



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Stadt Altentreptow als Standort für einen Nahversorgungsverbund

Verträglichkeitsgutachten zu den
Auswirkungen eines
Einzelhandelsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH
Hamburg, 21.11.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Stadt Altentreptow als Standort für einen Nahversorgungsverbund

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: 22DLP3291

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH

Industriering 10a

49393 Lohne

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. 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.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	13
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	13
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	15
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	18
4.1	Methodische Vorbemerkungen	18
4.2	Wettbewerb im Raum	19
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	21
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	23
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	25
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	25
5.2	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	33
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	36
5.3.1	Prägende Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets	37
5.3.2	Prägende Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets	38
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	43

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	43
6.2	Wirkungsprognose	48
6.2.1	Vorbemerkungen	48
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	50
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	53
7	Bewertung des Vorhabens	57
7.1	Zu den Bewertungskriterien	57
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	58
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	61
7.3.1	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	62
7.3.2	Gesundheits- und Pflegeartikel	69
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	73
8	Fazit	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Mündungsbereich Stralsunder Straße/L 35 unmittelbar nördlich des Planareals	5
Abbildung 3: Die westlich am Planareal vorbeiführende Stralsunder Straße (Blick stadteinwärts)	6
Abbildung 4: Bushaltepunkt „Altentreptow Nord“ unmittelbar westlich des Planareals	7
Abbildung 5: Das Wohngebiet „Nordkreuzung“ unmittelbar westlich des Planstandorts	8
Abbildung 6: Lageplan zur Grundstücksbebauung	9
Abbildung 7: Lage im Raum	13
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	19
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	22
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet	28
Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt an der Fritz-Reuter-Straße	30
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße	30
Abbildung 13: Netto -Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße	31
Abbildung 14: Rewe-Supermarkt am Nahversorgungsstandort Grüner Gang 10 (Altstandort)	31
Abbildung 15: Aldi-Lebensmitteldiscounter am Nahversorgungsstandort Grüner Gang	31
Abbildung 16: Rossmann-Drogeriemarkt (Marktplatz-Center) und dm-Drogeriemarkt (Marien-Carrée) in der Neubrandenburger Innenstadt	38
Abbildung 17: Eingang des Lindetal-Centers und dort ansässiger Rossmann-Drogeriemarkt	39
Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt im NVZ Straußstraße in Neubrandenburg	41
Abbildung 19: Rossmann-Drogeriemarkt an der Wollweberstraße 5 im ZVB Innenstadt Demmin	42
Abbildung 20: EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen (links) und Rossmann in Jarmen (rechts)	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	11
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	15
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	23
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	24
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	27
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	34
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)	35
Tabelle 9: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	44
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung	45
Tabelle 11: Gegenüberstellung der Umsätze von Rewe (Status Quo) und Nahkauf (künftig)	47
Tabelle 12: Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz	48
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	52
Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	53
Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	55
Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	56

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der mecklenburg-vorpommerischen Kleinstadt Altentreptow (LK Mecklenburgische Seenplatte) besteht auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück im nördlichen Kernstadtgebiet die Planung zur **Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandorts**. Konkret sollen auf dem verkehrsgünstig an der Ecke Stralsunder Straße/L 35 gelegenen Areal die beiden folgenden, in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.950 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 qm.

Insgesamt beläuft sich die am Standort zu realisierende Verkaufsfläche somit auf etwa 2.800 qm. Während die Ansiedlung von Rossmann eine vollständige Neuansiedlung darstellt, ist in Altentreptow bereits heute ein Rewe-Markt (Grüner Gang 10) mit einer Verkaufsfläche von etwa 750 qm ansässig. Dieser Markt soll auf das Vorhabenareal verlagert und dort mit wesentlich erweiterter Verkaufsfläche und somit an die modernen Marktstandards angepasst neu errichtet werden. Insofern handelt es sich bei dieser Vorhabenkomponente grundsätzlich nicht um eine vollständige Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Neuaufstellung eines bereits in Altentreptow ansässigen Einzelhandelsbetriebs.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in die bestehende Immobilie am derzeitigen Rewe-Standort ein **Nahkauf-Supermarkt** (Vertriebslinie der Rewe Group) einziehen soll, womit der Standort einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt werden wird. Das Vorhaben kann im Sinne des Baurechts insofern nicht als Erweiterungsvorhaben angesehen werden. Der Rewe-Verbrauchermarkt muss ebenfalls als **vollständige Neuansiedlung** in die Prüfung eingestellt werden.

Derzeit besteht für das Vorhabenareal kein Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** realisiert werden, welcher als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzen wird. In diesem Zusammenhang sollen im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen ermittelt und bewertet werden. Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, war darüber hinaus zu prüfen, ob das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung im Einklang steht.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter

besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern zu prüfen. Prüfungsmaßstab sind damit § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011.

1.2 Vorgehensweise

Um die Aufgabenstellung progressiv bearbeiten zu können, wurde folgendes Untersuchungs- und Analysekonzept angewandt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Altentreptow (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts und des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der vorhabenspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie quantitative (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität) und qualitative (Betriebstypenstruktur, räumliche Verteilung des Angebots) Bewertung der Versorgungssituation in Altentreptow;
- Identifikation ggf. vorhandener zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes; dabei war besonders zu berücksichtigen, dass der derzeitige Rewe-Standort künftig wieder einer nahversorgungsrelevanten Nutzung (Nahkauf-Supermarkt) zugeführt werden soll;
- absatzwirtschaftliche, sortimentsspezifische Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung; Wirkungsprognosen sind dabei für die folgenden Sortimente durchzuführen:

- Nahrungs- und Genussmittel¹
- Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel²
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern. Hierbei stehen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus wird das Vorhaben hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß des Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (u.a. Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot) sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte 2011 bewertet.³

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, sind eine Reihe von **Pri-mär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**⁴ der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

¹ Inkl. Tiernahrung und Getränke.

² Inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf

³ Ein politisch beschlossenes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dessen zentrale Zielstellungen im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen wären, liegt für die Stadt Altentreptow aktuell nicht vor.

⁴ Die Bestandserhebungen erfolgen mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Das Vorhabenareal befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow und umfasst mehrere gegenwärtig brach liegende und begrünte Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,2 Hektar. Das annähernd dreieckförmige Gesamtgrundstück wird in seiner räumlichen Ausdehnung von der Stralsunder Straße im Westen, der Landesstraße 135 im Osten sowie einem ehem. Bahndamm im Süden begrenzt. Zudem befinden sich straßenbegleitend entlang der Stralsunder Straße mehrere kleine Gebäude, die nicht mehr zum Vorhabenareal zählen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Da unmittelbar nördlich des Planareals mit der Landesstraße 35 und der Stralsunder Straße (L 273) zwei inner- sowie überörtlich bedeutsame Verkehrsachsen aufeinandertreffen, **befindet sich der Vorhabenstandort an einem örtlichen Verkehrsknotenpunkt und weist somit eine hervorragende verkehrliche Anbindung auf.** Die L 35 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet von Altentreptow und führt dabei östlich am Hauptsiedlungsgebiet vorbei, womit ihr innerhalb Altentreptows gewissermaßen eine Funktion als Kernstadtumfahrung zukommt. In weiten Teilen parallel zur BAB 20 verlaufend zählt die L 35 als Bindeglied der Städte Jarmen (nördlich von Altentreptow), Altentreptow und Neubrandenburg (südlich von Altentreptow) zudem zu den bedeutendsten Verkehrsachsen der ländlich geprägten Region⁵.



Abbildung 2: Mündungsbereich Stralsunder Straße/L 35 unmittelbar nördlich des Planareals

Im Bereich des Einzelhandels- und Gewerbestandorts an der Fritz-Reuter-Straße (u.a. Lidl) kreuzt sich die L 35 mit der L 273 (Fritz-Peters-Straße), welche aus östlicher Richtung nach Altentreptow führt und an der Anschlussstelle „Altentreptow“ eine Anbindung an die BAB 20 herstellt. Östlich der Autobahntrasse erschließt die L 273 zudem das östliche Umland von Altentreptow, womit auch die dort lebenden Verbraucher sehr gut an das Stadtgebiet sowie an den Vorhabenstandort angebunden sind.

Die Stralsunder Straße, welche als L 273 geführt wird, nördlich des Planstandorts in die L 35 mündet und künftig die gemeinsame Stellplatzanlage der beiden geplanten Märkte erschließen soll, verbindet das Vorhabenareal unmittelbar mit den zentralen

⁵ Als ehemaliger Bestandteil der B 96 war die L 35 in der Vergangenheit sogar von überregionaler Verkehrsbedeutung. Erst mit der Fertigstellung der BAB 20 im Jahr 2005 und der darauffolgenden Herabstufung des damaligen Abschnitts der B 96 zwischen Neubrandenburg und Greifswald zur Landesstraße 35 hat die Verkehrsfrequenz im überregionalen Kontext spürbar abgenommen. Ihre Bedeutung als regional bedeutsame Verkehrs- und Pendlerachse hat die L 35 jedoch beibehalten.

