

REVITALISIERUNG DER INDUSTRIEBRACHE „WAAGENBAU ANKLAM“ IN DER LEIPZIGER ALLEE 28-30 IN ANKLAM



URHEBERRECHT

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Fotos: GMA 2022



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

INHALT

I.	AUFGABENSTELLUNG, RECHTLICHE VORGABEN UND PROJEKTVORHABEN	4
II.	BEWERTUNG MAKROSTANODRT „FREIE HANSESTADT ANKLAM“	10
III.	BEWERTUNG MIKROSTANODRT „LEIPZIGER ALLEE 28-30	16
IV.	KUNDENHERKUNFT, EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT	22
V.	WETTBEWERBSANALYSE	28
VI.	AUSWIRKUNGSANALYSE	33
VII.	EINORDNUNG DES VORHABENS – LANDES- UND REGIONALPLANUNG	44



Aufgabenstellung, rechtliche Vorgaben und Projektvorhaben

AUFGABENSTELLUNG / AUSGANGSSITUATION

In der Hansestadt Anklam befindet sich an der Leipziger Allee / Ecke Demminer Straße das ehemalige Betriebsgelände der „Waagenbau Anklam GmbH“. Es ist nun geplant, diese Industriebrache zu revitalisieren und einer Handelsnutzung zuzuführen. Nach Angaben des Auftraggebers sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Supermarkt / Verbrauchermarkt (geplanter Betreiber: Rewe; ca. 1.920 m² VK)¹
- Bäckerei mit ca. 20 m² VK und ca. 25 – 30 m² für Gastronomie / Sitzbereich²
- Fachmarkt mit ca. 800 m² VK (Prüfungsgrundlage: Baumarkt, geplanter Betreiber: Sonderpreis-Baumarkt)

Zu diesem Zweck ist ein Bebauungsplan für das Vorhaben aufzustellen. Hierfür gibt es einen Aufstellungsbeschluss. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam stellt den Projektstandort als gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für den Supermarkt und den Fachmarkt festgesetzt werden.

Durch das Planvorhaben wird die räumlich strukturelle Angebotssituation im Bereich der Leipziger Allee und Demminer Straße wesentlich verbessert. Dieser Standortbereich ist heute durch kleinteilige Nutzungen wie z. B. Apotheke, Postfiliale belegt. Der Standort kann heute nicht mehr durch einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt genutzt werden, da dieser verschiedene Anforderungen wie z. B. Flächengröße und Stellplatzzahl nicht erfüllen würde.

Im Fokus der hier vorliegenden Prüfung steht die Darstellung und Bewertung der potenziellen absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO. Dabei ist auch die Konformität des Vorhabens mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und den regional- und landesplanerischen Zielsetzungen in Mecklenburg-Vorpommern zu prüfen. Im Dezember 2013 wurde das EHK (2. Fortschreibung) beschlossen. Mittlerweile befindet sich das EHK in Fortschreibung, wurde aber bisher noch nicht beschlossen. Aufgrund der prägenden Änderungen in der Handels- und Zentrenlandschaft in Anklam seit 2013 nehmen die Bewertungen und Einordnungen verschiedener Aspekte der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse sowie Berechnungen trotz fehlendem Beschluss bereits Bezug auf die 3. Fortschreibung, die der GMA zur Verfügung gestellt wurde. Alle zitierten Aussagen sind noch nicht durch den Stadtrat (i.S. Beschluss eines städtebaulichen Konzeptes gemäß BauGB) beschlossen, aber bereits seitens der Stadt vorabgestimmt.

Eine Bewertung weiterer Planungsdetails wie die Anordnung der Gebäude bzw. der Parkplätze, Zuwegung, Sichtachsen, Bepflanzung u. v. m. sind nicht Gegenstand dieser Analyse.

¹ Flächenzusammensetzung: Verkaufsraum Rewe ca. 1.850 m², Windfang ca. 30 m², Online Shop ca. 20 m², Leergutannahme Kunde ca. 20 m²

² Keine Verkaufsfläche i.e.S.

RECHTS- UND PLANUNGSRAHMEN

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projektes sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO), insb. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern 2010.

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bedingung ist, dass von ihnen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausgehen.

Neben den Instrumenten der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landes- und regionalplanerische Vorgaben. Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (**LEP M-V 2016**) erlassen. Die Verordnung geht in Abschnitt 4.3.2 ausführlich auf Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein. Auch das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 2010 (**RREP VP**) befasst sich in Plansatz 4.3.2 mit diesen Themen.

- Das **Konzentrationsgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten (RREP: Ober- und Mittelzentren) zulässig sind.
- Das **Integrationsgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Ausnahmen gelten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Gemäß RREP ist bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.
- Das **Kongruenzgebot**, welches auch ein **Beeinträchtigerungsverbot** beinhaltet, besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, 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 beeinträchtigen.

EINZELHANDELSKONZEPT ANKLAM 2021 - 3. FORTSCHREIBUNG (NOCH NICHT BESCHLOSSEN)

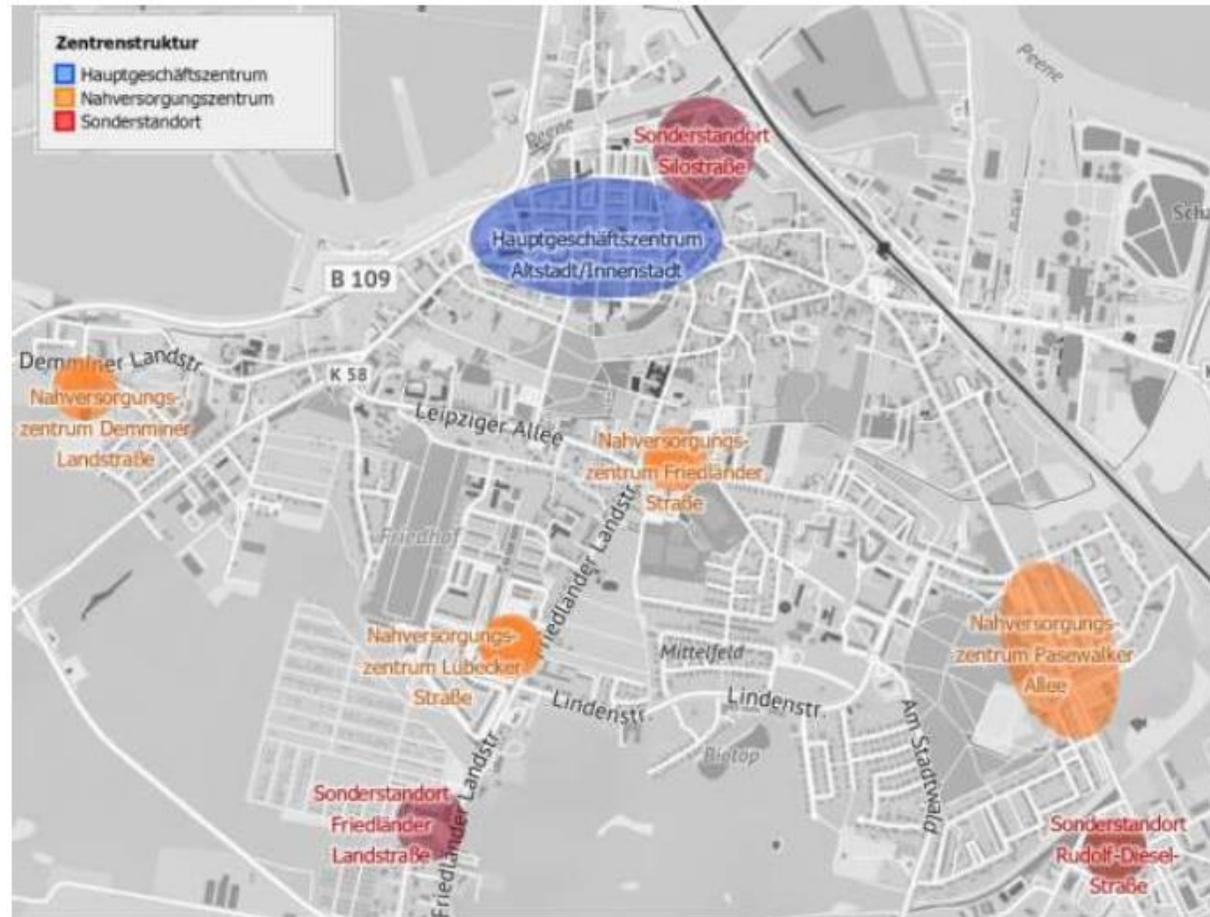
Das in **Fortschreibung** befindliche Einzelhandelskonzept der Hansestadt Anklam unterscheidet hinsichtlich der Zentrenstruktur zwischen

- dem Hauptgeschäftszentrum
- den vier Nahversorgungszentren und
- den drei Sonderstandorten.

„Das **Hauptgeschäftszentrum** ist zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Aufgrund ihrer regionalen und gesamtstädtischen Bedeutung, vor allem im Hinblick auf Einzelhandel und Dienstleistungen, bildet die Altstadt das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum und steht damit in der Zentrenhierarchie an oberster Stelle.“

„**Nahversorgungszentren** sind zentrale Versorgungsbereiche, die zumeist in siedlungsstrukturell integrierter Lage die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete übernehmen.“

„**Sonderstandorte** befinden sich zumeist an gewerblich geprägten Standorten in verkehrsgünstiger Lage sowie städtebaulich nicht integrierter Geschäftslage. [...]“¹



¹Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Anklam - 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, S. 33f.

EINZELHANDELSKONZEPT ANKLAM 2021 - 3. FORTSCHREIBUNG (NOCH NICHT BESCHLOSSEN)

Für das hier in Rede stehende Vorhaben an der Leipziger Allee sind folgende Kernaussagen relevant:

- Im **Standortkonzept** ist der Projektstandort als Standort außerhalb eines definierten Zentrums (ZVB, NVZ) einzuordnen.
- Im **Sortimentskonzept** werden die nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Bezugnehmend auf die projektrelevanten Sortimente ist festzuhalten, dass Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevant und der Bau- und Heimwerkerbedarf als nicht zentrenrelevant zu bewerten sind. Aus dieser Einordnung lässt sich gemäß EHK Folgendes für den zentrenrelevanten Einzelhandel ableiten:
 - Damit das Hauptgeschäftszentrum in seiner Entwicklungs- und Funktionstüchtigkeit nicht eingeschränkt wird, sollten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums stattfindende Einzelhandelsansiedlungen, gerade am Stadtrand, vor allem auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt sein.
- Bezogen auf Teilbausteine der Planungen ist gemäß **Handlungsempfehlungen** Folgendes festzuhalten:
 - „Grundversorgung“: Erhöhung der Qualität durch neue Angebote und damit stärkere Bindung der Kaufkraft der eigenen Wohnbevölkerung bzw. auch von außerhalb
 - Im Bereich „Bau- und Gartenmarktsortimente“ besteht Entwicklungsbedarf.



