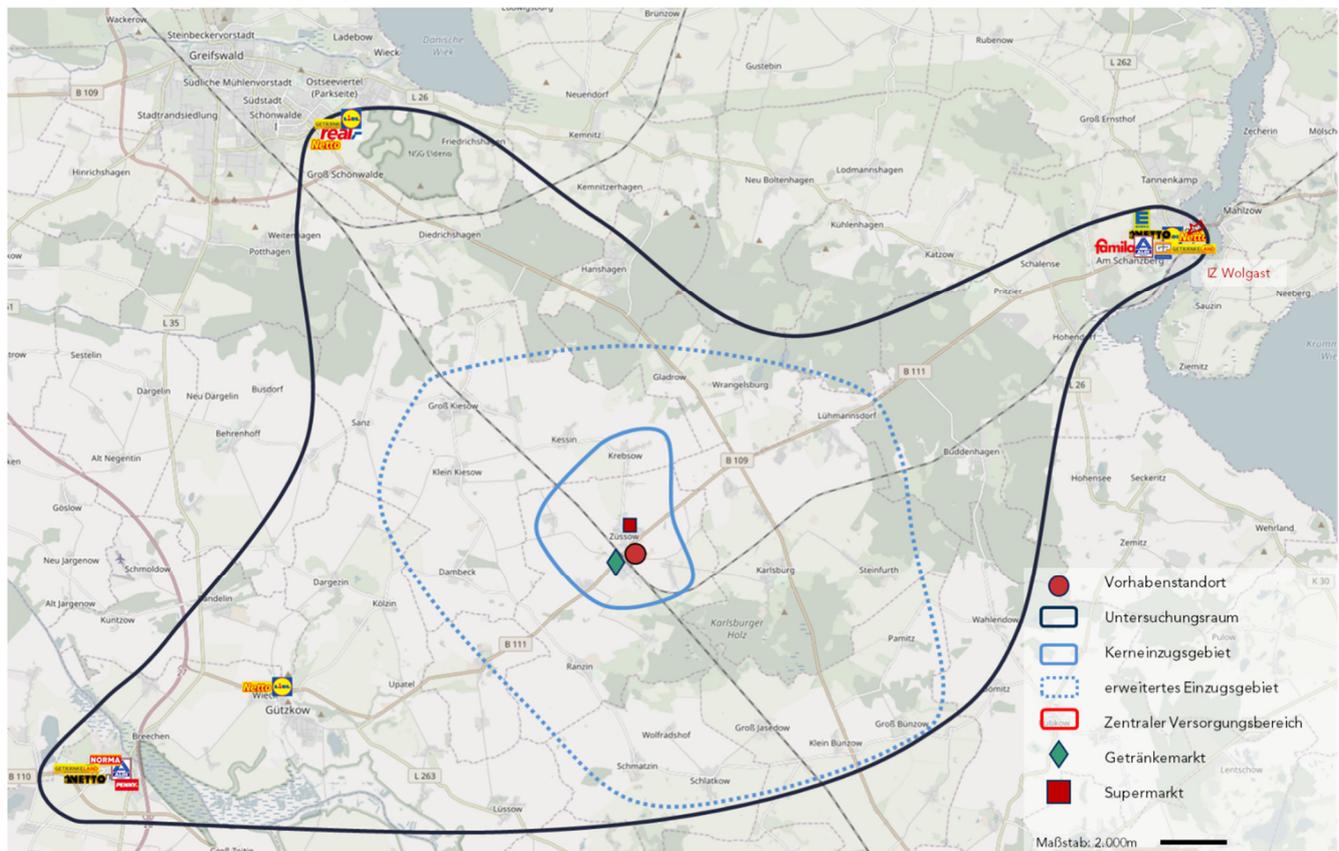
Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst demnach insbesondere den **wohnortnahen** Nahbereich, welcher im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der Kriterien der AG Strukturwandel einen fußläufigen Nahbereich von bis zu 2.500 Meter betragen kann. Dies begründet sich insbesondere aus der von einer dispersen Siedlungsstruktur umgebenen Lage des Vorhabenstandortes (s. Kapitel 3.1). Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst in jede Richtung Teilbereiche der an Züssow angrenzenden Kommunen, welche keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen. Das erweiterte Einzugsgebiet wird durch Raum-Zeit-Distanzen begrenzt und in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen limitiert bzw. auf Basis von Versorgungslücken gefasst. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes zeigt, dass der Gemeinde Züssow aufgrund seiner zentralen Lage in relativ gleichmäßiger Entfernung zu den nächsten Wettbewerbsstandorten für viele Siedlungsschwerpunkte eine Versorgungslücke, insbesondere im Hinblick auf die wohnortnahe Erreichbarkeit eines Nahversorgers aufweist. Das dem Verflechtungsbereich zugeordnete Grundzentrum ist Gützkow.