Siedlungsgebieten der Stadt Altentreptow. Als verkehrsreichere Sammelstraßen nehmen die Stralsunder Straße sowie die aus dieser hervorgehenden Straßen (u.a. Poststraße) den Verkehr aus den örtlichen Wohngebieten auf. Der Vorhabenstandort ist damit aus dem gesamten Stadtgebiet von Altentreptow gut zu erreichen. Zudem trifft die Stralsunder Straße/L 273 an mehreren Stellen (u.a. an der Kreuzung Demminer Straße/Karl-Liebknecht-Straße) mit der L 27 aufeinander, welche u.a. das westliche Altentreptower Umland durchquert.



Abbildung 3: Die westlich am Planareal vorbeiführende Stralsunder Straße (Blick stadteinwärts)

Angesichts der äußerst günstigen verkehrsstrategischen Lage ist der Vorhabenstandort also sowohl für die Verbraucher aus Altentreptow als auch für die Umlandbevölkerung sehr gut zu erreichen, womit er sich für die Ansiedlung von grundzentralen Versorgungsstrukturen (u.a. Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Kernsortimenten) besonders gut eignet.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenareals schließt grundsätzlich auch den **ÖPNV** mit ein. Mit der Haltestelle „Altentreptow Nord“ befindet sich direkt am Vorhabenstandort ein Bushaltepunkt, welcher von den Buslinien 104, 105, 111 und 300 bedient wird. Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass die Bushaltestelle in erster Linie dem Schülertransfer dient, weshalb die Taktfrequenz in den Morgenstunden und am frühen Nachmittag am höchsten ausfällt. Außerhalb dieser Zeiten ist der Fahrplankontakt deutlich ausgedünnt bzw. sind zahlreiche Fahrten als Rufbusse organisiert und stehen somit nur nach telefonischer Voranmeldung zur Verfügung. Wenngleich der ÖPNV als Transportalternative zum neu entstehenden Einkaufsstandort somit eine eher untergeordnete Rolle spielen dürfte, ist eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV gegeben.



Abbildung 4: Bushaltepunkt „Altentreptow Nord“ unmittelbar westlich des Planareals

Das **Standortumfeld** kennzeichnet sich aufgrund der Lage des Planstandorts am nördlichen Rand des Altentreptower Kernstadtgebiets durch überwiegend randstädtische Strukturen mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil:

- **Nördlich** des Mündungsbereichs Stralsunder Straße/L35 erstrecken sich zunächst landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, ehe sich etwa 600 Meter nördlich des Planareals die dörflichen Siedlungsstrukturen des Altentreptower Ortsteils Klatzow anschließen.
- Weitläufige landwirtschaftlich genutzte Areale sind auch **östlich** der L 35 verortet, wobei diese vom Flussverlauf der Tollense durchzogen werden. Diese fließt in Nord-Süd-Richtung durch Altentreptow und stellt in Teilen der Kernstadt eine naturräumliche Barriere dar.
- Neben zwei kleineren Wohnimmobilien, einer sich beiderseits der L 35 erstreckenden Kleingartenanlage und einem Reiterhof befinden sich auch **südlich** des Planareals Freiflächen.
- **Westlich** des Planareals bzw. der Stralsunder Straße befindet sich eine kleine Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung (Nordkreuzung). Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Weiterhin befinden sich westlich bzw. südwestlich des Planstandorts die Sportanlage des FSV 90 Altentreptow, eine Kleingartenanlage sowie weitere und ebenfalls noch fußläufig an den Vorhabenstandort angebundene Wohnstrukturen (St. Georg). Das Vorhaben wird somit, wenn auch in begrenztem Maße, zu einer Verbesserung der fußläufigen Grundversorgung im Kernstadtgebiet von Altentreptow beitragen können.



Abbildung 5: Das Wohngebiet „Nordkreuzung“ unmittelbar westlich des Planstandorts

Der **Rewe-Bestandsstandort** befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow unmittelbar westlich der Tollense. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den verdichteten Wohnstrukturen der Altentreptower Kernstadt bildet der Rewe-Markt im Verbund mit dem direkt benachbarten Aldi-Discounter einen wichtigen Nahversorgungsstandort. Um diesen wohngebietsnahen Grundversorgungsstandort langfristig zu sichern, hat sich die Firma Rewe dazu bereit erklärt, an ihrem derzeitigen Standort künftig einen Nahkauf-Supermarkt zu betreiben. Damit wird den im verdichteten Bereich der Kernstadt lebenden Verbrauchern auch künftig ein umfassendes Grundversorgungsangebot in unmittelbarer Wohnortnähe zur Verfügung stehen.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **angestrebte Entwicklung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts** im nördlichen Kernstadtgebiet der mecklenburg-vorpommerischen Kleinstadt Altentreptow. Konkret ist die Realisierung eines Verbundstandorts zweier Fachmarktanbieter vorgesehen, wobei auf dem derzeit noch unbebauten und verkehrsgünstig gelegenen Vorhabengrundstück die beiden folgenden Formate angesiedelt werden sollen:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.950 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 qm

Die am Vorhabenstandort zu realisierende Verkaufsfläche beläuft sich somit auf insgesamt etwa 2.800 qm. Während die Ansiedlung von Rossmann eine vollständige Neuansiedlung darstellt, betreibt die Firma Rewe bereits seit geraumer Zeit einen

Supermarkt in Altentreptow. Dieser befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet (Grüner Gang 10) und verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 750 qm. Da sich dem nicht mehr zeitgemäß aufgestellten Rewe-Markt an seinem Bestandsstandort keine Entwicklungsperspektive eröffnet, soll er im Zuge der Vorhabenrealisierung an den Planstandort verlagert und dort an die modernen Marktstandards angepasst werden.⁶

Wie die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, sollen die beiden Märkte innerhalb einer zusammenhängenden Immobilie im südlichen Bereich des Vorhabenareals angeordnet werden, wohingegen die über die Stralsunder Straße erschließbare Stellplatzanlage mit etwa 120 Parkplätzen den nördlichen Teil des Areals belegen wird.

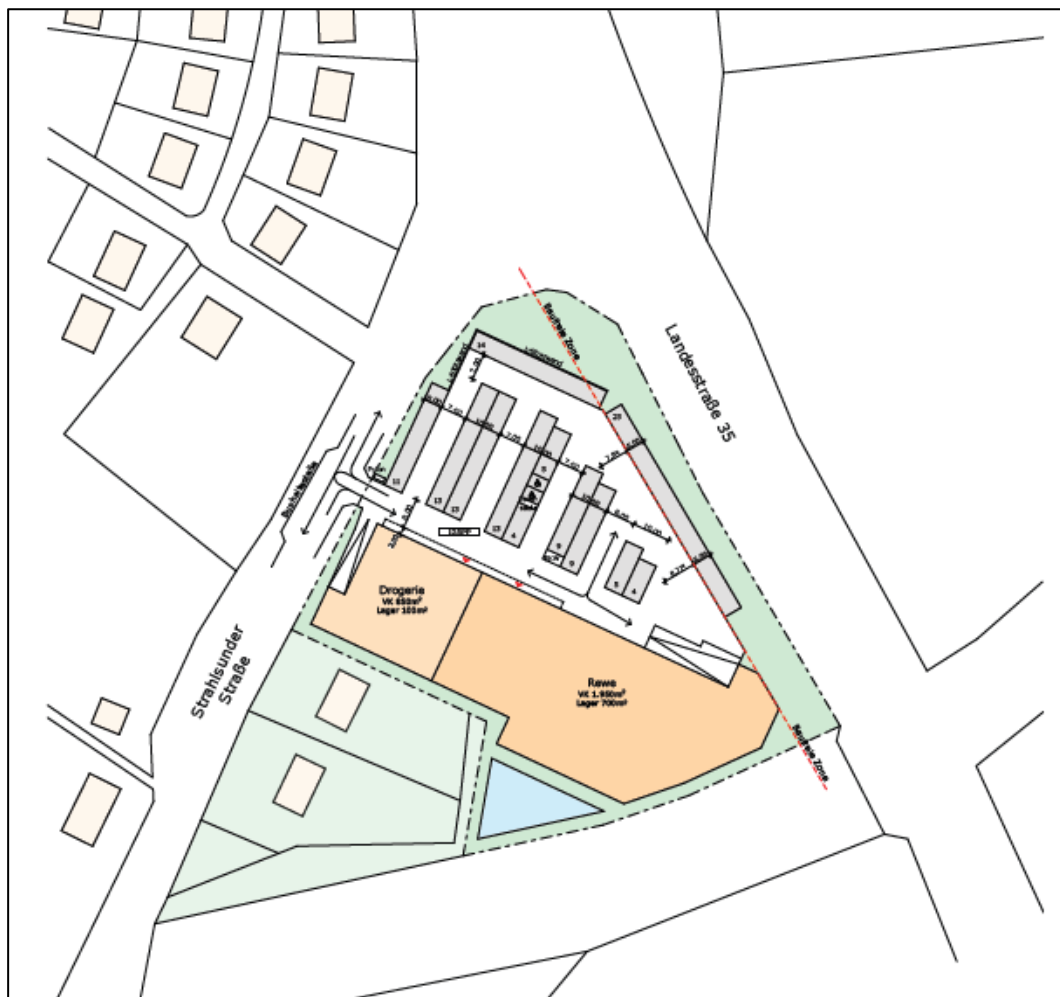


Abbildung 6: Lageplan zur Grundstücksbebauung⁷

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ist die angestrebte Neuaufstellung und Erweiterung des Rewe-Markts absolut nachvollziehbar, da dieser mit einer Verkaufsfläche von etwa 750 qm deutlich zu klein dimensioniert ist, um den Anforderungen an

⁶ Der Vorhabenträger hat die Machbarkeit mehrerer Standorte innerhalb von Altentreptow geprüft, wobei sich herausgestellt hat, dass sich das avisierte Projekt in der beabsichtigten Größenordnung an keinem dieser Standorte realisieren lässt.