Bewertung Makrostandort Hansestadt Anklam



MAKROSTANDORT ANKLAM

Die **Hansestadt Anklam** liegt im Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Anklam wird aufgrund seiner Lage auch als „Tor zur Insel Usedom“ bezeichnet. Zudem ist Anklam in den deutsch-polnischen Verflechtungsraum der Metropole Stettin eingebunden. Die rund **12.288 Einwohner**¹ zählende Stadt ist gemäß Landesplanung als **Mittelzentrum** eingestuft und steht insbesondere in Wettbewerb zu den benachbarten Mittelzentren Wolgast (32 km Norden) und Ueckermünde (33 km Südosten) sowie den Oberzentren Greifswald (37 km Nordwesten) und Neubrandenburg (50 km Südwesten).

Die Hansestadt Anklam gliedert sich seit der Eingemeindung von Pelsin mit dem Ortsteil Stretense in neun **Stadtteile**. Der ehemalige Ortsteil Schanzenberg ist seit 2010 dem Stadtteil Anklam Ost zugeordnet. Den Einwohnerschwerpunkt bilden hierbei die Stadtteile Anklam Ost, Südstadt und Altstadt. In der vergangenen Dekade wies die Stadt eine negative **Bevölkerungsentwicklung** auf: die Einwohnerzahl nahm zwischen 2010 und 2020 um ca. 8,5 %² ab.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Anklam kann als gut bewertet werden. Eine Anbindung an das regionale Straßennetz wird über die Bundesstraßen B 109, B 110, B 199 und B 197 hergestellt, die sternförmig auf die Stadt zulaufen. Die Anbindung an die Autobahn A 20 erfolgt über die B 199 in 25 km Entfernung (Anschlussstelle Anklam). Anklam verfügt über einen Anschluss an den Schienenverkehr an der Bahnstrecke Angermünde – Stralsund. Die Regionalexpresslinie RE 3 mit zweistündlicher Taktfrequenz schafft die Verbindungen nach Stralsund, Berlin und Elsterwerda (über Halle / Saale). Der innerstädtische Betrieb des ÖPNV wird durch die AVG-Anklam übernommen, die eine Vielzahl an Überlandlinien innerhalb von Anklam sowie zwischen Friedland, Jarmen, Greifswald und Wolgast bedient.

Im Jahr 2021 wurden in Anklam ca. 6.230 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gezählt. Mit Blick auf den **Arbeitsmarkt** nimmt Anklam entsprechend die Funktion als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region wahr. Dies wird auch in einem **positiven Pendlersaldo** von ca. 2.117 Personen deutlich. Den rd. 3.752 Einpendlern standen ca. 1.635 Auspendler gegenüber³. Das **Kaufkraftniveau** in Anklam liegt mit 82,2 auf einem im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich unterdurchschnittlichen Niveau. Auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald bewegt sich mit 85,5 auf einem ähnlichen Niveau.

Mit Blick auf den **Einzelhandel** verfügt die Stadt Anklam über ein Einzelhandelskonzept, welches aktuell fortschrieben wird, welches ein hierarchisches Netz zentraler Versorgungsbereiche benennt. Als wichtigster Handelsschwerpunkt fungiert in diesem Zusammenhang die Innenstadt, welche einen breiten Angebotsmix mit unterschiedlichen Einzelhandelsformaten bereitstellt. Nahversorgungsrelevante Anbieter sind in den Nahversorgungszentren, Streulagen und an Sonderstandorten angesiedelt.

¹ Quelle: Landesamt für innere Verwaltung; Statistisches Amt 31.12.2020

² Quelle: Landesamt für innere Verwaltung; Statistisches Amt; je 31.12.

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.

WESENTLICHE RAHMENDATEN DER STADT ANKLAM



Standortfaktoren	Daten
Räumliche Lage	Amtsfreie Hansestadt Landkreis Vorpommern-Greifswald
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner 31.12.2020 ¹	12.288
Bevölkerungsentwicklung 2012-2020 ²	- 1.145 (- 8,5 %)
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2010 - 2020) ³	+ 21,3 %
Pendlersaldo	- 3.752 Einpendler vs. 1.635 Auspendler - Positiver Pendlersaldo (+ 2.117)
Arbeitslosenquote Jobcenter Vorpommern-Greifswald (Mai 2022)	6,6 %
Kaufkraftniveau Anklam 2020	82,2
Kaufkraftniveau LK VP-G	85,1
Siedlungsstruktur	- Kompakte Kernstadt mit räumlich abgesetzten Stadtteilen nach Eingemeindung entlang der B 197
Verkehrliche Erschließung	- Bundesstraßen B 109/110/199/197 - Anbindung BAB 20 in ca. 26 km (B 199) - Regionalbahnhof Anklam

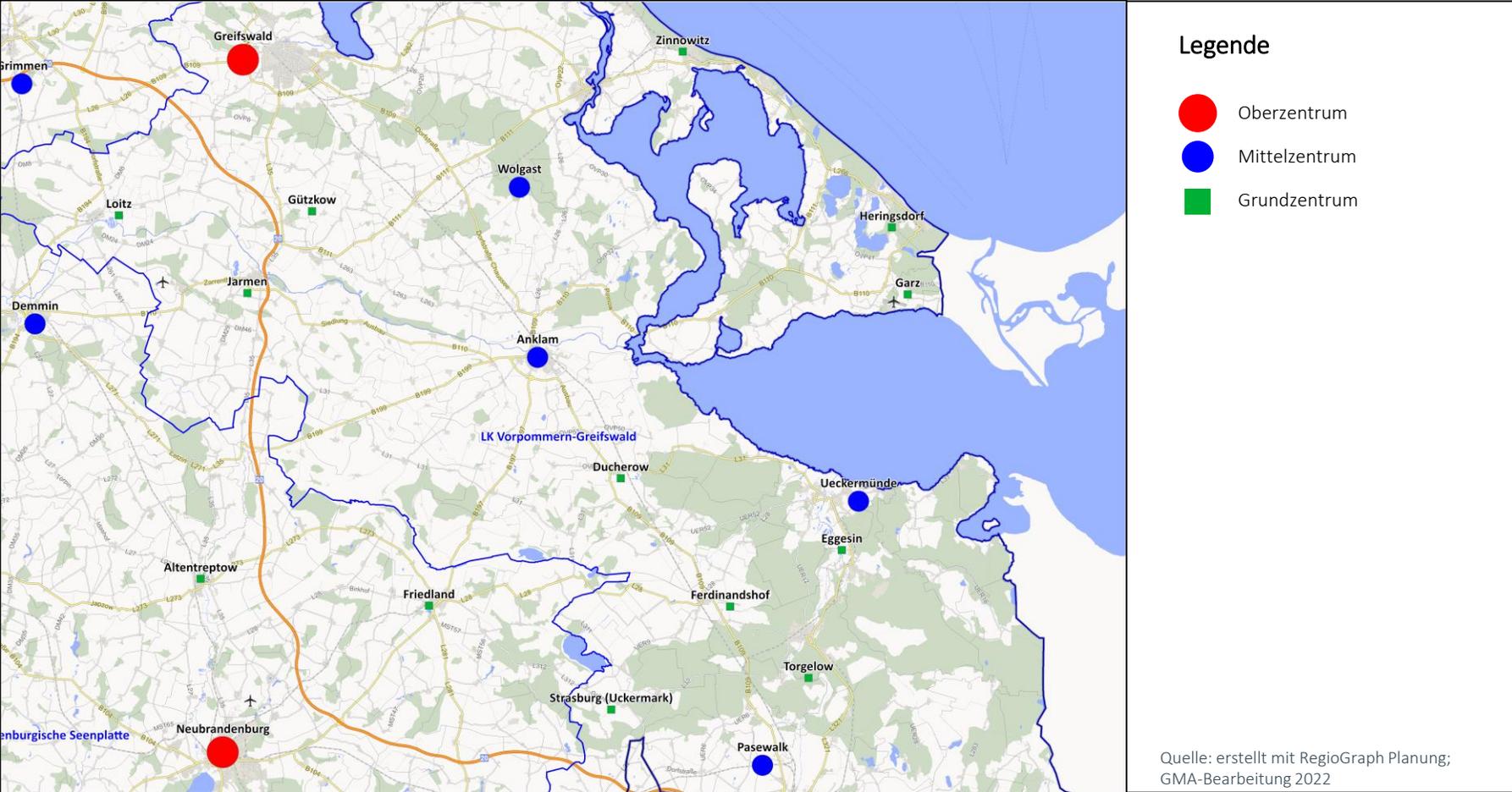
¹ Quelle: Landesamt für innere Verwaltung; Statistisches Amt

² Quelle: Landesamt für innere Verwaltung; Statistisches Amt; je 31.12.

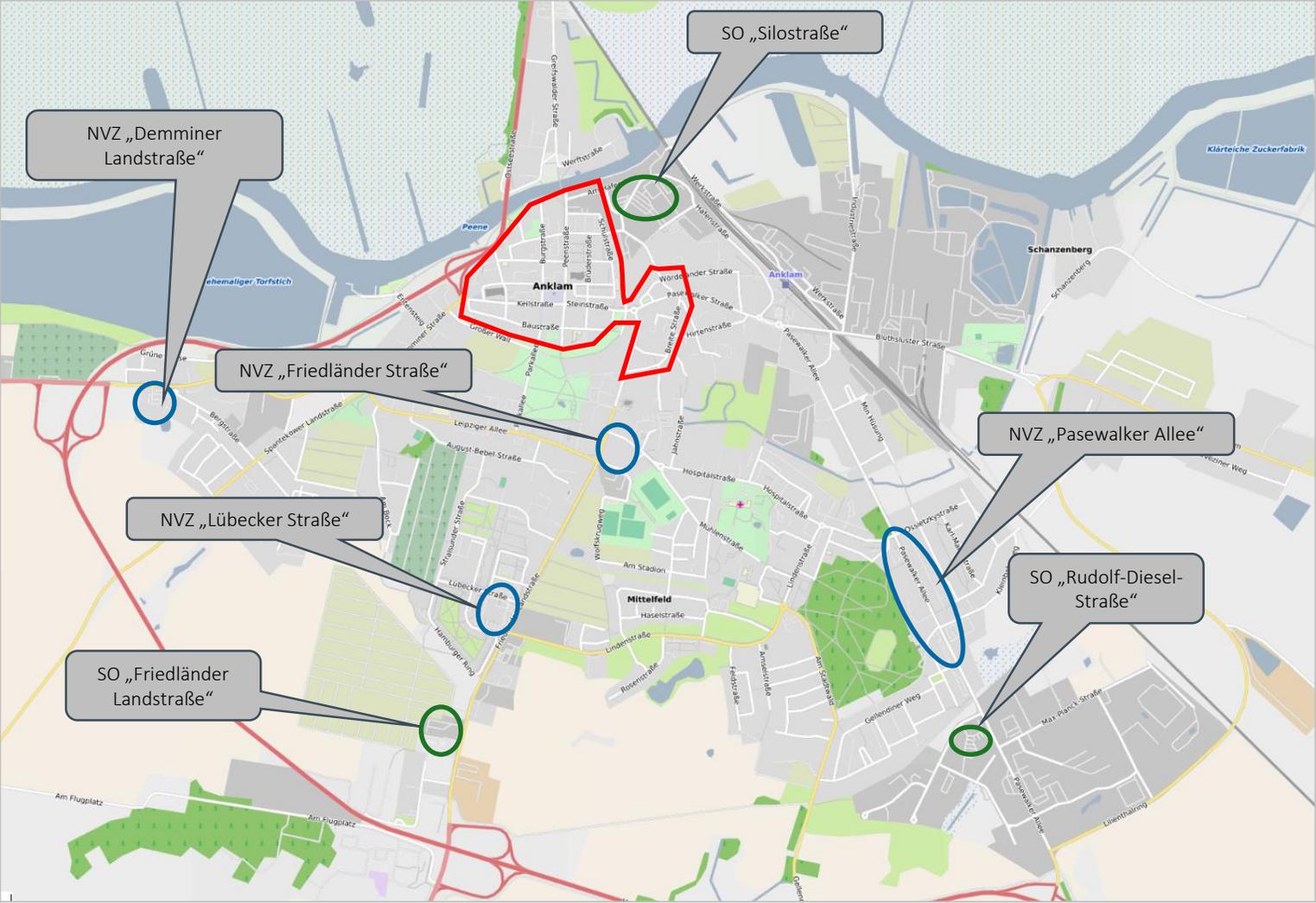
³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.