Abbildung 4 stellt die Wettbewerbsstandorte, das Kerneinzugsgebiet sowie das erweiterte Einzugsgebiet dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2020; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse (2017) Einzelhandelskonzept Stadt Wolgast, S. 43

5.2 UMSATZSCHÄTZUNG DER BESTANDSMÄRKTE UND UMSATZPROGNOSE DES PLANVORHABENS

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴ des Betreibers **Norma** beträgt rd. 3.530 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 729 m².

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb (Getränkemarkt) eine niedrige durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen wird. Gemäß BBE 2017 liegt die Flächenproduktivität von Getränkemarkten in Deutschland zwischen 1.400 und 1.800 Euro/m² VKF pro Jahr. Für den **Getränkemarkt** wird im Bestand eine Flächenproduktivität von 1.400 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen. Für den **Bäcker** wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. 0,2 Mio. Euro € angenommen.

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität der Betriebe gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein stark unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 88; vgl. IfH 2019).
- Im Rahmen der Einwohnerprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald ist mit einem Absinken des Nachfragepotenzials um mindestens 1,0% bis 2024 zu rechnen.
- Durch die erheblichen Tourismuspotenziale profitieren die im Untersuchungsraum befindlichen Anbieter.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des projektierten Vorhabens ist ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sowie perspektivisch rückläufiges Nachfragepotenzial festzustellen, wodurch ein negativer Effekt auf die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität der geplanten Betreiber anzunehmen ist. Dieser Aspekt kann durch die touristischen Impulse perspektivisch nicht ausgeglichen werden.



¹⁴ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als stark überdurchschnittlich (rd. 0,77 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dies ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums bedingt.
- In diesem Zusammenhang ist in den entsprechenden Kommunen ein deutlich höheres Angebotsgewicht und somit eine höhere Attraktivität gegeben.
- Das Angebotsnetz hingegen konzentriert sich auf die einwohnerstarken Städte im Untersuchungsraum und weist der dispersen Siedlungsstruktur des ländlichen Raums entsprechend deutliche Defizite in der flächendeckenden Nahversorgung auf.

Im Untersuchungsraum ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, wenngleich diese insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums zurückzuführen ist. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein leicht negativer Effekt auf die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der geplanten Betreiber anzunehmen.



Mikrostandort

- Der Standort weist eine sehr gute MIV-Anbindung auf.
- Der Standort weist eine ortstypische ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Standort befindet sich in integrierter, zentraler Lage
- Die Planvorhaben profitiert von fehlenden Wettbewerbsstrukturen.

Eine gute MIV- und ÖPNV- Anbindung entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Durch die verkehrsgünstige Lage ist von einer leicht überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen, wodurch ein positiver Effekt auf die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der geplanten Betreiber zu erwarten ist.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Norma** nach der Realisierung eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. **3.000 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird weiterhin eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **3.300 Euro/m² VKF** angenommen. Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass die avisierte Gesamtverkaufsfläche des geplanten Norma-Marktes über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche des Betreibers Norma liegt. Somit ist die hier zu Grunde gelegte Flächenproduktivität als realitätsnahes Worst Case-Szenario zu bewerten.