⁷ Quelle: VLP von Lehnden Projektmanagement GmbH; Bauer & Partner Architekten 2022

moderne Vollversorger gerecht zu werden. Die Super- und Verbrauchermärkte werden durch die zunehmende Ausdehnung der Verkaufsfläche bei Discountformaten⁸ einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt und benötigen heutzutage Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 2.000 qm, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁹
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Während der Sortimentsschwerpunkt des Verbrauchermarkts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, bietet der Drogeriefachmarkt im Kern Gesundheits- und Körperpflegeprodukte sowie Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel an. Damit stellen die am Vorhabenstandort anzusiedelnden Betriebe **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente (Non-Food ohne Drogeriewaren) wird bei Märkten in dieser Größenordnung erfahrungsgemäß zwischen 10 und 20 % (insgesamt rd. 365 qm) liegen. Während für den Rewe-Verbrauchermarkt angesichts seiner beträchtlichen Größendimensionierung ein Randsortimentsanteil von 10 % angenommen wird, kann für den ebenfalls geplanten Rossmann-Drogeriemarkt

⁸ Moderne Lebensmitteldiscounter (insbesondere die Formate Aldi und Lidl) realisieren mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm.

⁹ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

ein betriebsformen- bzw. betriebslinientypischer Randsortimentsanteil von 20 %¹⁰ unterstellt werden. Zudem bieten Drogeriemärkte regelmäßig in signifikantem Umfang auch Nahrungs- und Genussmittel an (v.a. im Biosegment), wobei deren Anteil für die Verträglichkeitsprüfung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche geschätzt wird.

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	1.645
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	1.560
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	85
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	790
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	595
Aperiodischer Bedarf	365
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	170
Gesamt	2.800

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits beschrieben, soll die derzeit von einem Rewe-Supermarkt genutzte Immobilie (Grüner Gang 10) künftig durch einen Nahkauf-Supermarkt nachbelegt werden. Da der Standort also einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung in gleicher Größendimensionierung zugeführt werden wird, **muss entsprechend auch die geplante Rewe-Verlagerung als vollständige Neuansiedlung betrachtet werden** und ist im Rahmen der Wirkungsprognose auch als solche zu behandeln¹¹. In Bezug auf diese Vorhabenkomponente ist somit ebenfalls die gesamte für den Rewe-Markt geplante Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.850 qm in die Prüfung einzustellen. Der vorhabeninduzierte und somit prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs im Stadtgebiet von Altentreptow beläuft sich somit auf insgesamt rd. 2.800 qm.

Zwar besteht für das Vorhabenareal kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch ist dieses gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Damit die Umsetzung des Vorhabens auf den

¹⁰ Rossmann-Drogeriefachmärkte bieten typischerweise v.a. in ländlich geprägten Räumen, wo die Angebotsdichte im aperiodischen Einzelhandel verhältnismäßig gering ausgeprägt ist, auf größeren Teilen ihrer Verkaufsfläche aperiodische Sortimente an. Hierzu zählen u.a. Spiel- und Schreibwaren.

¹¹ Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der am Rewe-Altstandort zu etablierende Nahkauf-Supermarkt eine geringere Flächenleistung erzielen wird, als es der derzeit noch an diesem Standort ansässige Rewe-Markt aktuell tut. Ein Teil des am derzeitigen Rewe-Standort gebundenen Umsatzes wird von dem Vorhaben „mitgenommen“ werden, was im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wirkungsmildernd zu berücksichtigen war.

Weg gebracht werden kann, muss im ersten Schritt also eine Änderung des Flächennutzungsplan erfolgen. Erst im zweiten Schritt kann die für die Realisierung des Vorhabens vorgesehene **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** in Angriff genommen werden. Das Vorhaben ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie des Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 zu beurteilen.

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow ist auf einem derzeit brach liegenden und verkehrsgünstig gelegenen Areal die Neuentwicklung eines Nahversorgungsstandorts geplant. Konkret sollen am Vorhabenstandort ein moderner Rewe-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.950 qm sowie ein Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 850 qm angesiedelt werden. Die Firma Rewe betreibt in Altentreptow bereits heute einen Supermarkt, welcher auf das Vorhabenareal verlagert werden soll. Die derzeit von Rewe genutzte Immobilie soll künftig aber von einem Nahkauf-Supermarkt belegt und somit einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt werden, weshalb das Vorhaben als vollständige Neuansiedlung in die Verträglichkeitsprüfung einzustellen ist.

Die Vorhabenrealisierung soll im Wege der Bauleitplanung und über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erfolgen, weshalb auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern zu beachten sind.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die rd. 15 km nördlich von Neubrandenburg gelegene und in das Tollensetal eingebettete **Kleinstadt Altentreptow** befindet sich im Nordosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist Sitz des Amts Treptower Tollensewinkel. Neben der Kernstadt umfasst das Stadtgebiet von Altentreptow die sieben Ortsteile Buchar, Friedrichshof, Klatzow, Loickenzin, Rosemarsow, Thalberg und Trostfelde, welche sich relativ dispers um die Kernstadt verteilen, dörflich geprägt und dünn besiedelt sind.



Abbildung 7: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Altentreptow wird über zahlreiche Landesstraßen gesichert. Diese führen von Altentreptow aus sternförmig in das ländlich geprägte

Umland. Hervorzuheben ist einerseits die L 35, welche weitgehend parallel zur BAB 20 verläuft und das Stadtgebiet von Altentreptow als eine der dortigen Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die L 35 erschließt aber nicht nur das unmittelbare nördliche und südliche Altentreptower Umland, sondern stellt zugleich eine Verbindungsachse der Städte Greifswald, Jarmen, Altentreptow und Neubrandenburg dar. Aufgrund ihrer großen regionalen (und einst auch überregionalen Bedeutung) wurde die L 35 bis zur Fertigstellung der BAB 20 im Jahr 2005 als Bundesstraße geführt. Die Bevölkerung von Altentreptow ist somit sehr gut an das nächstgelegene Oberzentrum Neubrandenburg angebunden, wo die L 35 in die B 104 bzw. den Neubrandenburger Ring mündet.

Von übergeordneter Bedeutung ist zudem die L 273. Dies gilt einerseits deshalb, weil sie östlich von Altentreptow eine Anbindung an die v.a. für den Ostseetourismus bedeutsame BAB 20 (Anschlussstelle „Altentreptow“) herstellt und somit für eine leistungsfähige überregionale Anbindung der Stadt Altentreptow sorgt. Andererseits erschließt die L 273, wie auch die ebenfalls durch Altentreptow verlaufende L 27, große Teile des Umlands, wobei sie in Richtung Westen nach Stavenhagen und in Richtung Osten nach Friedland führt. Insgesamt kann der Stadt Altentreptow somit eine sehr gute regionale sowie überregionale verkehrliche Anbindung attestiert werden.

Bezüglich des ÖPNV kann die Stadt Altentreptow ebenfalls eine leistungsfähige Anbindung vorweisen. Mit dem „Bahnhof Altentreptow“ verfügt die Stadt über einen eigenen Haltepunkt und somit einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der örtliche Bahnhof wird in stündlicher Taktung von der Regional-Express-Linie 5 (RE 5) bedient, die zu den wichtigsten regionalen Zugverbindungen im östlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns zählt und zwischen dem Hauptbahnhof Stralsund sowie alternierend den Bahnhöfen in Wünsdorf-Waldstadt, Neustrelitz und Finsterwalde (Niederlausitz) pendelt. In ihrer verlängerten Verbindung nach Brandenburg (Wünsdorf-Waldstadt/Finsterwalde) fahren die Züge der Linie RE 5 dabei u.a. mehrere Bahnhöfe in Berlin an. Ergänzt wird der schienengebundene Nahverkehr durch ein engmaschiges Netz an Bushaltestellen, die von zahlreichen inner- sowie überörtlich verkehrenden Buslinien bedient werden und das ländlich geprägte Umland von Altentreptow auch über den ÖPNV an die Stadt anbinden.