LAGE VON ANKLAM UND ZENTRALÖRTLICHE STRUKTUR DER REGION



STRUKTURPRÄGENDE VERSORGUNGSLAGEN IN ANKLAM



Legende

- Zentraler Versorgungsbereich (gemäß EHK*)
- Nahversorgungszentrum
- Sonderstandort

* in Fortschreibung befindlich

Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

INNENSTADT / ZVB ANKLAM

Die Innenstadt von Anklam bzw. der zentrale Versorgungsbereich des Mittelzentrums umfasst den Bereich zwischen der Peene im Norden und Maurerstraße im Süden. Im Westen begrenzt der Verlauf der Ostseestraße die Innenstadt. Im Osten wurde das Quartier um die Pasewalker Straße / Breite Straße zum zentralen Versorgungsbereich hinzugerechnet.

„Das Hauptgeschäftszentrum ist zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Hauptgeschäftszentren sind durch eine hohe Nutzungsvielfalt gekennzeichnet und haben daher neben der reinen Versorgungsaufgabe auch darüber hinausgehende Funktionen zu erfüllen, wie Freizeit und Kultur, Erholung und Wohnen.“¹

Laut Angaben des in Fortschreibung befindlichen EHK befanden sich hier rund 53 % aller Anklamer Einzelhandelsbetriebe, aber nur 18 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Als größere Einheiten (< 400 m² VK) sind der nahkauf, der Drogeriemarkt Rossmann, der Textildiscounter NKD sowie der Sonderpostenmarkt Tedi anzuführen. Noch 2020 lag die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Innenstadt bei 88 m².

Betrachtet man die Branchenstruktur, dann zeigt sich ein Schwerpunkt im Bereich Bekleidung/Schuhe. Ca. 24 % der Verkaufsfläche entfällt auf diese innenstadttypischen Sortimentsgruppen.



Strukturprägende Handelsbetriebe

- 1 = Lilienthal-Center (nahkauf, Rossmann, NKD)
- 2 = Expert Grützmann
- 3 = Sport 2000 Wollenburg
- 4 = Zweirad Stoll

Quelle: © openstreetmap-
Mitwirkende; GMA-Bearbeitung
2022; Abgrenzung gemäß EHK
2021, S. 39; Fotos GMA 2022

¹ Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Anklam - 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, S. 33



Bewertung Mikrostandort „Leipziger Allee 28-30“



WESENTLICHE RAHMENDATEN DES STANDORTES „LEIPZIGER ALLEE 28-30“

Standortfaktoren	
	Kurzcharakteristik: Industriebrache südwestlich der Innenstadt (Entfernung zum Marktplatz 850 m); Streulage ohne aktuellen Handelsbezug außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Nahversorgungszentrums innerhalb eines gemischt genutzten Quartiers
	Standortumfeld: Das Standortumfeld ist durch eine Mischbebauung gekennzeichnet. Neben mehrgeschossigen Wohneinheiten sind öffentliche Einrichtungen (Gymnasium, Theater, Landratsamt etc.) sowie Kleingärten und Grünflächen (Stadtspark) vorhanden.
	Einsehbarkeit: Der Standort ist sehr gut von der Leipziger Allee und der B 110 (Ortsumgehung) sichtbar.
	Erreichbarkeit PKW: Durch die Lage des Standortes an der Leipziger Allee bzw. der B 110 (Umgehungsstraße sowie Verbindung zur Innenstadt) kann die Erreichbarkeit als sehr gut bewertet werden.
	Erreichbarkeit Fußgänger: Im Bereich der Leipziger Allee sind straßenbegleitenden Fußwege vorhanden. Verdichteter, gründerzeitlich geprägter Geschosswohnungsbau (z. T. Leerstand) prägt das Wohnquartier zwischen Leipziger Allee und Demminer Straße. Die Planungen an dieser Stelle können zu einer Aufwertung des Wohnquartiers insgesamt beitragen und eine verstärkte Investition in die bisher brachgefallenen Wohngebäude initiieren.
	Erreichbarkeit ÖPNV: Der Standort verfügt über einen ÖPNV-Anschluss. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Haltestellen beträgt ca. max. 100 -150 m (Haltestellen „Theater“ bzw. „Demminer Straße“).
	Nahversorgungsfunktion: (vgl. Karten S. 20f.): Innerhalb eines 500 m-Radius um den Standort leben aktuell rund 1.000 Einwohner. Bei einem Radius von 1.000 m kann der Standort von ca. 5.700 Einwohner erreicht werden. Auf gesamtstädtischer Ebene schließt der Markt eine räumliche Angebotslücke im Westen der Stadt.

Bewertung: Der Standort liegt in einem Mittelzentrum mit rund 12.300 Einwohnern und würde einen wichtigen Versorgungsstandort für die im westlichen Stadtgebiet lebende Wohnbevölkerung darstellen. Hier schließt der Markt die räumliche bzw. qualitativ im Vollsortiment vorhandene Angebotslücke. Zudem übernimmt der Markt eine unmittelbare Versorgungsfunktion für ca. 5.700 EW (1.000 m-Radius). Verkehrlich ist der Standort für alle Verkehrsträger gut bis sehr gut erreichbar. Städtebaulich ist der Standort integriert, liegt aber nicht in einem ZVB bzw. einem Nahversorgungszentrum.