Der **Getränkemarkt** wird nach der Verlagerung sowie Erweiterung eine Flächenproduktivität von rd. 1.200 Euro/m² erreichen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes von 1.400 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **Bäcker** wird ein jährlicher Umsatz von d. 0,3 Mio. Euro pro Jahr prognostiziert.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 5: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro *
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
NORMA					
Nahrungs- und Genussmittel			3.000	2,9 - 3,2	+ 2,9 - 3,2
Drogeriewaren	-	-	-	~ 0,4	+ 0,4
sonstige Sortimente (v. a. Aktionswaren)			3.300	~ 0,4	+ 0,4
GESAMT NORMA	-	-	-	3,6 - 4,0	3,6 - 4,0
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,2	-	0,3	+ 0,1
Getränkemarkt					
Nahrungs- und Genussmittel	1.400	0,3	1.200 - 1.400	0,7 - 0,8	+ 0,4 - 0,5
GESAMT *	-	0,5	-	4,6 - 5,0	+ 4,1 - 4,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2019/2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmitteldiscounter **Norma** nach der Realisierung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,6 - 4,0 Mio. Euro prognostiziert. Rund 2,9 - 3,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den **sonstigen Sortimenten** verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (v. a. zweimal wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment

Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Für den **Bäcker** wird ein perspektivischer Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro angenommen (+ 0,1 Mio. Euro).

Im Bereich des zu verlagernden **Getränkemarktes** wird nach Realisierung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro (+ 0,4 - 0,5 Mio. Euro) angenommen.

Insgesamt wird für das Planvorhaben ein Gesamtumsatz von rd. 4,6 - 5,0 Mio. Euro angenommen, davon entfallen rd. 3,8 - 4,2 Mio. Euro (+ 3,4 - 3,8 Mio. Euro) auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**.

6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn

- *der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- *der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.“¹⁵*

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche¹⁶. Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt

¹⁵ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9.

¹⁶ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹⁷.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner zentralen Lage in Züssow sowie des unmittelbaren Bezugs zu Wohngebieten als städtebaulich integrierter Standort einzuordnen (s. Kapitel 3.1). In rd. 50 m Entfernung westlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Bushaltestelle sowie in rd. 400 m Entfernung der Bahnhof Züssow inkl. ICE-Haltepunkt, welche eine ortstypische Anbindung an der ÖPNV für die umliegende Bevölkerung gewährleisten. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB IZ Wolgast) befindet sich in rd. 18 km Entfernung östlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB). Der derzeit einzige Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Züssow ist der „Landmarkt Wörpel“. Ab einer Fahrtzeit von rd. 10 Minuten sind die nächstgelegenen Wettbewerber in Gützkow (LIDL, NETTO) erreichbar. Der nächste betreibergleiche Norma-Markt befindet sich in rd. 17,8 km Entfernung in Jarmen. Somit würde das Planvorhaben zusammen mit dem Landmarkt für die Einwohner der Gemeinde Züssow sowie für Teilbereiche der angrenzenden Gemeinden (vgl. erweitertes Einzugsgebiet) den nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorger und wichtigen Versorgungsstandort im Umfeld darstellen.

Angesichts der zentralen Lage im Gemeindegebiet sowie der fußläufigen Erreichbarkeit aus dem wohnortnahen Einzugsbereich (s. Kerneinzugsgebiet) ist dem Planvorhaben eine Lage mit räumlichem Bezug zu einem Siedlungszusammenhang mit einer gewissen Mantelbevölkerung zuzusprechen. Angesichts der nicht gegebenen Angebotsstrukturen in den umliegenden Siedlungsbereichen, stellt das Planvorhaben für diese Bevölkerungsteile den nächstgelegenen Lebensmittelanbieter dar (wohnstandortnahe Versorgungsfunktion). Angesichts der Entfernung zum zentralen Ort Gützkow, kommt Züssow demnach eine wichtige Versorgungsfunktion zu.

Das Planvorhaben kann als städtebaulich integriert und von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Gemeinde Züssow sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen (vgl. nachfolgendes Kapitel) als gut erreichbar bezeichnet werden. Das Vorhaben kann somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet bewertet werden. Durch das Planvorhaben wird das Nahversorgungsangebot der Gemeinde Züssow, welches ebenso eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung von Teilbereichen der

¹⁷ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

angrenzenden Kommunen aufweist, weiter qualifiziert und insbesondere gesichert.

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsgesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt.

Der Standort ist aufgrund des räumlichen Bezugs zu Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Wohnanteilen als städtebaulich integriert zu bewerten (s. Kapitel 3.1). Weiterhin besteht durch die unmittelbare Anbindung an die B111 „Chausseestraße“ eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Bei Vorhabenrealisierung entfallen anteilig bestehende Fahrtwege der Bevölkerung im wohnstandortnahen Versorgungsbereich (s.u.) des Planvorhabens aufgrund des Versorgungsdefizites in Züssow zu Bestandsstrukturen in den Nachbarkommunen.