Von Seiten der Regionalplanung ist Altentreptow die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Gemäß dem LREP Mecklenburg-Vorpommern 2016 soll die Stadt als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. Die grundzentrale Versorgungsfunktion bezieht sich entsprechend nicht nur auf das eigene Stadtgebiet, sondern auch auf das nähere Umland. Der grundzentrale Verflechtungsbereich (= Nahbereich) ist im RREP MS 2011 abschließend festgelegt und umfasst neben der Stadt Altentreptow selbst auch die Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde.

Die **nächstgelegenen Orte** mit gleichwertiger zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Friedland (rd. 20 km östlich), Stavenhagen (rd. 22 km westlich) und Jarmen (rd. 26 km nördlich). Während das Mittelzentrum Demmin rd. 27 km nordwestlich von Altentreptow gelegen ist, befindet sich das nächstgelegene überregional bedeutsame Oberzentrum Neubrandenburg etwa 14 km südlich von Altentreptow.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamts zufolge verlief die **Bevölkerungsentwicklung in Altentreptow** seit 2017 mit einem jährlichen Rückgang von rd. – 0,5 % p.a. leicht negativ. Damit ist die Stadt Altentreptow dem allgemeinen Schrumpfungstrend im Landkreis Mecklenburgisch Seenplatte (rd. – 0,3 % p.a.) gefolgt, wobei sich dieser in Altentreptow leicht überdurchschnittlich niedergeschlagen hat. Im kommunalen Vergleich zeigt sich, dass alle größeren Städte zwischen 2017 und 2022 Einwohnerverluste hinnehmen mussten und dies in teils deutlich stärkerem Maße als die Stadt Altentreptow. So haben die Städte Stavenhagen, Friedland und Demmin im Vergleichszeitraum jährliche Bevölkerungsrückgänge zwischen rd. – 0,8 % und rd. – 1,5 % verzeichnet. Deutlich moderatere Entwicklungen lassen sich für die Städte Jarmen und Neubrandenburg feststellen. Insgesamt hat sich der LK Mecklenburger Seenplatte von der landesweiten Stagnationstendenz¹² entkoppelt und war im Vergleichszeitraum von nahezu flächendeckenden demographischen Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Perspektiven der regionalen Einzelhandelsentwicklung ausüben.

Insgesamt lebten in Altentreptow Anfang 2022

rd. 5.190 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Altentreptow im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22 in %	Veränderung p.a. in %
Altentreptow	5.310	5.188	-122	-2,3	-0,5
Jarmen	2.981	2.922	-59	-2,0	-0,4
Stavenhagen	6.127	5.687	-440	-7,2	-1,5
Friedland	6.679	6.423	-256	-3,8	-0,8
Demmin	11.052	10.337	-715	-6,5	-1,3
Neubrandenburg	63.794	63.043	-751	-1,2	-0,2
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	261.816	257.525	-4.291	-1,6	-0,3
Mecklenburg-Vorpommern	1.610.674	1.611.160	486	0,0	0,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

¹² Nach einem Rückgang der Bevölkerungszahl zwischen Ende 2017 und Ende 2019 ist die Einwohnerplattform in Mecklenburg-Vorpommern in den letzten beiden Jahren wieder auf das Niveau der Jahre 2016 und 2017 angewachsen.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Altentreptow kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research¹³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Altentreptow daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 5.110 Einwohnern.

Altentreptow verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**¹⁴ von 89,5. Die Kaufkraftkennziffer bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (89,9) sowie des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommerns insgesamt (90,3) bzw. liegt nur marginal darunter.

Als größte Stadt im stark ländlich geprägten Amt Treptower Tollensewinkel erlangt Altentreptow, trotz der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg, eine erhöhte **Bedeutung als Arbeitsort**. Dies untermauert ein Blick auf die aktuellen Pendlerverflechtungen. Die Stadt Altentreptow verfügte im Jahr 2021 über einen positiven Pendlersaldo von knapp 600 Personen, wobei täglich mehr als 1.750 Personen zum Arbeiten nach Altentreptow einpendeln.

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – fließen den in Altentreptow ansässigen Einzelhandelsbetriebe in erhöhtem Maße solche Umsätze zu, welche mit nicht in Altentreptow ansässigen, aber dort berufstätigen Verbrauchern (Berufspendler) generiert werden.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind v.a. angesichts der prognostizierten Wohnerrückgänge für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Altentreptow eher restriktiv zu bewerten. Dies wurde im Sinne eines worst-case-Ansatzes bei der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt. Die erhöhte Relevanz der Stadt Altentreptow als Arbeitsstandort und der damit verbundene deutlich positive Pendlersaldo sichern dem örtlichen Einzelhandel hingegen zusätzliche Umsatzpotenziale.

¹³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

¹⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die Stadt Altentreptow ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und entsprechend dazu angehalten, Grundversorgungsaufgaben für die Bevölkerung in ihrem grundzentralen Verflechtungsbereich, bestehend aus der Stadt Altentreptow und zahlreichen Gemeinden im Umland wahrzunehmen. Zu diesen Aufgaben zählt u.a. die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um die grundzentrale Versorgungsfunktion adäquat wahrnehmen und nachhaltig sichern zu können, ist auf die Entwicklung und Erhaltung eines bedarfsgerechten Angebots hinzuwirken.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 1.500 bis 2.000 qm Verkaufsfläche sprechen üblicherweise relativ weiträumige Einzugsgebiete an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von 15 bis 20 Fahrminuten erreichen können. Gleiches gilt für leistungsfähige Drogeriemärkte, die aufgrund ihres spezialisierten Betriebskonzepts und des begrenzten Nachfragevolumens für Gesundheits- und Pflegeartikel auf größere Einzugsbereiche angewiesen sind, um einen tragfähigen Betrieb gewährleisten zu können.

Grundsätzlich ist ohnehin zu berücksichtigen, dass eine Agglomeration unterschiedlicher und leistungsfähig aufgestellter Betriebstypen, die zudem noch die gleiche Nachfrage (z.B. nach Gütern des täglichen Bedarfs) bedienen und somit einen gemeinsamen Einkaufsanlass auslösen, i.d.R. weiträumiger ausstrahlt als ein Solitärstandort. Der am Vorhabenstandort geplante Verbund aus einem Vollsortimenter (Rewe) und einem Drogeriefachmarkt wird eine aus Verbrauchersicht attraktive Nahversorgungskonstellation darstellen und im Sinne von Kopplungseffekten eine entsprechend große Sogkraft entfalten können.

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Altentreptow übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze der anzusiedelnden Handelsmarken (Rewe und Rossmann) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus können städtebauliche und naturräumliche Barrieren (wie z.B. Bahntrassen und Flussverläufe) einen wesentlichen Einfluss auf die Erreichbarkeitsbeziehungen und Nachfrageströme im Raum ausüben und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts wesentlich tangieren.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Angesichts der verschiedenen Vorhabenkomponenten (Verbrauchermarkt, Drogeriefachmarkt) sind auch die Wettbewerbsbeziehungen im Untersuchungsraum differenziert zu bewerten. Während der zu verlagernde Rewe-Verbrauchermarkt v.a. in einem Wettbewerb mit umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment) und in ähnlicher Größendimensionierung steht, wird der ergänzend anzusiedelnde Drogeriefachmarkt hingegen in Konkurrenz mit den umliegenden Drogeriefachanbietern und dabei insbesondere mit den typgleichen Drogeriefachmärkten treten.