MIKROSTANDORT & STANDORTUMFELD



Plangrundstück



Plangrundstück



Plangrundstück von der Leipziger Allee



Verkehrskreisel westlich des Grundstücks /
Bereich der geplanten Zufahrt



Wohnbebauung Demminer Straße /
Spantekower Landstraße



Theater Anklam mit Wohnbebauung
an der Leipziger Allee



Landratsamt Leipziger Allee - Sozialamt



Lilienthal-Gymnasium Leipziger Allee



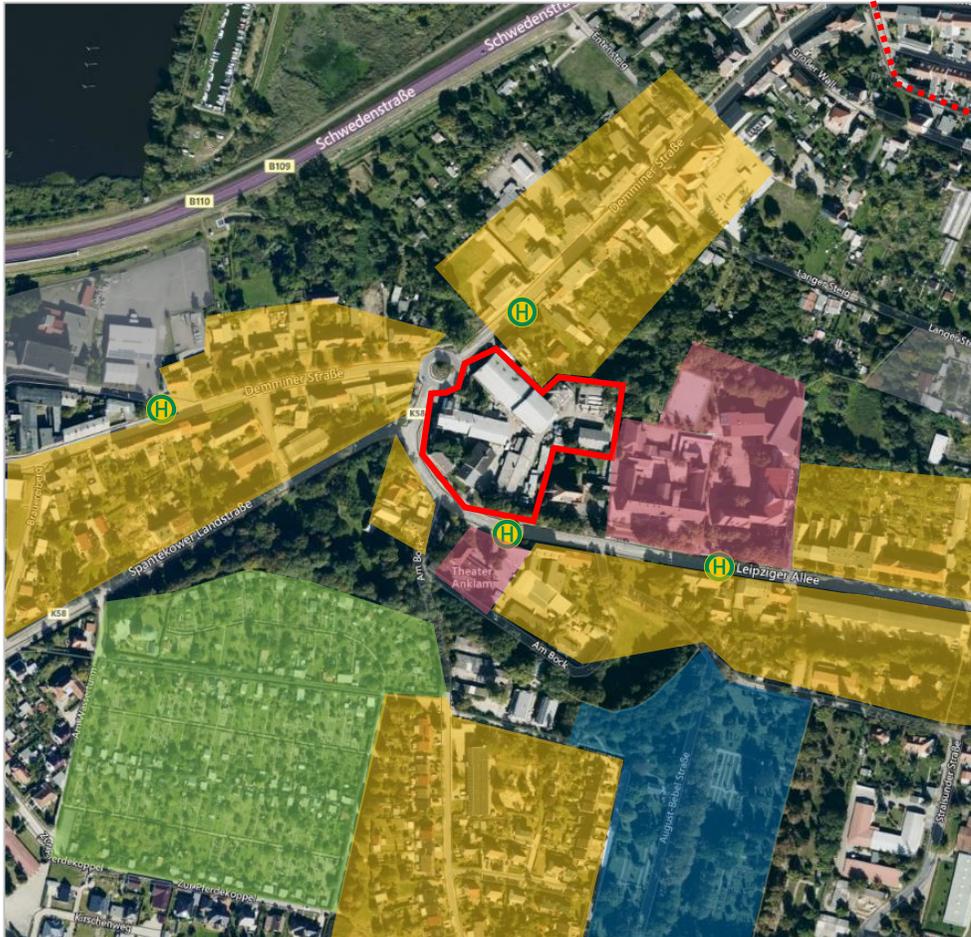
Wohnbebauung Leipziger Allee



Wohnbebauung Leipziger Allee

Quelle Fotos: GMA Juli 2022

MIKROSTANDORT „LEIPZIGER ALLEE 28-30“ - STANDORTUMFELD

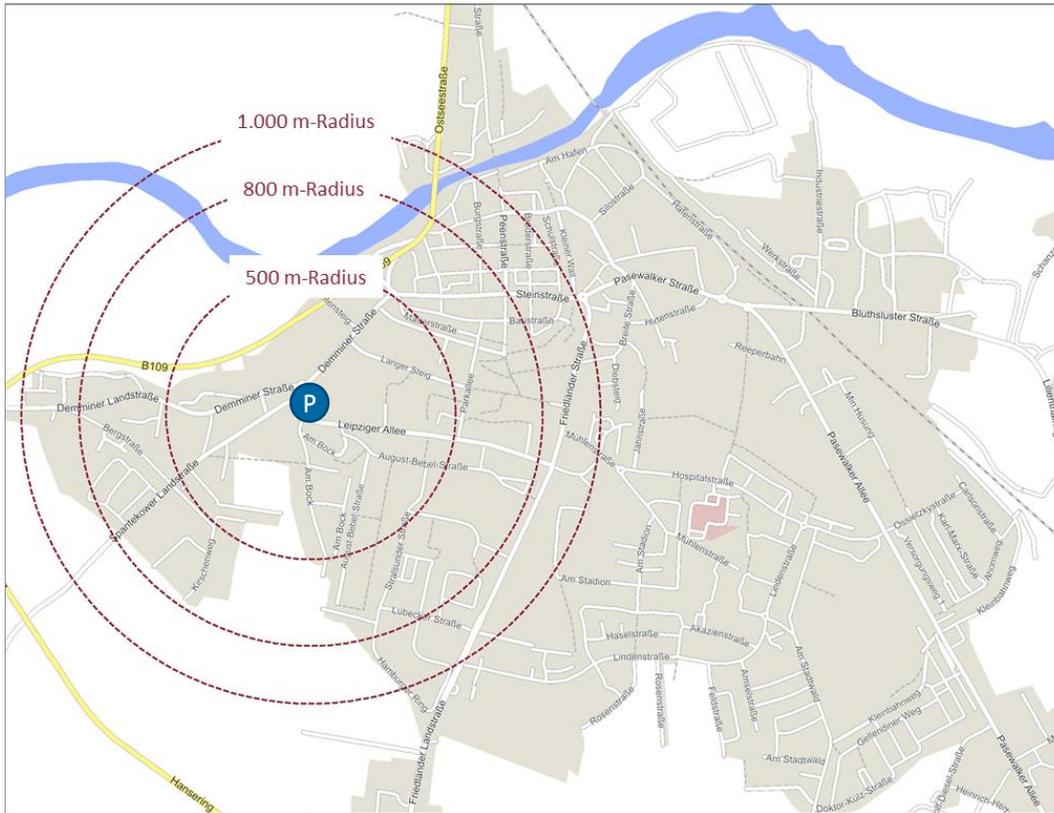


Legende

- Projektstandort
- überw. gewerblich geprägt
- überw. durch Wohnen geprägt
- Kleingärten
- Friedhof
- Öffentliche Einrichtung
- Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt (gemäß EHK)
- H Haltestellen

Quelle: © Microsoft, Nokia;
GMA-Bearbeitung 2022

NAHVERSORGUNGSFUNKTION DES STANDORTES – UNMITTELBARE NAHVERSORGUNGSFUNKTION



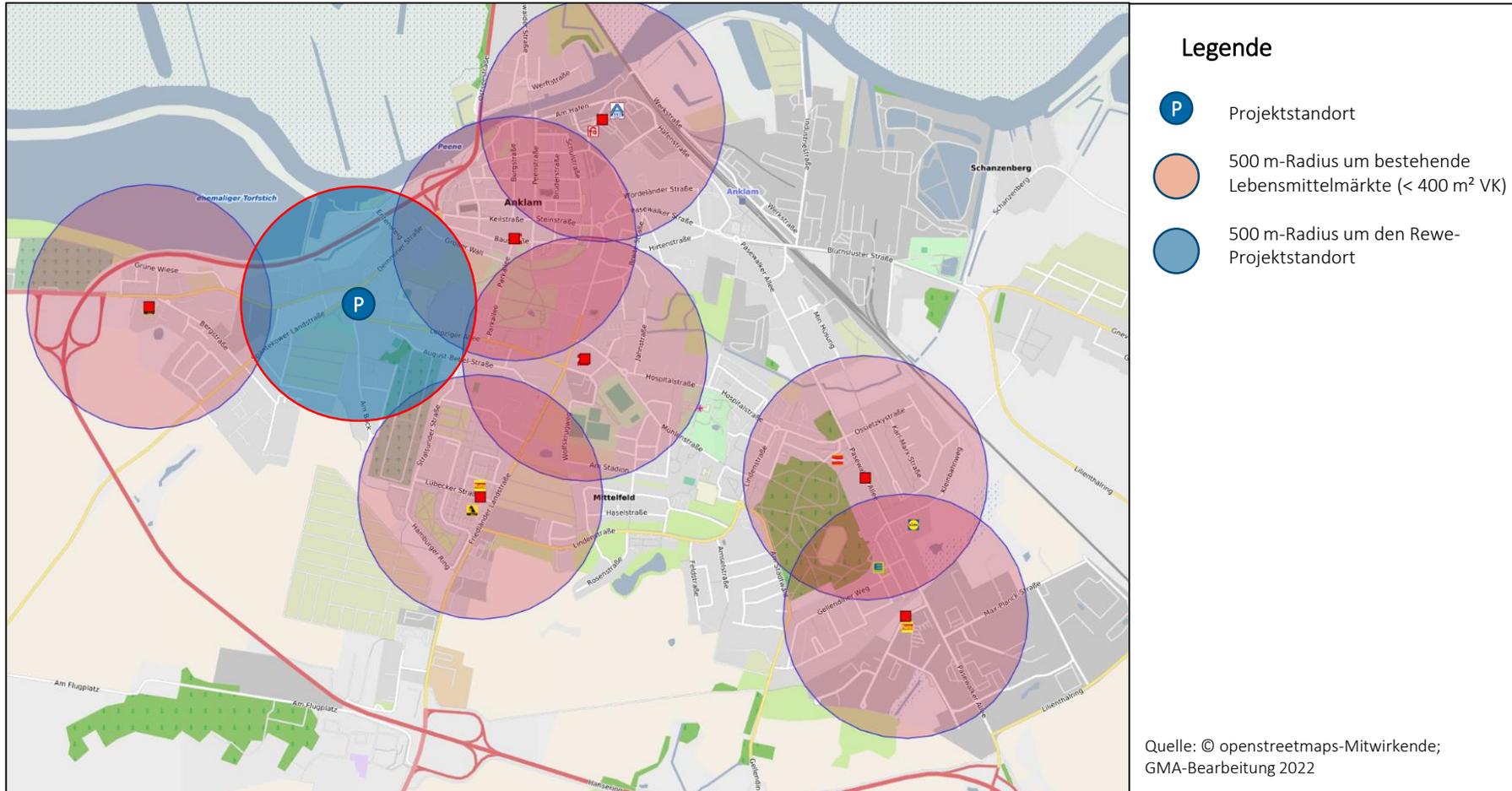
Legende

- 500 m Radius / Luftlinie (= 980 EW)
- 800 m Radius / Luftlinie (= 3.360 EW)
- 1.000 m Radius / Luftlinie (= 5.730 EW)

Quelle: Kartengrundlage: GfK Geomarketing,
GMA-Bearbeitung 2022

Der Standort des geplanten Rewe-Marktes übernimmt die unmittelbare Nahversorgungsfunktion für bis zu 5.730 Einwohner. Darüber hinaus schließt der Markt, wie in der folgenden Karte zu sehen, die im Westen der Kernstadt vorhandene räumliche Lücke in der Nahversorgung.

NAHVERSORGUNGSFUNKTION DES STANDORTES – GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNGSEBENE



IV

Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Kaufkraft „Leipziger Allee 28-30“



EINZUGSGEBIET DES GESAMTVORHABENS UND BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für das Gesamtvorhaben kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für spätere Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerung- und Kaufkraftpotenzials. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen zum Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung zum Standort hin zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung zum Standort auszugehen.

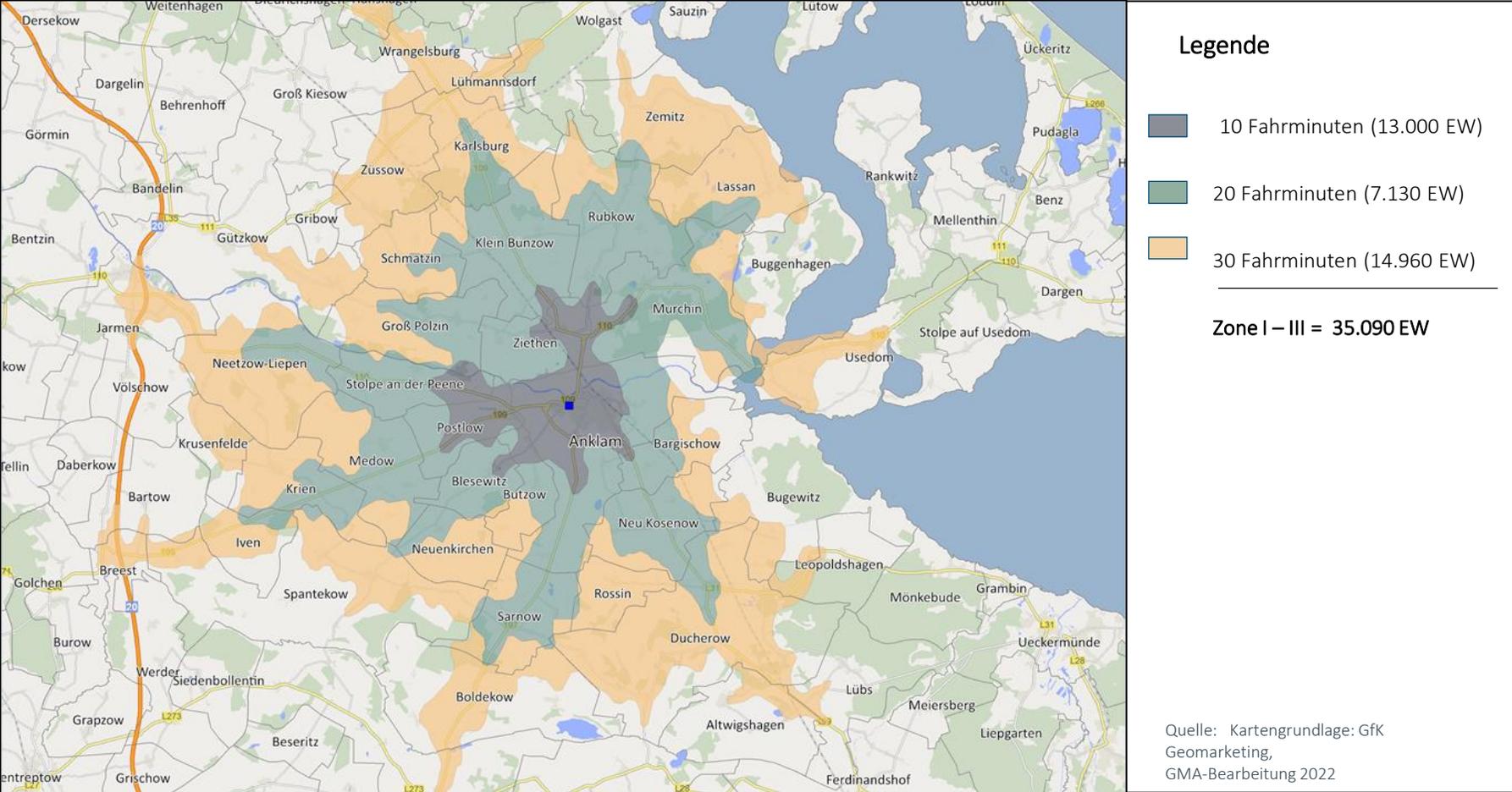
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes und damit zusammenhängende Zeit-Distanz-Werte (u. a. Fahrzeitzonen)
- geplante Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vollsortimenters bzw. Fachmarktes; Filialnetze der Betreiber (hier: Rewe und Sonderpreis-Baumarkt)
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Anklam und den umliegenden Städten und Gemeinden (u. a. Greifswald, Usedom)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Anklam und in der Region (u.a. Usedom Greifswald, Ueckermünde, Stralsund).