Von einer Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens ist des Weiteren dann auszugehen, wenn dieses überwiegend der Versorgung der Bevölkerung in dessen standortbezogenem Nahbereich dient.

In der Fachdiskussion findet zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion i. d. R. ein Bezug auf das Bevölkerungspotenzial in einer fußläufigen Distanz von rd. 1.000 m um den Vorhabenstandort statt. Diese fußläufige Distanz entspricht in etwa einer Gehzeit von rd. 10 Minuten. Die Fachkommission Städtebau definiert im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels von September 2017 im ländlichen Raum eine Entfernung von bis zu 2.500 m als den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden, angemessenen Nahbereich¹⁸.

Unter Berücksichtigung dieser 2.500-Meter-Isograde zeigt sich, dass aus vielen Siedlungsbereichen der Gemeinde Züssow sowie aus dem Ortsteil Krebsow der Gemeinde Groß Kiesow (vgl. Kerneinzugsgebiet) innerhalb dieser Entfernung die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Planvorhabens gegeben ist. Lediglich wenige weit abseits des Kernortes verorteten solitären Wohnstandorte der Gemeinde Züssow befinden sich außerhalb dieser Isograde. Somit dient das Planvorhaben der wohnortnahen Versorgung der überwiegenden Mehrheit der Einwohner der Gemeinde Züssow.

In diesem wohnortnahen Bereich des Planvorhabens (2.500m-Isograde; vgl. Kerneinzugsgebiet) leben bezogen auf den Prognosezeitpunkt 2024 rd. 1.240 Einwohner, welche über ein Nachfragepotenzial von rd. 2,7 Mio. Euro Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

¹⁸ Vgl. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel“.

Darüber hinaus verfügen Teilbereiche der an die Gemeinde Züssow angrenzenden Gemeinden über keine eigenen strukturprägenden Nahversorgungsangebote (vgl. Abb. 3), was im Wesentlichen durch disperse Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen entsprechend niedrigen Bevölkerungszahlen verbunden ist. Somit würde das Vorhaben für die Mehrheit der in diesem Bereich lebenden Bevölkerung neben dem inhabergeführten, nicht-großflächigen Landmarkt in Züssow sowie dem nicht-großflächigen Multi-Markt in Karlsburg den nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorger darstellen (wohnstandortnahe Versorgungsfunktion).

In diesem wohnstandortnahen Bereich des Planvorhabens (vgl. erweitertes Einzugsgebiet) leben bezogen auf den Prognosezeitpunkt 2024 rd. 5.350 Einwohner, welche über ein Nachfragepotenzial von rd. 11,8 Mio. Euro Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Auf Basis dieses Nachfragepotenzials im wohnstandortnahen Bereich ergibt sich somit eine Spannweite einer Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Norma-Marktes von rd. 24 - 27% bzw. des Planvorhabens insgesamt von rd. 33 - 36%, was auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens hindeutet.

Die Angebotsstrukturen der Gemeinde Züssow nehmen also eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden¹⁹, die über keine eigenen strukturprägenden Nahversorgerangebote verfügen, wahr.

Das in Rede stehende Vorhaben kann im vorliegenden Fall daher ergänzend eine „wohnstandortnahe Versorgung“ (so erwähnt im Urteil OVG NRW, 2 A 1510/12) ausüben. Dem Planvorhaben käme eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung in Züssow und für die angrenzenden Kommunen zu (s. auch Einzugsgebiet Kapitel 5.1).

Bei dem Sortiment des geplanten Getränkemarktes handelt es sich vor allem um Mehrweg-Getränke, welche i.d.R. überwiegend mittels MIV transportiert werden. Diesbezüglich ist zu diskutieren, ob Vorhaben aufgrund der Sortimentsausrichtung und der weiteren Angebotssituation eine ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtete Funktion zugeschrieben werden kann. Demzufolge weist der projektierte Getränkemarkt im Bestand als auch perspektivisch für einen gewissen Anteil von Teilbereichen der umliegenden Kommunen (vgl. mindestens erweitertes Einzugsgebiet) eine bedeutende Versorgungsfunktion auf (einziger Stand-Alone-Getränkemarkt im Umkreis von rd. 10 Min Fahrtzeit). Durch die projektierte Bündelung verschiedener Betreiber (Norma, Getränkemarkt, Bäcker) und der damit möglichen Kopplungseffekte und Vereinfachung des Versorgungseinkaufes an einem zentralen Standort besteht

¹⁹ Aufgrund der jeweiligen geringen Bevölkerung dieser Gemeinden bzw. dieser Teilbereiche erscheint dort die Entwicklung eigenständiger strukturprägender Nahversorgungsangebote nicht realistisch.

darüber hinaus die Chance einer Schaffung eines Mehrwertes für die Qualifizierung der Nahversorgung sowie die Verkürzung von Versorgungswegen.

Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen bzw. wohnstandortnahen Nahbereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

Aufgrund der verbrauchernahen Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten wohnungsnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich, der städtebaulich integrierten Lage des Marktes, der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) und der perspektivischen Stellung als einzigen marktgerecht aufgestellten Anbieter im näheren Umfeld, kann dem Planvorhaben eine erhebliche Nahversorgungsbedeutung, ein Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung attestiert werden. Darüber hinaus würde durch die Vorhabenrealisierung eine Verbesserung der Erreichbarkeit eines qualifizierten Nahversorgungsangebotes für immobile Bevölkerungsgruppen erfolgen.

Die ergänzende Untersuchung, ob durch das Planvorhaben mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, erfolgt in den Kapiteln 6.7 und 6.8.

6.3 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist (s. Kapitel 6).

Bei der geplanten Ansiedlung des Norma-Marktes sowie Verlagerung und Erweiterung des Getränkemarktes sowie der Bäckerei handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei unter 10 % (s. Kapitel 3.2), sodass das Kriterium des nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteils als erfüllt angesehen werden kann.

Der Standort ist aufgrund des räumlichen Bezugs zu Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Wohnanteilen als städtebaulich integriert zu bewerten (s. Kapitel 3.1).

6.4 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG

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

Mobilitätsaspekte, touristische Potenziale und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 85 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand	Prognose 2024		
		Umsätze	perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %	
Züssow	sonstige Lagen**	2,1	1,6	0,7 - 0,8	> 20
Greifswald *	sonstige Lagen	21,2	21,2	~ 0,5	2 - 3
Gützkow	sonstige Lagen	10,2	10,2	0,5 - 0,6	5 - 6
Jarmen	sonstige Lagen	12,3	12,3	~ 0,4	~ 3
Wolgast*	ZVB IZ Wolgast	3,8	3,8	***	***
	sonstige Lagen	25,1	25,1	0,7 - 0,8	~ 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			~ 0,6		
GESAMT****		74,7	74,2	3,3 - 3,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der Kommunen; ** inkl. Bestandsmarkt Getränkemarkt sowie Bäckerei; *** empirisch nicht mehr valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 3,3 - 3,8 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.5 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Wolgast

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Wolgast in nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort erfährt dieser durch das Planvorhaben ebenso keine Auswirkungen auf die endogene Entwicklungsfähigkeit.

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.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Wolgast in seinem heutigen Bestand und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Wolgast

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wolgast, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rund 3 %. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die systemähnlichen Wettbewerber LIDL, ALDI Nord, NETTO (Stavenhagen) und den Verbrauchermarkt Familia.

Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere aufgrund der Rückbindung der derzeit aus Züssow abfließenden Kaufkraft (vgl. Zentralität von 73) erzeugt.

Angesichts der moderaten Höhe der Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen (Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) auf die vorstehenden Anbieter zu erwarten.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Wolgast in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Züssow

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Züssow, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. deutlich über 20 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den zum Planvorhaben nächstgelegenen Landmarkt Wörpel an der Dorfstraße, weniger als 10 % der Umverteilungen entfallen auf den „Ostseeländer Hofladen“.

Der inhabergeführte Landmarkt befindet sich in fußläufiger Nähe des Vorhabenstandortes und stellt im Bestand den einzigen strukturprägenden Anbieter in der Gemeinde Züssow dar. Somit übernimmt dieser aktuell eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in seinem wohnstandortnahen Einzugsbereich. Neben einem ausgewählten Angebot an Nahrungs- und

Genussmitteln fungiert dieser Anbieter derzeit als Poststelle sowie Blumenladen, ergänzt durch Konzessionäre wie bspw. einen Friseur und profitiert von den damit verbundenen Kopplungseffekten. Bei dem vor 40 Jahren errichteten, im Rahmen seiner Verkaufsflächendimensionierung handelt es sich um einen zum Planvorhaben (= Lebensmitteldiscounter) differenten Betriebstyp, welcher im Nahversorgungsgefüge der Gemeinde Züssow als Vollsortimenter eine hohe Bedeutung hat.

Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (nennenswerte Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Landmarkt nicht auszuschließen. Der Markt verfügt über eine – auch im Vergleich zum Planvorhaben – sehr geringe Verkaufsfläche, die als allenfalls bedingt marktgerecht zu bewerten ist. Im Rahmen eines Worst Case-Szenarios würde jedoch das geplante Vorhaben ersatzweise die Nahversorgung in Züssow sichern und qualitativ sowie quantitativ weiterentwickeln. Aus Basis von Berechnungen von Stadt+Handel würde dieses Szenario ebenfalls eintreten, sollte das Planvorhaben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² VKF realisiert werden, da auch dann der bestehende Landmarkt Wörpel deutlich schlechtere Standortrahmenbedingungen aufweisen würde als das Planvorhaben und die Umsatzumverteilungen weiter deutlich über 10% lägen.

Das Planvorhaben würde absehbar die Standortaufgabe des Landmarktes nach sich ziehen. Dies wäre absehbar auch der Fall bei einer kleineren Dimensionierung von < 800 m² VKF. Insofern zeigt sich, dass die Auswirkungen des Vorhabens nicht vordergründig durch die geplante Großflächigkeit resultieren. Im Hinblick auf nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen wären mit dem projektieren Vorhaben allerdings (bei beiden Größenordnungen) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Züssow verbunden, da durch das Planvorhaben sowohl die räumliche als auch die quantitative Nahversorgung künftig optimiert und langfristig gesichert würde. Das Planvorhaben böte die Option derzeit abfließende Kaufkraftpotenziale zurückzubinden und die umliegenden Gemeinden ohne eigene Versorgungsstrukturen wohnstandortnah (teilweise) mitzuversorgen. Diese Kommunen weisen eine relativ hohe räumliche Distanz zum zentralen Ort Gützkow auf, wodurch vorhabenbedingt die Versorgungssituation in diesen Kommunen aufgewertet werden kann.

Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Greifswald

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Greifswald, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rund 2 - 3 %. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Discounter LIDL und NETTO sowie das SB-Warenhaus Real.

Angesichts der moderaten Höhe der Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen (Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) auf die vorstehenden Anbieter zu erwarten.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Jarmen in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Jarmen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Jarmen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rund 3 %. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Discounter Penny, NETTO (Stavenhagen) und ALDI Nord sowie den systemgleichen Wettbewerber Norma.

Angesichts der moderaten Höhe der Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen (Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) auf die vorstehenden Anbieter zu erwarten.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Jarmen in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Gützkow

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Gützkow, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. rund 5 - 6 %. Die als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Discounter Lidl sowie nachrangig den Anbieter Netto. Beide Betriebe verfügen eine nennenswerte Mantelbevölkerung und sind im Rahmen ihrer Betreiberkompetenz in der Lage, entsprechend auf die neue Marktsituation zu reagieren. Der LIDL Markt wird in naher Zukunft im Rahmen der Erweiterung seiner Verkaufsfläche ebenso seine Filialkonzeption modernisieren, NETTO avisiert eine ähnliche Planung.

Angesichts der moderaten Höhe der Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen (Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) auf die vorstehenden Anbieter zu erwarten.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Gützkow in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Im Hinblick auf Züssower Umlandgemeinden stellt sich das Vorhaben als verträglich dar. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen sind dort nicht zu erwarten. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben Entwicklungschancen für insbesondere diejenigen

Umlandbereiche, welche derzeit aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Nahversorgungsstrukturen ein Nahversorgungsdefizit aufweisen.