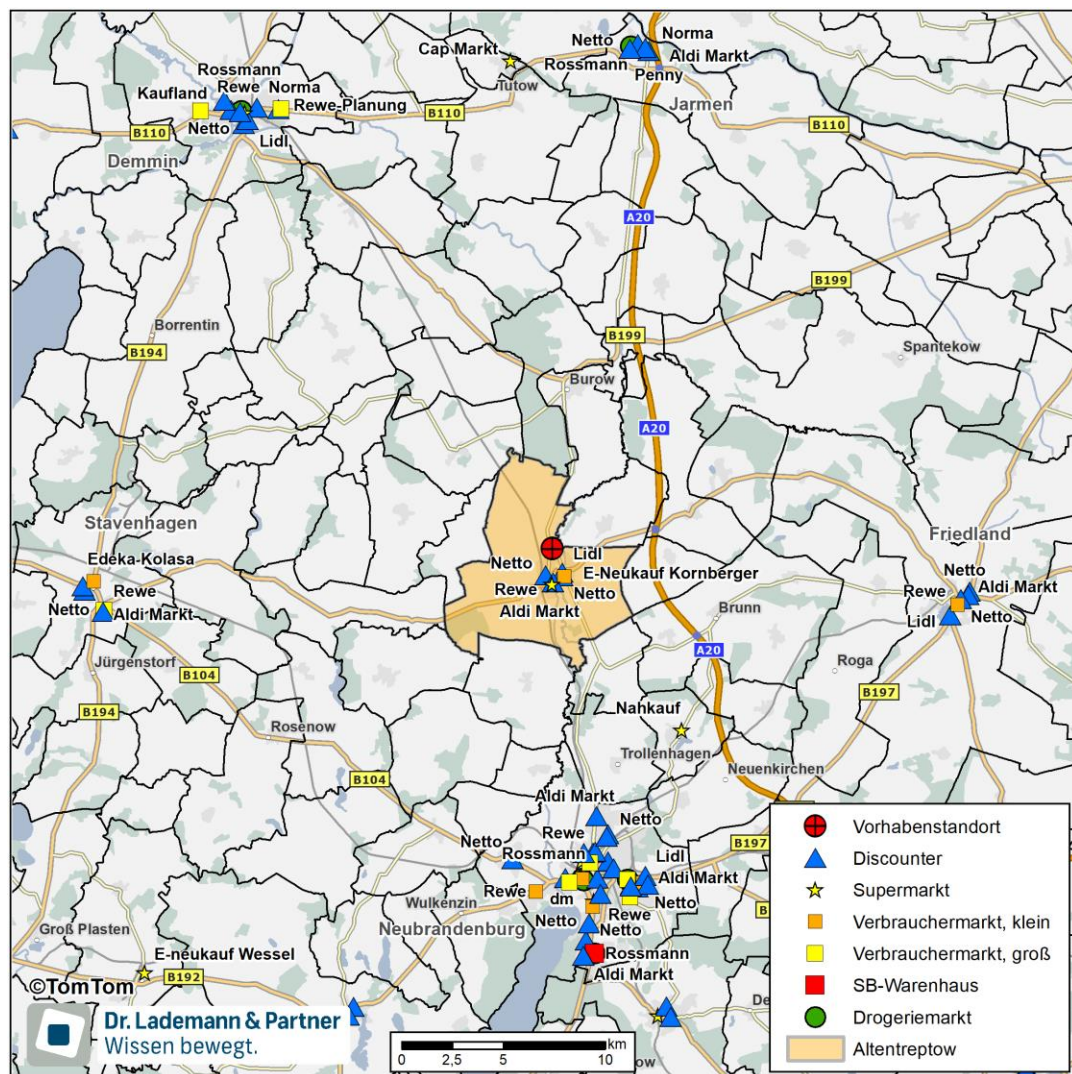


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Wie der Karte entnommen werden kann, sind **innerhalb des Stadtgebiets von Altentreptow** gegenwärtig insgesamt sechs strukturprägende Lebensmittelanbieter ansässig. Hierbei handelt es sich um zwei Anbieter mit vollsortimentierter Angebotsausrichtung sowie um insgesamt vier Lebensmitteldiscounter. Da sich Vollsortimenter und Discounter aufgrund betrieblich-konzeptioneller Unterschiede und der damit verbundenen überschaubaren Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und eine qualitativ hochwertige Nahversorgung gemeinsam sicherstellen, gehen von den discountorientierten Anbietern nur relativ geringfügige einzugsgebietslimiterende Effekte aus.

Eine sehr geringen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets wird zudem der im Zuge der Vorhabenrealisierung in die derzeit noch von Rewe genutzte Immobilie einziehende Nahkauf-Supermarkt entfalten, da dieser Anbieter relativ klein dimensioniert sein, damit in erster Linie auf die fußläufige Nahversorgung ausgerichtet sein und nicht an die Sortiments- und Frischekompetenz eines „echten“ Vollversorgers heranreichen wird. Der an der Fritz-Reuter-Straße ansässige Edeka-Verbrauchermarkt ist zwar etwas größer dimensioniert als der heutige Rewe-Markt, erreicht die für zeitgemäß aufgestellte Vollsortimenter mindestopoptimale Verkaufsflächendimensionierung (1.500 bis 2.000 qm) aber dennoch bei Weitem nicht. Der Rewe-Markt am Vorhabenstandort wird künftig also nicht nur den mit Abstand größten Lebensmittelmarkt in Altentreptow darstellen, sondern sich zugleich auch als modernster Vollsortimenter im Stadtgebiet präsentieren. Vor diesem Hintergrund muss, auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planstandorts davon ausgegangen werden, dass er eine gesamtörtliche Ausstrahlungskraft erlangen wird.

Dies ist für den am Planstandort ebenfalls anzusiedelnden Drogeriefachmarkt allein schon deshalb anzunehmen, weil es in Altentreptow derzeit keinen Drogerieanbieter mit großer Angebotsbreite und -tiefe befindet. Drogeriewaren werden gegenwärtig nur von kleinflächigen Spezialanbietern (v.a. Apotheken) sowie als Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten.

Wie die Karte weiterhin zeigt, nimmt die Siedlungsdichte und damit auch die Angebotsdichte im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel im **näheren Umfeld** von Altentreptow beträchtlich ab. In den zum grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow gehörigen Gemeinden ist aktuell kein einziger strukturprägender Nahversorgungsanbieter verortet, was sich angesichts der örtlich sehr begrenzten Nachfragepotenziale auch künftig kaum ändern wird. Wie von Seiten der Raumordnung vorgesehen, sind die in den Umlandgemeinden lebenden Verbraucher bereits heute in wesentlichem Maße auf die Grundversorgungsstrukturen in Altentreptow orientiert. Da sich diese im Zuge der Vorhabenrealisierung sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten erheblich weiterentwickeln werden, wird sich dies künftig noch weiter verstärken. Die am Planstandort anzusiedelnden Märkte werden also auch in signifikantem Maße auf die Nachfrage aus dem unmittelbaren Umland zugreifen können.

Eine Zunahme der Wettbewerbsintensität lässt sich erst im **weiteren Umland** von Altentreptow erkennen, wobei das Angebot (funktionsgerecht) auf die umliegenden Orte mit zentralörtlicher Funktion entfällt. Hier sind sowohl zahlreiche leistungsfähig aufgestellte Verbrauchermärkte (u.a. Rewe-Märkte in Neubrandenburg und Stavenhagen)¹⁵ als auch verschiedene Drogeriefachmärkte (u.a. Rossmann und dm in Neubrandenburg, Rossmann-Filialen in Demmin und Jarmen) verortet. Diese Anbieter begrenzen die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets wesentlich, sodass außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Altentreptow nur noch solche Verbraucher angesprochen werden können, die die Angebote am Planstandort schneller (oder ähnlich schnell) erreichen können als vergleichbare Angebotsstandorte in anderen zentralen Orten.

Insgesamt ist somit von einer **moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Nahbereich** auszugehen, die sich tendenziell begünstigend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Im unmittelbaren Altentreptower Umland sind keine strukturprägenden Anbieter lokalisiert, sodass die am Planstandort geplanten Märkte auch für die hier lebenden Verbraucher eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen werden. Die Wettbewerbsintensität nimmt erst im weiteren Standortumfeld erheblich zu. Dort bestehen zahlreiche mit den geplanten Märkten vergleichbare Anbieter, welche beträchtliche Wettbewerbseffekte induzieren und die Ausstrahlungskraft des Planvorhabens begrenzen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Altentreptow und umfasst neben der Kernstadt somit auch die dörflich geprägten Ortsteile, welche verkehrlich gut an die Kernstadt und damit auch an den Vorhabenstandort angebunden sind. Weiterhin umfasst das Einzugsgebiet die Umlandgemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde, welche allesamt dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich Altentreptow zuzuordnen sind. Die hier lebenden Verbraucher sind u.a. über die Landesstraßen 27, 35 und 273 verkehrlich ebenfalls sehr gut an das Kernstadtgebiet von Altentreptow sowie den hier befindlichen Vorhabenstandort angebunden und tätigen ihre Versorgungseinkäufe zu wesentlichen Teilen bereits gegenwärtig an Angebotsstandorten innerhalb Altentreptows. Darüber hinaus sind auch die beiden Gemeinden Neddemin und Groß Teetzleben dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzuordnen, da die hier lebenden Verbraucher den Planstandort zügig erreichen können.

¹⁵ In der Hansestadt Demmin besteht die Planung zur Verlagerung des an der Treptower Straße ansässigen Rewe-Markts (derzeit 770 qm Verkaufsfläche) auf eine Potenzialfläche an der Jarmener Chaussee. Im Zuge der Verlagerung soll der Rewe-Markt auf eine Verkaufsfläche von max. rd. 2.000 qm erweitert werden und wird sich künftig somit als moderner Vollsortimenter positionieren.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