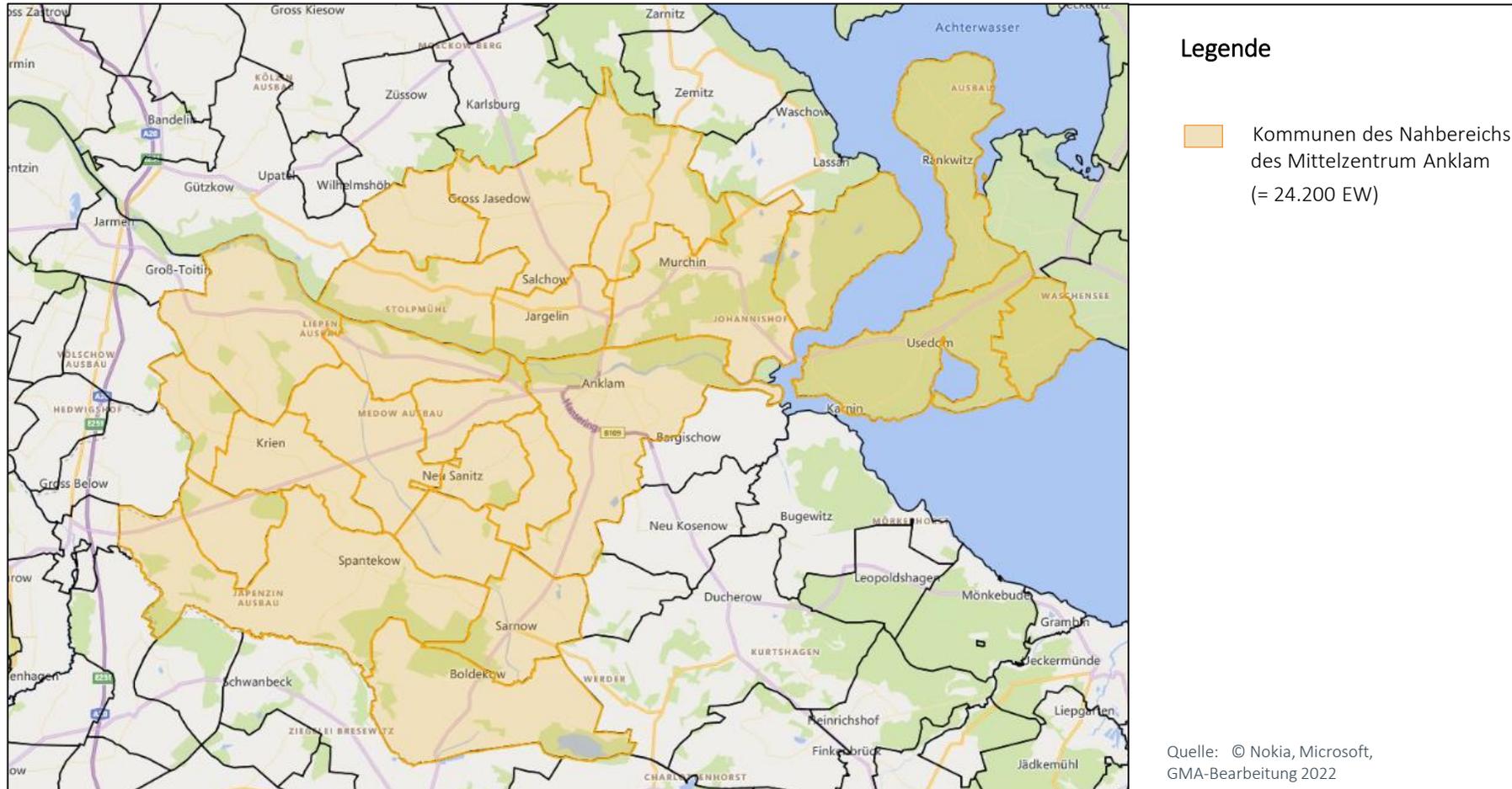
In einem **ersten Ermittlungsansatz** soll das Einzugsgebiet auf Basis von Fahrzeit-Isochronen definiert werden. Hierfür werden die Entfernungen per Pkw erfasst. D. h. es werden die Bevölkerungspotenziale ermittelt, die in 10, 20 bzw. 30 Minuten per Pkw erreicht werden können. Innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten können rund 35.000 Personen den Standort erreichen.

In einem **zweiten Ermittlungsansatz** wird der regionalplanerisch definierte zentralörtliche Verflechtungsbereich (= Nahbereich) des Mittelzentrums Anklam dargestellt. Hierbei ist ergänzend festzuhalten, dass die Kommunen südöstlich von Anklam (u. a. Ducherow) trotz der räumlichen Nähe und guten Erreichbarkeit der Angebote in Anklam nicht zum Nahbereich gehören. Diese sind formal dem Nahbereich des Grundzentrums Ducherow zugeordnet (vgl. Karte zu den zentralörtlichen Strukturen).

EINZUGSGEBIET NACH FAHRZEIT-ISOCHRONEN (1. ERMITTLUNGSANSATZ)



LANDESPLANERISCH DEFINIERTER NAHBEREICH MITTELZENTRUM ANKLAM (2. ERMITTLUNGSANSATZ)



EINZUGSGEBIET DES GESAMTVORHABENS UND BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL

In der **Zusammenschau** der beiden Ermittlungsansätze wird für die Planungen an der Leipziger Allee 28-30 ein Einzugsgebiet abgegrenzt, welches sowohl die Kommunen des Nahbereiches als auch die südöstlich angrenzenden Kommunen berücksichtigt. Die nördlichen Bereiche der 30 Minuten Fahrzeitzone wurden aufgrund der teilweisen Überschneidungen mit den Marktgebieten von Greifswald und Wolgast nicht mit in das Einzugsgebiet einbezogen.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet ist deckungsgleich mit dem Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Anklam, welches im EHK¹ definiert wird. Darüber hinaus gehende Verflechtungen werden als Streukunden einbezogen.

Das Einzugsgebiet stellt sich somit wie folgt dar:

Zone I	Stadt Anklam	12.290 Einwohner
Zone II	Kommunen des Nahbereichs	11.950 Einwohner
Zone III	weiteres Einzugsgebiet (Ducherow, Rossin, Neu Kosenox, Bugewitz, Bargischow)	3.580 Einwohner
Einzugsgebiet insgesamt		27.810 Einwohner

Da die Stadt Anklam über eine **touristische Prägung** verfügt ist dieses Kundenpotenzial ebenfalls mit einzubeziehen. Im Jahr 2019 (vor Corona) wurden in Anklam insgesamt 19.500 Gästeübernachtungen und 10.300 Gästeankünfte (inkl. Camping) verzeichnet. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 1,9 Tagen. Die Tourismusintensität lag 2019 bei 1.582, was im regionalen Vergleich einen unterdurchschnittlichen Wert darstellt. Dennoch ist dieses Kundenpotenzial auch im Hinblick auf mögliche Verflechtungen mit Touristen der Insel Usedom als Kaufkraftpotenzial in die Betrachtung einzustellen.

¹ Stand der aktuellen Fortschreibung

PROJEKTRELEVANTES KAUFKRAFTPOTENZIAL

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

ca. € 6.370¹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau² in Anklam bei 82,2 und damit auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den umliegenden Verwaltungsräumen bewegt sich das Kaufkraftniveau zwischen 72,7 (Postlow) und 113,5 (Neuenkirchen). Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich im Einzugsgebiet folgende Kaufkraftpotenziale:

projektrelevante Sortimente / Warengruppen	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugsgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	25,6	23,6	7,0	56,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,0	4,6	1,4	11,0

GMA-Berechnungen 2022

¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken

² Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.



V

Wettbewerbsanalyse „Leipziger Allee 28-30“

WETTBEWERB LEBENSMITTEL IN ANKLAM

In der Stadt Anklam sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Lebensmittelmärkte vorhanden. Diese nehmen zusammen eine Verkaufsfläche von rund 11.000 – 11.500 m² (ohne Rewe- bzw. Kaufland-Planung). Das Angebot wird im Stadtgebiet von einer Reihe an Getränkemärkten sowie Spezialanbietern (u. a. Tankstellen, Tabakläden etc.) und Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Fleischerei, Bäckerei) ergänzt.

Anbieter	Adresse	Betriebstyp	Lage	Verkaufsfläche in m ²	Bewertung / Versorgungsfunktion	Leistungsfähigkeit
nahkauf	Lilienthal-Center	Supermarkt	Innenstadt	900 – 1.000	im Untergeschoss in Kombination mit Rossmann/NKD, im EG; nur innerstädtische Versorgungsfunktion	∅
famila	Silostraße	gr. Supermarkt / Verbrauchermarkt	Sonderstandort	3.100 – 3.200 zzgl. Getränke	Verbundstandort mit zahlreichen Fachmärkten, wichtigster gesamtstädtischer Versorgungsstandort in Anklam	++
Aldi		Discounter		1.000 – 1.100		++
Penny	Friedländer Straße	Discounter	NVZ	600 – 700	Wohngebietsversorger, kleinteiliger Handel	∅
Netto (gelb)	Lübecker Straße	Discounter	NVZ	900 – 1.000	wohngebietsbezogener Standortverbund (ca. 100 m Luftlinie) mit kleinteiligem Handel	∅
Netto (dansk)				700 – 800		∅
Netto (dansk)	Demminer Landstraße	Discounter	NVZ	700 – 800	Nahversorger in Solitärlage im Westen der Stadt	∅
Norma	Pasewalker Allee	Discounter	NVZ	600 – 700	Doppel-Nahversorgungszentrum Geplante Erweiterung Lidl auf 1.400 m ² VK	∅
Lidl				1.200		++
Netto (gelb)	Rudolf-Diesel-Straße	Discounter	Sonderstandort	1.000	In Verbundlage mit Tedi und Thomas Philipps	∅
Frischemarkt Siebrecht	Gellendinger Weg	SB-Markt	Streulage	< 400	wohngebietsbezogener kleiner Anbieter	∅
Kaufland (geplant)	Pasewalker Allee	gr. Supermarkt / Verbrauchermarkt	NVZ	3.200	Standortumfeld von Lidl Planungen zzgl. weiterer Fachmärkte	++

GMA-Erhebung 2022

STRUKTURPRÄGENDE LEBENSMITTEL- UND BAUMÄRKTE IN ANKLAM



Legende

-  Projektstandort
-  Planstandort Kaufland

Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

WETTBEWERBSITUATION IN ANKLAM

Lebensmittel

Das Angebot in Anklam ist ohne die Planungen von Rewe an der Leipziger Allee und Kaufland an der Pasewalker Allee sehr stark auf **das Discountersegment** (Betriebsanzahl: 73 %; Verkaufsfläche: 62 %) orientiert. Lediglich der Verbrauchermarkt der Fa. familia sowie der innerstädtische nahkauf bilden aktuell das Vollsortiment ab. Mit den Planungen von Rewe in der Leipziger Allee (und auch Kaufland) wird das Vollsortiment gestärkt.