Im Hinblick auf Züssow ergibt sich ein etwas differenziertes Bild, da das Planvorhaben – auch in einer kleinflächigen Variante – absehbar die Standortaufgabe des Landmarktes nach sich ziehen würde. Im Hinblick auf nahversorgungsstrukturelle Zusammenhänge sind allerdings keine städtebaulich negativen Auswirkungen verbunden, da durch das Planvorhaben sowohl die räumliche als auch die quantitative Nahversorgung künftig optimiert und langfristig gesichert würde.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Züssow ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes (inkl. Bäcker/Café) am Mühlenberg geplant. Im Zuge dieser Filialentwicklung soll neben der Ansiedlung des Norma-Marktes der ortsansässige Getränkemarkt an den Standort wechseln und erweitern. Ergänzt wird das Angebot durch die Verlagerung sowie Erweiterung der Bäckerei zzgl. Cafébereich. Die projektierte Gesamtverkaufsfläche für den Norma-Markt umfasst 1.200 m², für den Getränke-markt 550m² und für die Bäckerei (exkl. Cafébereich) 50m² Verkaufsfläche.

Im Rahmen einer Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung wird der städtebaulich integrierte Standort „am Mühlenberg“ für das Planvorhaben vorgesehen. Da es sich bei der Gemeinde Züssow gemäß Landesplanung um keinen zentralen Ort handelt, wäre eine Zulässigkeit des Planvorhabens somit dann gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass trotz des Überschreitens der Großflächigkeitsschwelle mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Planvorhaben nicht zu erwarten sind (sog. Atypik).

Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des vorliegenden Planvorhabens sprechen:

- **Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum wesentlichen Siedlungsbereich** der Gemeinde Züssow und kann **als städtebaulich integriert bewertet werden** (s. Kapitel 3.1 und 6.1).
- Der Standort am Mühlenberg würde einen Einzelhandelsstandort mit (Nah)-Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet von Züssow darstellen. Darüber hinaus verfügen einige umliegende Kommunen über keine eigene nennenswerte Nahversorgung. Dem **Planvorhaben kommt demnach eine hohe Bedeutung für die Sicherung sowie Weiterentwicklung der wohnstandortnahen Versorgung in Züssow** und für die **angrenzenden Kommunen** zu.
- Dem Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als **funktions- und bedarfsgerecht** und auf die **örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet zu bewerten**. Durch das Planvorhaben wird **das Nahversorgungsangebot der Gemeinde Züssow weiter qualifiziert** und der **Versorgungsstandort gesichert**.
- **Das Planvorhaben offeriert ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der **Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente** liegt bei dem Planvorhaben **unter 10 %** und spricht somit für einen **wohnnahen Bezug** (s. Kapitel 6.3).
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die

integrierte Nahversorgung im Umland von Züssow sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.5).

- **Im Hinblick auf Züssow ergibt sich ein etwas differenziertes Bild**, da das Planvorhaben absehbar die Standortaufgabe des Landmarktes nach sich ziehen würde. Im Hinblick auf nahversorgungsstrukturelle Zusammenhänge sind allerdings keine städtebaulich negativen Auswirkungen verbunden, da durch das Planvorhaben sowohl die räumliche als auch die quantitative Nahversorgung künftig optimiert und langfristig gesichert würde. Diese Einordnung umfasst eine rein genehmigungsbezogene Sichtweise. Im Hinblick auf ortsentwicklungspolitische Zusammenhänge kann dem Landmarkt möglicherweise eine gewichtigere Rolle zukommen, die sich jedoch dem Bewertungskontext dieser Prüfung entzieht.
- **Die vorgenannte Bewertung würde im Übrigen bei einer kleinflächigen Planvariante (800 m² VKF) vergleichbar ausfallen**, so dass deutlich wird, dass die Sicherung des Fortbestandes des Landmarktes nicht in den Kontext der Groß- oder Kleinflächigkeit des Planvorhabens zu stellen ist. **In diesem Sinne wäre jedoch eine Realisierung des Planvorhabens in einer Größenordnung von 1.200 m² VKF von Vorteil, um somit ein sinnvolles, modernes Betreiberkonzept zu realisieren, welches zukünftig und langfristig zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Züssow beiträgt.**

Die Prüfung belegt letztlich, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe und wohnstandortnahe Nahversorgung besitzt und auch bei einer Aufgabe des Landmarktes zu einer Optimierung der Nahversorgung in Züssow beitragen würde.

Anhang

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2002).

EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln

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

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Internetauftritt des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern, abrufbar unter: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bev%C3%B6lkerung>

Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Wolgast.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2019): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040. Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte.

—

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Züssow	15
Abbildung 3:	Untersuchungsraum.....	17
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung).....	13
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	19
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum.....	20
Tabelle 4:	Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Wolgast	23
Tabelle 5:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens	30
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	37

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer 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