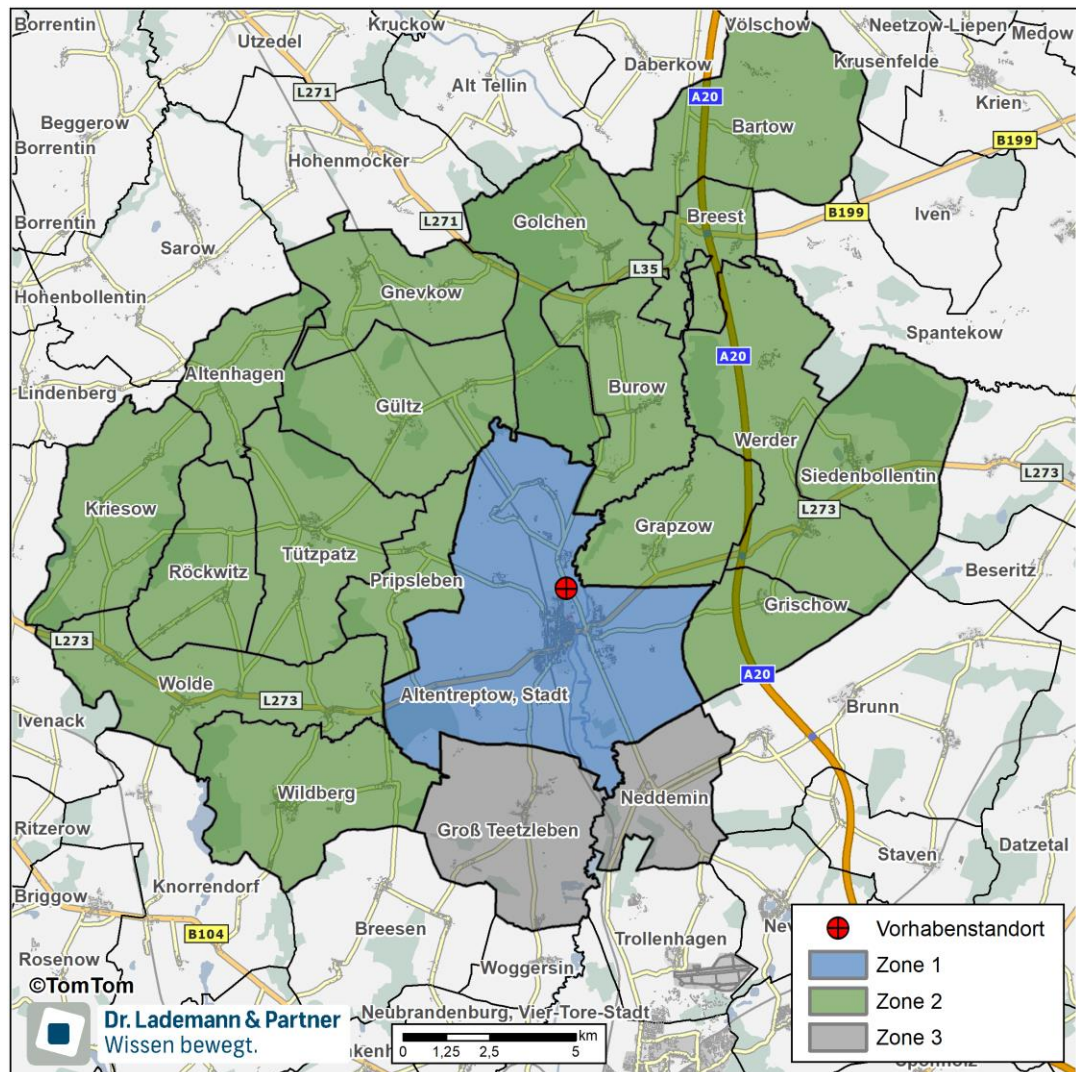


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Der Kernbereich (**= Zone 1**) umfasst das gesamte Stadtgebiet von Altentreptow. Für die örtliche Bevölkerung werden die beiden am Planstandort anzusiedelnden Formate, die in dieser Form noch nicht in Altentreptow vorhanden sind, künftig zu den präferierten Einkaufsalternativen zählen. Entsprechend wird das Vorhaben in der Zone 1 seine größte Marktdurchdringung (Nachfrageabschöpfung) erlangen. Das weitere Einzugsgebiet (**= Zone 2**) umfasst den überörtlichen grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow und somit die bereits genannten Umlandgemeinden. Die erzielbare Nachfrageabschöpfung wird hier zwar etwas abfallen, aufgrund der ohnehin bereits auf Altentreptow ausgerichteten Nachfrageströme aber ebenfalls auf einem relativ hohen Niveau liegen. Die außerhalb des Nahbereichs gelegenen Gemeinden Neddemin

und Groß Teetzleben bilden die **Zone 3**. Hier wird die Marktdurchdringung bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg stärker abfallen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 13.170 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme muss von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2024** ausgegangen werden, sodass für das Jahr der Marktwirksamkeit

rd. 13.000 Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten sind.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Altentreptow

Bereich	2022	2024
Zone 1	5.188	5.110
Zone 2	6.946	6.840
Zone 3	1.037	1.050
Einzugsgebiet	13.171	13.000

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Hierbei handelt es sich u.a. um Touristen oder Berufspendler, die Altentreptow zwar nicht ursächlich zur Deckung ihres täglichen Bedarfs aufsuchen, Versorgungseinkäufe jedoch gelegentlich mit anderen Aktivitäten (z.B. dem täglichen Arbeitsweg) koppeln. Dies ist insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs nicht ungewöhnlich und generiert dem örtlichen Einzelhandel ein zusätzliches Umsatzpotenzial, woran das Planvorhaben aufgrund der verkehrsgünstigen Standortlage und der dort zu etablierenden attraktiven Versorgungsstrukturen in besonderem Maße partizipieren können. In diesem Zusammenhang ist auch auf die erhöhte Bedeutung der Stadt Altentreptow als Arbeitsort in einem stark ländlich geprägten Raum zu verweisen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁷ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 82,8 Mio. €.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

¹⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 81,7 Mio. € (-1,1 Mio. €).

Hiervon entfallen knapp 36,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie rd. 5,3 Mio. € auf Gesundheits- und Pflegeartikel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf	16,5	21,6	3,7	41,8
<i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)</i>	<i>14,4</i>	<i>18,8</i>	<i>3,2</i>	<i>36,5</i>
<i>Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>2,1</i>	<i>2,8</i>	<i>0,5</i>	<i>5,3</i>
Aperiodischer Bedarf*	15,8	20,6	3,5	39,9
Gesamt	32,3	42,2	7,2	81,7

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Aufgrund bestehender Angebotslücken in der örtlichen Nahversorgungsstruktur und der geringen Angebotsdichte im unmittelbaren Altentreptower Umland stellen sich im engeren Untersuchungsraum derzeit moderate Wettbewerbsverhältnisse ein, die sich ebenso begünstigend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirken wie die verkehrsgünstige Lage des Planstandorts sowie die dort entstehenden Agglomerationseffekte. Im weiteren Umland nimmt die vorhabenrelevante Wettbewerbsintensität allerdings erheblich zu, was die Ausstrahlungskraft des Vorhabens wiederum limitiert.

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens, welches im Wesentlichen den grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow umfasst, wird im Jahr der Marktwirksamkeit 2024 etwa 13.000 Personen betragen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial innerhalb des Einzugsgebiets wird bis zu diesem Zeitpunkt auf rd. 41,8 Mio. € absinken.

Zugrunde gelegt wurden hier für das Jahr 2022 prognostizierte Ausgabesätze und nicht die aktuellen Ausgabesätze des Jahres 2021, da diese durch die Corona-Pandemie verzerrt sind (erhöhte Ausgaben für Lebensmittel aufgrund der Schließung von Gastronomiebetrieben, Kantinen, Mensen usw.). Für die kommenden Jahre ist eher von einer Rückkehr auf das Vorcorona-Niveau auszugehen, weshalb die durch die Folgen der Pandemie überhöhten Ausgabesätze für 2021 in der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung finden.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich im Untersuchungsraum besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen, welche hinsichtlich ihrer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Ausgangslage näher zu untersuchen sind.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Oktober 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands¹⁸ im prospektiven Einzugsgebiet¹⁹ des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Die Tabelle auf der nachfolgenden Seite stellt zunächst die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird den Ergebnissen der Erhebung zufolge im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung von

rd. 6.120 qm vorgehalten.

Mit rd. 5.300 qm Verkaufsfläche entfällt der Angebotsschwerpunkt deutlich und funktionsgerecht auf das Stadtgebiet von Altentreptow bzw. die Zone 1. Hier sind zahlreiche strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet, welche sich einerseits auf den Nahversorgungsstandort Grüner Gang (Aldi und Rewe bzw. künftig Nahkauf) sowie andererseits auf den mit einer vorgehaltenen Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und

¹⁸ Erhoben wurden die Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Tiernahrung, Drogerie-/Parfümerie- und Kosmetikartikel sowie pharmazeutischer und medizinischer Bedarf, welche letztlich zu den beiden Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung und Gesundheits- und Pflegeartikel zusammengefasst wurden.

¹⁹ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben Altentreptow selbst noch die Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pipsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde sowie Groß Teetzleben und Neddemin.

Genussmittel/Tiernahrung von rd. 2.640 qm angebotsstärksten Einzelhandelsstandort, den Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße (EDEKA, Lidl, Netto Stavenhagen), konzentrieren.

In den **Umlandzonen 2 und 3** und dabei insbesondere in der Zone 3 fällt das Angebot mit lediglich rd. 690 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 135 qm Verkaufsfläche rudimentär und kleinteilig aus.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße	2.640	14,3
Nahversorgungsstandort Grüner Gang	1.510	8,4
Streulage	1.145	4,9
Zone 1	5.295	27,5
Streulage	690	2,9
Zone 2	690	2,9
Streulage	135	0,5
Zone 3	135	0,5
Einzugsgebiet gesamt	6.120	30,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im ebenfalls prüfungsrelevanten Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens wird in der Tabelle auf der nachfolgenden Seite veranschaulicht. Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell eine **Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren von**

rd. 670 qm vorgehalten.