Differenziert nach Zentren ergibt sich im Lebensmittelsegment insgesamt aktuell eine räumliche Verteilung mit dem **Schwerpunkt bei den Nahversorgungszentren** (52 % der VK). Die Innenstadt stellt bei Lebensmitteln nur einen nachrangigen Versorgungsstandort dar (10 % der VK). Die Sonderstandorte und Streulagen bilden 38 % der VK in Anklam ab. Betrachtet man nur die Rewe-Planung (ohne Kaufland), dann würde sich eine betriebstypenbezogene und räumliche Verschiebung ergeben. Der Anteil der VK der Supermärkte und der räumliche Schwerpunkt außerhalb der Zentren würde sich verstärken.

Betrachtet man noch ergänzend die räumliche Verteilung der bestehenden Lebensmittelmärkte, dann sind, wie bereits im Kapitel „Mikrostandort“ (vgl. Seite 18) betrachtet, **vereinzelt „Versorgungslücken“**, d. h. Räume ohne unmittelbare Anbindung an einen Nahversorger (ca. 500 m Luftlinie; unabhängig von der Größe und Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes) vorhanden. Diese befinden sich zum einen im Westen der Stadt im Bereich des Projektstandortes von Rewe und zum anderen im Osten und Süden der Kernstadt. Im Osten handelt es sich dabei um Bereich um den Bahnhof und südlich angrenzend (z. B. Min Hüsung, nördliche Pasewalker Allee). Im Süden betrifft das Bereiche von Mittelfeld, westlich des Stadtwaldes.

Bau- und Gartenmärkte

Die Angebotssituation in Anklam wird durch den Baumarkt der Fa. toom mit ca. 6.500 – 7.000 m² VK sowie einen kleinflächigen Spezialanbieter für Garten- und Motorgeräte geprägt. Ergänzend liegen ausschnittsweise Überschneidungen mit weiteren Fachmärkten u. a. den Sonderpostenmärkten (insb. Repo und Thomas Philipps) vor, die das projektrelevante Sortiment auf kleineren Teilflächen anbieten.

STRUKTURPRÄGENDER WETTBEWERB IM UMLAND VON ANKLAM

Der Wettbewerb im Einzugsgebiet bzw. im Umland konzentriert sich auf wenige Standorte. Im überwiegenden Teil der Kommunen, die über ein sehr geringes Bevölkerungspotenzial verfügen, sind keine strukturprägenden Anbieter vorhanden. Hier sind ganz überwiegend nur rudimentäre Grundversorgungsstrukturen ansässig. Als übergeordnete Wettbewerbsstandorte sind u. a. die Städte Greifswald (rund 40 min Fahrzeit), Wolgast (rd. 35 min Fahrzeit), Neubrandenburg (ca. 50 min Fahrzeit) etc. zu nennen.

Die folgende Auflistung stellt ausschließlich die strukturprägenden Wettbewerber (< 400 m² VK) dar (Liste nicht abschließend).

Sortiment	Strukturprägender Wettbewerb (Verkaufsfläche in Größenklassen) im Umland
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Ducherow: Netto (gelb), 700 – 800 m² • Usedom: Aldi, 800 m² sowie Netto, 1.300 m² • Großflächenstandorte in Wolgast (familia), Pasewalk (Kaufland), Demmin (Kaufland) und in Greifswald
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Strasburg (Uckermark): Sonderpreis-Baumarkt • Friedland: Profi Baumarkt • Wolgast: Hagebau/Bürger, EGN • Ueckermünde: EGN, Torgelow: Obi • Alhbeck: Werkers Welt, Loddin: Jacob Cement Baustoffe • Greifswald: toom, Obi

Quelle: GMA-Erfassung 2022



VI

Auswirkungsanalyse

UMSATZPROGNOSE

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung von Rewe und dem geplanten Baumarkt werden betreiber- bzw. betriebstypenspezifische Flächenleistungen zugrunde gelegt. Dabei werden zum einen Daten des Hahn Retail Real Estate Reports 2020/21¹ und zum anderen Struktur- und Marktdaten aus Baden-Württemberg 2018 als Quellen herangezogen. Für die Berechnungen in Anklam wird bei den Struktur- und Marktdaten unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (u. a. Kaufkraft, Wettbewerbssituation etc.) der untere Ansatz für die Umsatzprognose angenommen.

Geplanter Anbieter	Geplante Verkaufsfläche in m ²	Flächenleistung in € / m ² VK*	Umsatzerwartung in Mio. €
Rewe (inkl. Bäckerei)	1.920	3.970	7,6 davon 6,5 Mio. € Food und 1,1 Mio. € Nonfood
Baumarkt	800	1.500	1,2

* Quellen: Hahn Retail Real Estate Reports 2020/21, Struktur- und Marktdaten aus Baden-Württemberg 2018

GMA-Berechnungen 2022

¹ Es wurde bereits eine aktuellere Version (2021/22) des Hahn Retail Real Estate Reports veröffentlicht. Da aus gutachterlicher Sicht die veröffentlichten Werte nicht den tatsächlichen Durchschnittswerten entspricht, wird bei den folgenden Berechnungen auf den Wert aus der Version 2020/2021 abgestellt.

METHODISCHE VORBEMERKUNGEN FÜR DIE BERECHNUNG ZU DEN WETTBEWERBSWIRKUNGEN - MODELLANNAHMEN

Das zur Ermittlung der durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen verwendete Umsatzumverteilungsmodell basiert auf dem Prinzip des Gravitationsmodells. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Das von der GMA verwendete Umsatzumverteilungsmodell stellt eine allgemein anerkannte Vorgehensweise zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines Planvorhabens dar. Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung für den Einzelhandel wird der umzuverteilende Umsatz des Vorhabens nach Zonen und Standortlagen gewichtet. Die Gewichtung des umzuverteilenden Umsatzes erfolgt v. a. anhand der derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte (Attraktivitätsfaktor) und der Distanz zum Planstandort (Widerstandsfaktor). Eine weitere Grundannahme der Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Bei den weiteren Berechnungen werden aufgrund der Unwägbarkeiten bei den Entwicklungen im **Nahversorgungszentrum an der Pasewalker Allee (Kaufland, Lidl)** zwei Varianten für den Lebensmittelbereich zugrunde gelegt:

- Variante I: erfolgte Ansiedlung von Kaufland mit 3.200 m² VK und Erweiterung von Lidl auf 1.400 m² VK (+ 200 m² VK)
- Variante II: Die Planungen von Kaufland werden nicht umgesetzt. Die Erweiterung von Lidl auf 1.400 m² VK wird aber als gesetzt angenommen.

Weitere Unwägbarkeiten sind bezogen auf den in der Innenstadt ansässige **nahkauf-Markt** in die Betrachtung einzustellen. Nach Angaben der Stadtverwaltung Anklam ist von einer mittelfristigen Schließung des Marktes ausgegangen (Gründe: Alter des Betreibers, auslaufende Mietverträge, Veränderungen in der Wettbewerbssituation etc.). Diese Einschätzung bestätigt auch die Vor-Ort-Begehung. Das „Lilienthal-Center“ ist nur noch zur Hälfte vermietet. Es handelt sich um eine gewerbliche Immobilie mit Handelsnutzung im UG und EG. Im EG stehen die kleinflächigen Objekte mit Ausnahme von Rossmann frei, im UG ist mit Tedi noch ein leistungsfähiger Mieter vertreten. Die gesamte Immobilie hat einen erheblichen Neuordnungsbedarf. Der Nahkauf selbst dürfte in der jetzigen Form unabhängig von der Frage der Wettbewerbsveränderung nur dann Bestand haben, wenn es gelingt, ein umfassendes Konzept für das Lilienthal-Center zu realisieren.

METHODISCHE VORBEMERKUNGEN FÜR DIE BERECHNUNG ZU DEN WETTBEWERBSWIRKUNGEN - MODELLANNAHMEN

Denkbar wäre eine Gesamtbelegung des UG mit Lebensmitteln oder auch eine Verlegung des nahkauf-Marktes in das EG. Beide Lösungen hätten jedoch immobilienwirtschaftlich erhebliche Eingriffe zur Folge und sind deshalb als nicht realistisch zu bewerten. Realistischer ist unabhängig von der Frage der Wettbewerbsveränderung hier ein Leerstand.

Für die weiteren Berechnungen wird i.S. der Handhabbarkeit des Umverteilungsmodells in den beiden Varianten für die Entwicklungen im Nahversorgungszentrum „Pasewalker Allee“ der nahkauf-Markt als „Bestand“ angenommen und es werden Berechnungen zu den Auswirkungen vorgenommen. Ergänzend werden an den entsprechenden Stellen für den Fall, dass der nahkauf-Markt vorzeitig schließt, Aussagen zu den Veränderungen der Umverteilungswirkungen vorgenommen. Bereits an dieser Stelle ist davon auszugehen, dass im Fall eines Fortbestandes des Marktes bei Realisierung von Rewe (und Kaufland) die erforderlichen Umsätze für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb mit Sicherheit nicht mehr erreicht werden können.

WETTBEWERBLICHE WIRKUNGEN IM LEBENSMITTELSEGMENT

Die Berechnungen erfolgen unter der Annahme eines **umverteilungsrelevanten Umsatzes** von insgesamt ca. 7,6 Mio. € bzw. ca. 6,5 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € im Nicht-Lebensmittelbereich (vgl. Kap. „Umsatzprognose“).

Im Detail sind für die Rewe-Planung im Untersuchungsraum die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Umsatzzumlenkungen je nach Variante zu erwarten. Folgende Kaufkraftbewegungen werden durch das Vorhaben ausgelöst:

		Variante I (Kaufland & Lidl-Erweiterung werden realisiert)			Variante II (Kaufland wird <u>nicht</u> realisiert, Lidl-Erweiterung wird realisiert)		
		Auswirkungen in Mio. €	Auswirkungen in %	UUV insg. in Mio. €	Auswirkungen in Mio. €	Auswirkungen in %	UUV insg. in Mio. €
Foodbereich	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern in Anklam, davon...	5,2		6,5	5,2		6,5
	■ ggü. Innenstadt / ZVB	0,5 – 0,6	10 – 11		0,5 – 0,6	10 – 11	
	■ ggü. Nahversorgungszentren	2,5 – 2,6	7 – 8		1,3	5	
	■ ggü. Sonderstandorten / Streulagen	2,0 – 2,1	9 – 10		3,3 – 3,4	15 – 16	
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern in anderen Wettbewerbsstandorten	1,3	n.n.		1,3	n.n.	
Umsatz im Lebensmittelbereich Rewe		6,5		---	6,5		---
Nonfoodbereich	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern in Anklam, davon...	0,9		1,1	0,9		1,1
	■ ggü. Innenstadt / ZVB	<0,1	n.n.		<0,1	n.n.	
	■ ggü. Nahversorgungszentren	0,2 – 0,3	2 – 3		<0,1	n.n.	
	■ ggü. Sonderstandorten / Streulagen	0,4 – 0,5	1 – 2		0,6 – 0,7	2 – 3	
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern an anderen Wettbewerbsstandorten	0,2	n.n.		0,2	n.n.	
Umsatz im Nonfood-Bereich Rewe		1,1		---	1,1		---
Umsatz Vorhaben insgesamt		7,6		7,6	7,6		7,6

n.n. = nicht nachweisbar
GMA-Berechnungen 2022

WETTBEWERBLICHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN IM LEBENSMITTELGEBIET