Das verkaufsflächenseitige Angebot fällt an allen untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets gering aus, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass es im gesamten Einzugsgebiet derzeit keinen spezialisierten Drogeriefachmarkt gibt. Stattdessen entfällt das Angebot auf kleinflächige Anbieter wie Apotheken sowie die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Da es derartige Anbieter innerhalb der Zonen 2 und 3 so gut wie nicht vertreten sind, fällt das Drogeriewarenangebot hier besonders gering aus.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße	190	1,0
Nahversorgungsstandort Grüner Gang	185	0,9
Streulage	205	1,3
Zone 1	580	3,2
Streulage	75	0,5
Zone 2	75	0,5
Streulage	10	0,0
Zone 3	10	0,0
Einzugsgebiet gesamt	665	3,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt derzeit rd. 520 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner²⁰). Nur bezogen auf den grundzentralen Verflechtungsbereich (Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets) beläuft sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf rd. 560 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit genau im bundesdeutschen Durchschnitt. Dies zeigt, dass die Stadt Altentreptow der ihr zugewiesenen Grundversorgungsfunktion zumindest unter quantitativen Gesichtspunkten bereits heute adäquat nachkommen kann. Ein Überbesatz an Verkaufsfläche ist gleichwohl nicht festzustellen. Eine erhöhte Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt zudem noch nichts über die Qualität der Nahversorgung und die räumliche Verortung des Angebots aus.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Abb. 9) lässt sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung feststellen, dass sich das Angebot auf die östlichen (Standort Fritz-Reuter-Straße) und südlichen (NVS Grüner Gang) Teile des Kernstadtgebiets konzentriert. Mit einem Netto-Discounter ist zudem ein Lebensmittelmarkt westlich des Ortskerns ansässig. Im (gleichwohl weniger dicht besiedelten) nördlichen Kernstadtgebiet fehlt es derzeit allerdings an einem strukturprägenden Nahversorgungsstandort, womit hier eine **gewisse räumliche Versorgungslücke** besteht, die im Zuge der Vorhabenrealisierung geschlossen werden könnte.

²⁰ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Wirft man einen Blick auf die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen lässt sich weiterhin eine **gewisse Schiefeile zu Lasten vollsortimentierter Anbieter** erkennen. Insgesamt vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, 2 x Netto) stehen zwei Anbieter mit einem vollsortimentierten Angebotscharakter (Rewe-Supermarkt, Edeka-Verbrauchermarkt) gegenüber. Hinzu kommt, dass diese beiden Anbieter den Marktanforderungen an moderne Vollversorger nicht entsprechen können. Während der Rewe-Supermarkt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit agiert und damit eine Verkaufsflächendimensionierung aufweist, die die Präsentation eines modernen und attraktiven Vollsortiments überhaupt nicht zulässt, erreicht der Edeka-Vollversorger an der Fritz-Reuter-Straße die für leistungsfähige Verbrauchermärkte markttypische Größenordnung (mindestens 1.500 qm) ebenfalls bei Weitem nicht. Die beiden Märkte können sich hinsichtlich des Sortimentsumfangs gegenüber den Discountern im Einzugsgebiet daher nicht entscheidend abheben und die Ansprüche der Verbraucher an einen modernen Vollsortimenter kaum erfüllen.

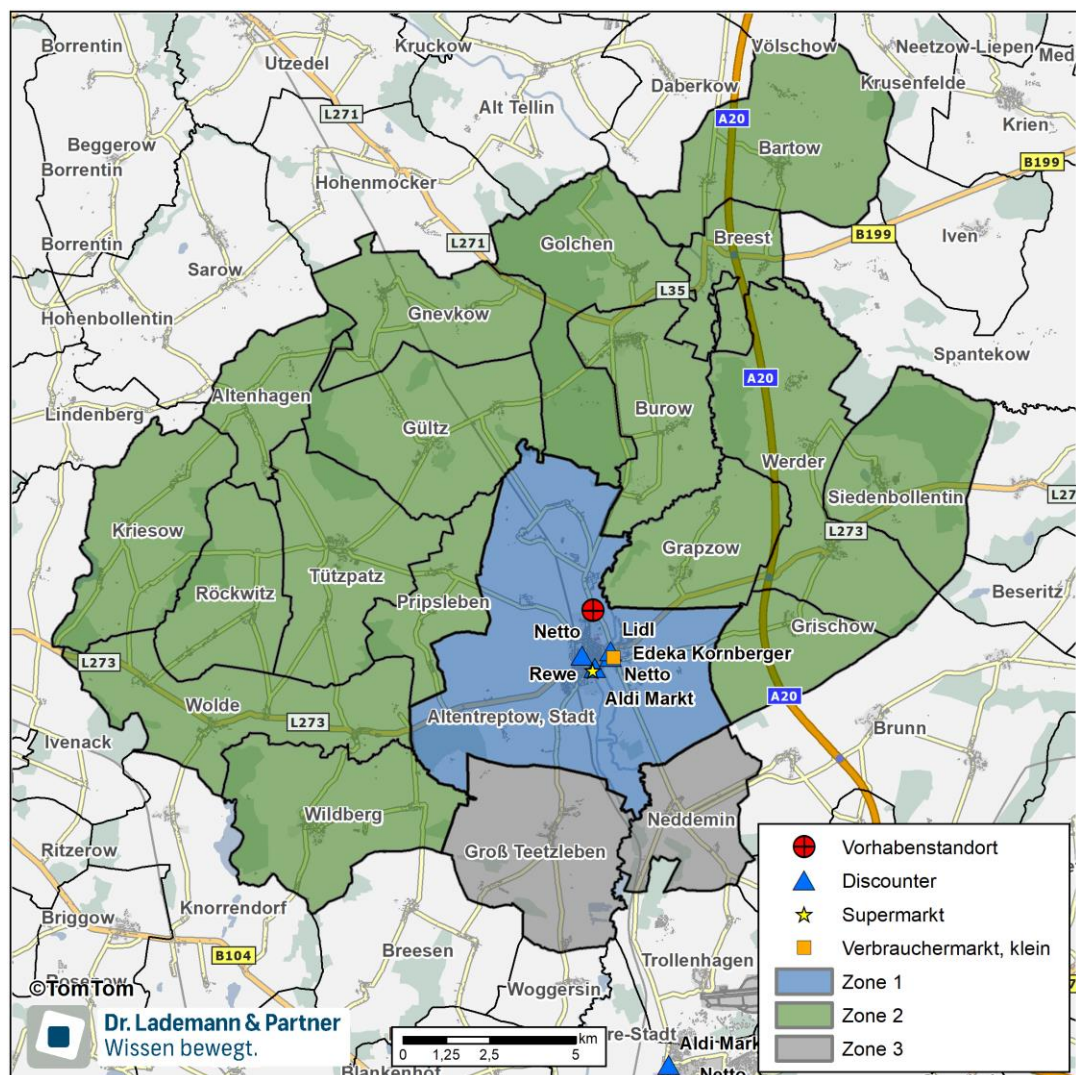


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet

Das Übergewicht discountorientierter Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets verdeutlicht somit auch ein vergleichender Blick auf die verkaufsflächenbezogenen Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH. Während der verkaufsflächenseitige Anteil der Vollsortimenter bezogen auf ganz Deutschland bei etwa 62 % liegt, erreichen discountorientierte Anbieter im Bundesgebiet einen Verkaufsflächenanteil von derzeit etwa 38 %²¹. Für das Einzugsgebiet ergibt sich hingegen eine Verteilung von rd. 34 % für Vollsortimenter sowie von rd. 66 % für Discounter und somit eine beträchtliche Abweichung gegenüber dem Bundesschnitt (- 28 %). Auch unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus innerhalb des Untersuchungsraums, welches eine erhöhte Präsenz discountbasierter Betriebsformen grundsätzlich nahelegt, lässt sich das deutliche Missverhältnis zwischen vollsortimentierten und discountorientierten Anbietern nur teilweise relativieren.

Im Zuge der geplanten deutlichen Erweiterung des in Altentreptow ansässigen Rewe-Markts und dessen Fortentwicklung hin zu einem modernen Vollversorger und aufgrund der gesicherten Nachnutzung des derzeitigen Rewe-Standorts durch einen Nahkauf-Supermarkt wird sich die Betriebstypenverteilung künftig in Richtung eines ausgewogenen Verhältnisses bewegen. Das derzeit in Altentreptow bestehende, aus dem Fehlen eines modernen und zeitgemäß dimensionierten Vollversorgers, welcher sich im Wettbewerb mit den Discountern im Einzugsgebiet zukunftsfähig positionieren kann, resultierende **qualitative Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets wird mit der Realisierung des Vorhabens ebenfalls abgebaut werden können, womit sich die Qualität der örtlichen Nahversorgung insgesamt verbessert wird.**

Bezogen auf das Drogeriesegment ist zudem zu konstatieren, dass sich mit dem Fehlen eines spezialisierten Drogeriefachmarkts mit breitem Sortiment eine wesentliche Angebotslücke in der Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets auftut. In diesem Teilsegment des periodischen Bedarfs kann das Grundzentrum Altentreptow der grundzentralen Versorgungsfunktion noch nicht in adäquater Form nachkommen. Die Verbraucher aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow müssen für den Einkauf bei einem breit aufgestellten Drogeriefachanbieter erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung könnte die räumliche Angebotslücke im Drogeriesegment geschlossen und die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow gestärkt werden.