Bezogen auf die räumlichen Untersuchungseinheiten (gemäß Einzelhandelskonzept) sind folgende Kaufkraftbewegungen zu erwarten:

- Die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte (ca. 80 % der Auswirkungen) werden in beiden Varianten in der Stadt Anklam selbst ausgelöst. Hier werden die örtlichen Lebensmittelmärkte mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von insgesamt ca. 5,2 Mio. € zu rechnen haben.
- Differenziert nach Lagen etc. sind folgende kleinräumige Effekte in Anklam festzuhalten:
 - Gegenüber der **Anklamer Innenstadt**, die im Lebensmittelsektor neben dem Lebensmittelhandwerk aktuell ausschließlich durch den nahkauf-Supermarkt im Untergeschoss des Lilienthal-Centers am Marktplatz geprägt wird, ergeben sich in beiden Varianten Umverteilungseffekte von ca. 10 – 11 %. Die Auswirkungen bewegen sich dabei auf einem spürbaren Niveau. Ein Marktaustritt von nahkauf ist nicht auszuschließen, wird aber auch durch andere Faktoren wie dem Alter des Betreibers, der Dauer des Mietvertrages, immobilienrechtliche Faktoren wie Lage, Leerstände innerhalb des Lilienthal-Centers etc. beeinflusst. Bei einem Fortbestand von nahkauf ist davon auszugehen, dass der Markt die betriebswirtschaftlich erforderlichen Umsätze nicht mehr erreichen wird. Die ermittelten Überschneidungen sind ggf. im Rahmen einer kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.
 - Sollte der nahkauf-Markt bereits vor der Realisierung von Rewe schließen, dann würden sich die Auswirkungen auf ein geringfügiges Niveau reduzieren und gegenüber den Vollsortimentern familia und Kaufland (Variante I) umverteilt werden müssen.
 - Unabhängig von den ermittelten Auswirkungen sind **städtebaulich für die Innenstadt** folgende Aspekte festzuhalten:
 - Die Innenstadt übernimmt bereits heute eine nur noch kleinräumige Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich.
 - Der mittelfristige Wegfall des nahkauf-Marktes (ggf. auch unabhängig vom Vorhaben) führt zwar zu einem gewissen Funktionsverlust, dennoch wird die Funktionsfähigkeit der Innenstadt insgesamt, die bereits heute durch andere (Handels-)Nutzungen und insb. eine starke touristische Prägung geprägt wird, nicht nachhaltig geschädigt.
 - Nach Umsetzung des Rewe-Vorhabens würden die dann randlich gelegenen Vollsortimenter familia und Rewe die Nahversorgung in der Innenstadt sichern.

WETTBEWERBLICHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN IM LEBENSMITTELGEBIET

- Die **Nahversorgungszentren (NVZ)** insgesamt werden in beiden Varianten mit Auswirkungen zu rechnen haben. Damit ergeben sich im Detail folgende Auswirkungen:

- Im **NVZ Pasewalker Straße** (Norma und Lidl; Planung Kaufland) unterscheiden sich die Auswirkungen je nach Variante deutlich.
 - Bei einer Realisierung von Kaufland (Variante I) befindet sich hier einer der beiden stärksten Wettbewerber für den geplanten Rewe-Markt. Die Umverteilungseffekte in dieser Variante liegen im NVZ insgesamt mit ca. 1,8 – 1,9 Mio. € bzw. ca. 8 – 9 % auf einem spürbaren Niveau.

Aufgrund der Leistungsfähigkeit von Kaufland und Attraktivität des Anbieters für die Wohnbevölkerung ist nicht mit einem Marktaustritt des Anbieters zu rechnen. Ergänzend ist auf die Fachmarktplanungen im Nahversorgungszentrum hinzuweisen. Die beiden Discounter Lidl und Norma sind innerhalb des NVZ weniger stark vom Vorhaben Rewe betroffen als der Kaufland-Verbrauchermarkt. Städtebaulich wäre auch bei einem hypothetischen Wegfall von Kaufland durch die vorhandenen Discounter Lidl und Norma die dem Standortbereich **zugewiesene Nahversorgungsfunktion gesichert**.

Im Fall der vorzeitigen Schließung von nahkauf in der Innenstadt erhöhen sich sowohl der umverteilungsrelevante Umsatz im NVZ um ca. 0,2 – 0,3 Mio. € als auch die Umverteilungsquote auf rund 10 %. Eine Gefährdung des NVZ ist weiterhin ausgeschlossen.

- In Variante II treten hier insgesamt weniger Überschneidungen auf, sodass sich die Auswirkungen auf ca. 0,5 – 0,6 Mio. € bzw. ca. 5 % reduzieren. Betriebsschließungen von Norma bzw. Lidl (nach Erweiterung) sind nicht zu erwarten. Auch in diesem Fall wäre die Nahversorgungsfunktion des NVZ gesichert.
- Für das **NVZ „Demminer Landstraße“**, das nur durch den Netto-Discounter als Wohngebietsversorger geprägt ist, liegen die Auswirkungen in beiden Varianten bei ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. ca. 7 %. Der Marktaustritt von Netto ist aufgrund der Überschneidungen mit dem Vorhaben nicht zu erwarten. **Die Versorgungsfunktion der NVZ ist nicht gefährdet.**
- Die **NVZ „Friedländer Straße“** und **„Lübecker Straße“**, deren Versorgung aktuell durch Discounter bestritten wird, werden mit jeweils ca. 0,2 – 0,3 Mio. € durch das Vorhaben betroffen sein. Da im NVZ Friedländer Straße im Kern nur ein Penny-Markt (Vertriebsschiene der Rewe Group) ansässig ist, fallen die prozentualen Auswirkungen hier mit ca. 7 - 8 % höher aus als an der Lübecker Straße (ca. 3 – 4 %). Insgesamt sind die ansässigen Märkte jedoch in ihrem Bestand und damit **die Versorgungsfunktion der NVZ nicht gefährdet.**

WETTBEWERBLICHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN IM LEBENSMITTELSEGMENT

- Weitere Umverteilungseffekte innerhalb Anklams werden gegenüber den **Sonderstandorten** wirksam. Hier sind insbesondere für den Standort „Silostraße“ die Auswirkungen nach Varianten zu unterscheiden.
- Am **Sonderstandort „Silostraße“** ist mit dem Anbieter familia ein Vollsortimenter als vergleichbarer leistungsstarker Anbieter im Norden der Kernstadt an einem innenstadtnahen, aber städtebaulich nicht schützenswerten Standort ansässig.
 - In Variante I würde mit der Ansiedlung von Rewe ein „Vollsortimenter-Dreieck“ entstehen, sodass neben den bereits bezifferten Auswirkungen auf Kaufland im Südosten auch spürbare Effekte auf das familia-Zentrum im Nordosten zu erwarten sind. Diese werden in Variante I bei ca. 1,8 – 1,9 Mio. € bzw. 11 – 12 % liegen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit von familia und Aldi und der Einbettung der Märkte in ein Fachmarktzentrum mit Anbietern verschiedener Sortimente und ergänzenden Nutzungen wie dem Kino ist trotz der spürbaren Effekte nicht von einem Marktaustritt auszugehen. **Die Wirkungen sind rein wettbewerblicher Natur.**
 - In Variante II fallen die Auswirkungen deutlich höher aus, da familia dann den einzigen vergleichbaren Wettbewerber darstellt. Ein Großteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes wird am Standort Silostraße wirksam. Die Umverteilungseffekte liegen bei ca. 3,1 – 3,2 Mio. € bzw. rund 20 %. Trotz der spürbaren Höhe ist aus den o. g. Gründen auch in Variante II nicht von einem Marktaustritt auszugehen. **Die Wirkungen sind auch in Variante II rein wettbewerblicher Natur.**
 - Im Fall der vorzeitigen Schließung von nahkauf in der Innenstadt würden sich wie auch am Standort des NVZ „Pasewalker Straße“ die absoluten Umverteilungseffekte sowie die Umverteilungsquote erhöhen. In Variante I werden anteilig zusätzlich ca. 0,2 – 0,3 Mio. € wirksam. Die Umverteilungsquote erhöht sich auf 13 %. In Variante II werden die Umsätze gegenüber der Innenstadt vollständig am Standort „Silostraße“ wirksam und führen zu einer Umverteilungsquote von 22 – 23 %.
- Gegenüber dem **Sonderstandort „Rudolf-Diesel-Straße“** sind aufgrund der räumlichen Entfernung nur geringe Auswirkungen von ca. 0,1 – 0,2 Mo. € bzw. max. 3 % zu erwarten. Hier wurde in jüngerer Vergangenheit ein Netto-Discounter in Verbindung mit den Sonderpostenmärkten Tedi und Thomas-Philipps (ehemaliger familia-Standort) errichtet. Der Standort weist aufgrund seiner Lage keine städtebauliche Relevanz auf. **Die Auswirkungen sind damit ebenfalls rein wettbewerblicher Natur.**
- **Außerhalb von Anklam** werden Auswirkungen in Höhe von ca. 1,3 Mio. € (beide Varianten) erwartet. Dies betrifft insbesondere die „Kaufkraftrückholung“ aus den umliegenden Standorten wie z. B. Wolgast, Neubrandenburg, Demmin für das Vollsortiment. Die Umverteilungseffekte verteilen sich jedoch auf eine Reihe an Anbietern, sodass bei einer Einzelbetrachtung **keine strukturellen Auswirkungen** zu erwarten sind.

WETTBEWERBLICHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN IM LEBENSMITTELGEBIET

- Im **Nonfoodbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 1,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Anklam wirksam werden.
- Für die Innenstadt werden geringe Auswirkungen von ca. 0,1 Mio. € erwartet. Geringfügige Überschneidungen mit Anbietern wie Rossmann und NKD sind festzuhalten. Eine **Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt** durch die Nonfood-Sortimente des geplanten Rewe-Marktes ist **nicht zu erwarten**.
- Gegenüber den **weiteren Standortlagen in Anklam** werden ebenfalls gewisse Wettbewerbswirkungen erwartet. Dies betrifft je nach Variante das NVZ Pasewalker Allee sowie die Fachmärkte im familia-Zentrum (u. a. dm, Futterhaus, Deichmann, KiK, Takko, Repo) und einzelne Anbieter an weiteren Standorten. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.
- Bei den Anbietern **außerhalb von Anklam** werden nur geringfügige Auswirkungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. € erwartet, die zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zwar z. T. auf einem spürbaren Niveau liegen, aber zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Die Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich, d. h. im Kern gegenüber dem nahkauf-Markt im Lilienthalcenter bewegen sich zwar um den Schwellenwert von 10 %, führen aber nicht zu einer nachhaltigen Schädigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches, der im Lebensmittelsegment bereits aktuell einen nur kleinräumigen Stellenwert einnimmt. Die ermittelten Überschneidungen sind ggf. im Rahmen einer kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

WETTBEWERBLICHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN IM BAUMARKTSEGMENT

Für den Sonderpreis-Baumarkt, der mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 800 m² und dem zugrunde liegenden Preiskonzept nicht vollständig mit den klassischen Baumärkten vergleichbar ist, wurde ein **Umsatz von ca. 1,2 Mio. €** prognostiziert. Hierbei handelt es sich um nicht zentrenrelevantes Sortiment.

Die Angebotssituation in Anklam wird durch den Baumarkt der Fa. toom sowie einen kleinflächigen Spezialanbieter für Garten- und Motorgeräte geprägt. Ergänzend liegen ausschnittsweise Überschneidungen mit weiteren Fachmärkten u. a. den Sonderpostenmärkten (insb. Repo und Thomas Philipps) vor. Im weiteren Untersuchungsraum ist auf die Wettbewerber in Strasburg (Kannibalisierungseffekte), Friedland, Wolgast, Ueckermünde, Torgelow, Ahlbeck und Greifswald hinzuweisen. Die Umverteilungswirkungen werden sich auf die genannten Anbieter konzentrieren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Umsatzumverteilungen	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
ggü. Anbietern in Anklam	0,8 - 0,9	6 – 7
• davon gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich	<< 0,1	n.n.
• davon gegenüber weiteren Standorten	0,8 – 0,9	6 – 7
ggü. Anbietern an Standorten außerhalb von Anklam	0,3 – 0,4	n.n.
Gesamtumsatz Baumarkt	1,2	

n.n. = nicht nachweisbar
GMA-Berechnungen 2022

Der Anbieter toom, den der überwiegende Teil der Umverteilungseffekte betreffen wird, befindet sich am Sonderstandort „Friedländer Landstraße“. Die ermittelten Auswirkungen werden zum einen nicht zum Marktaustritt von toom führen und sind zum anderen aufgrund der städtebaulichen Lage des Wettbewerbers rein wettbewerblicher Natur. **Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren ist nicht zu erwarten.** Außerhalb von Anklam liegen die Auswirkungen auf einem geringfügigen Niveau bzw. kaum nachweisbar und lösen folglich keine Bestandsgefährdungen aus. Zudem weisen die Wettbewerber keine städtebauliche Relevanz auf.

ÜBERSICHT ZUR EINORDNUNG DER ERMITTELTEN UMVERTEILUNGSEFFEKTE

Umverteilungseffekte / Überschneidungen	Städtebauliche Schutzwürdigkeit des Standortes	Lebensmittel (Rewe)		Sonderpreis-Baumarkt
		Variante I	Variante II	
ZVB Innenstadt	sehr hoch	hoch	hoch	keine
NVZ	hoch	hoch	mittel	keine
Sonderstandorte	keine	hoch	sehr hoch	hoch
Standorte außerhalb von Anklam	überwiegend keine	gering	gering	gering

GMA-Zusammenstellung 2022

VII

Einordnung des Vorhabens

Landes- und Regionalplanung



RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Rechts-
grundlagen

LEP M-V 2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm
Vorpommern (RREP VP)*



Konzentrationsgebot
(großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Mittel- oder Oberzentren)



Integrationsgebot
(der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein; Berücksichtigung gesamtstädtisches Entwicklungskonzept bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt)



Kongruenzgebot
(das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche System einfügen.)



Beeinträchtigungsverbot
(Sicherung einer funktional ausgewogenen Zentren- und einer stabilen Nahversorgungsstruktur sowohl in den Zentralen Orten als auch deren Einzugsbereichen)

* In Fortschreibung befindlich

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - KONZENTRATIONSGEBOT



Konzentrationsgebot - Ziel 4.3.2 (1) LEP Mecklenburg-Vorpommern

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

Der Stadt Anklam ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, sodass Anklam für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.



RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - INTEGRATIONSGEBOT

Integrationsgebot - Ziel 4.3.2 (3) LEP Mecklenburg-Vorpommern

„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.“

Das **RREP VP 2010** führt unter 4.3.2 (2) weiter aus, dass *„bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen ist, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“*

Vorgaben LEP Ziel 4.3.2 (3) zum Integrationsgebot	Bemerkungen	erfüllt / nicht erfüllt
das Vorhaben trägt zur Sicherung der Nahversorgung bei	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort liegt zwar außerhalb eines im Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß BauGB ausgewiesenen Zentrums, übernimmt aber die Nahversorgung in der westlichen Kernstadt. Die Standorte der weiteren Vollsortimenter in Anklam (inkl. Planung Kaufland) liegen im östlichen Stadtgebiet. • Innerhalb eines 500 m-Radius um den Standort leben aktuell rund 1.000 Einwohner. Bei einem Radius von 1.000 m kann der Standort von ca. 5.000 Einwohner erreicht werden. Für dieses Bevölkerungspotenzial übernimmt der Markt die unmittelbare Nahversorgungsfunktion. • Durch das Planvorhaben wird die räumlich strukturelle Angebotssituation im Bereich der Leipziger Allee und Demminer Straße verbessern. 	✓

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - INTEGRATIONSGEBOT



Vorgaben der Landesplanung zum Integrationsgebot		erfüllt / nicht erfüllt
die Ansiedlung im Zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Größe des Vorhabens und der kompakten Bebauung des ZVB „Innenstadt“ ist eine dortige Umsetzung des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. – vgl. Standortalternativenprüfung im ZVB (folgende Seiten) • Die flächenbezogen infrage kommenden Standorte in der Innenstadt sind allesamt für die Ansiedlung eines modernen Versorgungsstandortes wie der geplante Rewe-Markt nicht geeignet. 	✓
Bestehende Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. <3 BauNVO) dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden	<ul style="list-style-type: none"> • Die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt ist durch die Planungen, auch bei einem nicht auszuschließenden Marktaustritt des nahkauf-Marktes, nicht wesentlich beeinträchtigt. • Die Nahversorgung wird durch das Vorhaben Rewe in beiden Varianten nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Versorgung der innerstädtischen Wohnbevölkerung wäre bei einem Wegfall von nahkauf durch die beiden Vollsortimenter familia und Rewe (nach Realisierung) dennoch gesichert. 	✓

Das Vorhaben erfüllt die im LEP unter Ziel 4.3.2 (3) genannten Ausnahmetatbestände, sodass der geplante Rewe-Markt auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden kann.

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG IM ZVB



Quelle: © Microsoft, Nokia; Fotos: GMA Juli 2022
GMA-Bearbeitung 2022

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG IM ZVB

Nach einer intensiven Begehung des ZVB „Innenstadt“ im Juni/Juli 2022 konnten folgende Freiflächen bzw. zusammenhängende Flächen innerhalb des abgegrenzten Bereiches identifiziert werden (vgl. Karte). Um über das Kriterium der „Flächengröße“ (mind. 3.000 m² Grundstücksgröße im verdichteten Kernstadtbereich) eine erste Auswahl treffen zu können, wurden in einem ersten Schritt per google maps die Flächen grob vermessen. Von den im ersten Schritt identifizierten sechs Flächen verblieben lediglich vier Flächen, die dieses Kriterium erfüllen. Diese wurden hinsichtlich der Eignung als Standort für einen modernen Vollversorger anhand verschiedener Standortanforderungen bewertet.

Kriterien	Standort 2 – nördliche Innenstadt – Burgstraße / Heilige-Geist-Straße	Standort 1 – nördliche Innenstadt – Am Bollwerk / Peenestraße	Standort 4 – östliche Innenstadt – Brüderstraße / Nikolaikirchstraße	Standort 5 – östliche Innenstadt - Steinstraße
Flächengröße	3.800 m ²	4.400 m ²	3.000 m ²	3.200 m ²
aktuelle Nutzung	Parkanlage / Freifläche / Spielplatz	Parkplatz	Kleinspielfeld; Parkplatz	unbebaute Freifläche nach Abriss eines Wohnkomplexes
Standortumfeld	Wohnbebauung, Parkplatz, Stadtverwaltung	Wohnbebauung	rückwärtiger Bereich der Nikolaikirche; Wohnbebauung	Wohnbebauung, kleine Handelseinheiten
Erreichbarkeit PKW	nur durch die Altstadt; schwierig bis durchschnittlich Keine Anbindung an reg. Verkehrsträger	schwierig bis durchschnittlich Keine Anbindung an reg. Verkehrsträger	nur über schmal ausgebaute Schulstraße / Nikolaikirch-straße, Keine Anbindung an reg. Verkehrsträger	gut; Haupteinfahrstraße der Altstadt Keine Anbindung an reg. Verkehrsträger
Erreichbarkeit ÖPNV	nicht direkt vorhanden; ca. 250 – 300 m Entfernung	nicht direkt vorhanden; ca. 250 – 300 m Entfernung	in ca. 100 – 150 m Entfernung	am Standort vorhanden
Erreichbarkeit Fußgänger	Fußwege vorhanden; Wohngebiet „Greifwalder Straße“ über Peene-Tor-Brücke angebunden		Fußwege vorhanden	Fußwege vorhanden
Eignung	Versteckte Lage mit erschwelter verkehrlicher Erreichbarkeit Nur für einen kleinen Nahversorger geeignet – nur geringes Bevölkerungspotenzial erschließbar Nicht geeignet		Nur für einen kleinen Nahversorger geeignet Nicht geeignet	Wird von der GWA in Teilflächen veräußert (Invest Q 3); 3-4 geschossige Bebauung wäre zu errichten Nicht geeignet

Die Bewertung ergab, dass keiner der geprüften Standorte für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Frage kommt bzw. geeignet ist. Auch die Revitalisierung des Lilienthal-Centers ist ohne gravierende immobilienwirtschaftliche Eingriffe nicht realisierbar; der Standort steht damit ebenfalls nicht zur Verfügung.

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - KONGRUENZGEBOT



Kongruenzgebot – Ziel 4.3.2 (2) LEP Mecklenburg-Vorpommern

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

Folgende Aspekte sind bei der Bewertung des Kongruenzgebotes festzuhalten:

- Das Vorhaben ist im Kern auf die Versorgung der Wohnbevölkerung von Anklam ausgerichtet.
- Es insgesamt entspricht der Zweckbestimmung eines Mittelzentrums und überschreitet den Verflechtungsbereich (hier: Nahbereich) nicht wesentlich. Die Überschreitung beziehen sich auf die südlich an Anklam angrenzenden Gemeinden, deren Einkaufsorientierung zwar zum überwiegenden Teil auf Anklam ausgerichtet ist, eine Zuordnung zum regionalplanerischen Nah- /Mittelbereich aber nicht besteht. Bereits ein Vergleich der Einwohnerpotenziale zeigt, dass 87 % der Einwohner im Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens aus dem definierten Verflechtungsbereich stammen.
- Die Funktionen des Zentralen Versorgungsbereiches in Anklam werden nicht wesentlich beeinträchtigt (vgl. Aussagen im Beeinträchtigungsverbot).

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit erfüllt.



Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie*
 - die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens*
- nicht beeinträchtigen darf.*

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet Aussagen zum Beeinträchtungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Nach den Modellrechnungen werden in Anklam ansässigen Wettbewerber insb. im Lebensmittelsegment infolge der Realisierung des Vorhabens von Rewe zwar z. T. mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen haben. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind jedoch keine städtebaulichen Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche. i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Gesamtvorhaben eingehalten.

Im Auftrag :

REM Objekt XIX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Höhenstraße 40
65510 Hünstetten

Erstellt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon 07141 9360 – 0
per Mail info@gma.biz