Als flächengrößte Nahversorgungsanbieter (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens lassen sich die folgenden Anbieter identifizieren:

²¹ Dr. Lademann & Partner beziehen über das renommierte Marktforschungsinstitut Nielsen TradeDimensions Einzelhandelsbestandsdaten für das gesamte Bundesgebiet. Einen wesentlichen Bestandteil des Datenpakets bilden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb Deutschlands, deren konkrete Standorte und Verkaufsflächen Dr. Lademann & Partner zur Verfügung gestellt werden. Die Bestandsdaten werden seitens des Datenanbieters in einem halbjährlichen Turnus auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft (aktueller Datenstand: April 2022).

- EDEKA-Verbrauchermarkt, Fritz-Reuter-Straße 13 (AS Fritz-Reuter-Straße)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Grüner Gang 11 (NVS Grüner Gang)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Bahnhofstraße 28 (Streulage)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Fritz-Reuter-Straße 16 (AS Fritz-Reuter-Straße)
- Netto -Lebensmitteldiscounter, Fritz-Reuter-Straße 13 (AS Fritz-Reuter-Straße)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Grüner Gang 10 (NVS Grüner Gang)



Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt an der Fritz-Reuter-Straße



Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße



Abbildung 13: Netto –Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße



Abbildung 14: Rewe-Supermarkt am Nahversorgungsstandort Grüner Gang 10 (Altstandort)



Abbildung 15: Aldi-Lebensmitteldiscounter am Nahversorgungsstandort Grüner Gang

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 34,6 Mio. €,

wovon der überwiegende Teil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tier-nahrung) entfällt.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird einerseits von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern (v.a. den leistungsstarken Formaten Aldi und Lidl) getrieben sowie andererseits von der relativ geringen Dimensionierung der vollsortimentierten Anbieter begünstigt. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel fällt die Flächenproduktivität mit rd. 5.600 € je qm Verkaufsfläche deutlich höher aus, wobei dies darauf zurückzuführen ist, dass ein erheblicher Teil des relevanten Angebots auf Apotheken entfällt, welche üblicherweise sehr hohe Flächenleistungen erzielen können.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 82 % für das Einzugsgebiet, die auf bestehende Kaufkraftabflüsse hindeutet. Hinsichtlich der Kaufkraftbewegungen bestehen jedoch wesentliche Unterschiede zwischen den Einzugsgebietszonen. Für die Zone 1 bzw. das Altentreptower Stadtgebiet ergibt sich funktionsgerecht eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von deutlich über 100 %, was auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebiets (insbesondere aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich) hindeutet und den überörtlichen Grundversorgungsauftrag der Stadt widerspiegelt. Folgerichtig liegt die Zentralitätskennziffer innerhalb der Zone 2 (= überörtlicher Verflechtungsbereich) bei deutlich unter 100 %, da die hier lebenden Verbraucher zu großen Teilen (funktionsgerecht) auf die Angebote im Grundzentrum Altentreptow orientiert sind. In der Zone 3 bewegt sich die Einzelhandelszentralität ebenfalls auf einem sehr geringen Niveau. Die dortige Bevölkerung ist sowohl auf Angebote in Altentreptow als auch in Neubrandenburg orientiert.

Wie die ermittelte Einzelhandelszentralität nahelegt, bestehen auch Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Dies gilt vorrangig für die Zonen 2 und 3, da die hier lebenden Verbraucher auch Versorgungsalternativen in umliegenden Zentralen Orten (u.a. in Neubrandenburg, Stavenhagen oder Jarmen) gut erreichen können. Gewisse Kaufkraftabflüsse sind aber auch für die Zone 1 nicht auszuschließen, da hier Angebotslücken bestehen. Es fehlt sowohl an einem modern aufgestellten Vollversorger als auch an einem Drogeriefachmarkt mit breitem und tiefem Sortiment. Diese Angebotsdefizite begünstigen Nachfrageabflüsse, von welchen v.a. die leistungsfähig aufgestellten Angebotsstandorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets profitieren können. Bezogen auf das Drogeriesegment muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Drogeriewaren

regelmäßig an besser aufgestellten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets bedienen. Die aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner relevantesten Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden in Kapitel 5.2 benannt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 6.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 35 Mio. € Umsatz generiert. Während die ermittelte Verkaufsflächendichte darauf hinweist, dass die Stadt Altentreptow ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion grundsätzlich nachkommen kann, lässt die örtliche Nahversorgungsstruktur gewisse qualitative Mängel erkennen, welche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets nach sich ziehen.

Hierauf weist auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 82 % hin. Die bestehenden Nachfrageabflüsse betreffen in erster Linie das Lebensmittelvollsortiment sowie das Drogeriesegment, wo es innerhalb des Einzugsgebiets an zeitgemäß aufgestellten Anbietern fehlt. Mit der Vorhabenrealisierung bzw. der Ansiedlung fehlender/unterrepräsentierter Betriebstypen kann auf eine qualitative Aufwertung des Grundversorgungsangebots und eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse hingewirkt werden.

5.2 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow dazu in der Lage sein wird einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es durch die Vorhabenrealisierung auch zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch an diesen Versorgungsstandorten umfangreiche Erhebungen vorgenommen. Da von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen vornehmlich die vollsortimentierten Anbieter (im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung) sowie Drogeriefachmärkte (im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) profitieren und diese somit auch ganz überwiegend von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden, wurden die Erhebungen an den untersuchten Standortlagen auf diese Anbieter beschränkt. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch weitere „Schultern“ verteilen

werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Den Ergebnissen dieser ergänzenden Erhebung zufolge wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Lebensmittelvollsortimenter) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** vorgehalten von **rd. 9.700 qm**.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	3.345	17,0
NVZ Straußstraße Neubrandenburg	1.940	8,7
EKZ Reuter-Eiche Stavenhagen	1.520	7,2
Kaufland Drönnewitzer Straße Demmin	2.890	13,9
Gesamt	9.695	46,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)

Der Schwerpunkt entfällt mit rd. 3.450 qm Verkaufsfläche auf den Kaufland-Verbrauchermarkt im Lindetal-Center in Neubrandenburg. Dieser Markt generiert als Großflächenformate eine hohe Sogkraft im Raum²² und ist über die L 35 bzw. die B 104 für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich sehr gut zu erreichen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass dieser Anbieter gegenwärtig in erhöhte Maße von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können. Gleiches gilt auch für den Rewe-Verbrauchermarkt an der Straußstraße in Neubrandenburg, welcher für die Bevölkerung aus Altentreptow den nächstgelegenen zeitgemäß aufgestellten Vollsortimenter darstellt.

Für die beiden Rewe-Märkte im EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen und den Kaufland-Verbrauchermarkt an der Drönnewitzer Straße in Demmin ist davon auszugehen, dass diesen derzeit in eher überschaubarem Maße Kaufkraft aus dem Altentreptower Umland zufließt²³. Allerdings profitieren beide Märkte von Agglomerations- und Synergieeffekten mit den im direkten Umfeld verorteten Anbietern aperiodischer Sortimente

²² Nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI belief sich der Umsatzanteil der SB-Warenhäuser/Großflächenformate am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2021 immerhin auf rd. 14,9 %.

²³ Wie bereits erwähnt, besteht im Mittelzentrum Demmin die Planung zur Verlagerung und deutlichen Erweiterung des dort ansässigen Rewe-Markts, der sich künftig als moderner Vollsortimenter positionieren wird. Dieses Vorhaben wird allerdings nicht wesentlich eher in die Umsetzung gebracht werden können als das Planvorhaben in Altentreptow. Der erweiterte Rewe-Markt in Demmin dürfte für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens in Altentreptow also vor der Realisierung des Vorhabens in Altentreptow auch nicht als neue Versorgungsalternative relevant werden. Entsprechend wird der Rewe-Markt in Demmin vorhabeninduziert auch keine Umsätze verlieren, die ihm vor der Realisierung des Vorhabens in Altentreptow zugeflossen wären.

(u.a. toom, JYSK im EKZ Reuter-Eiche oder Deichmann und REPO an der Drönnewitzer Straße in Demmin), welche für einen nicht unwesentlichen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (u.a. aus Altenhagen, Gnevkow, Kriesow, Röckwitz) die nächstgelegenen Versorgungsalternativen für aperiodische Sortimente darstellen. Dies begünstigt die Sogkraft der dortigen Lebensmittelmärkte und sichert ihnen zusätzliche Umsatzpotenziale durch Kopplungseffekte.

Im **Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Drogeriefachmärkte) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine Verkaufsfläche vorgehalten von **rd. 2.390 qm**.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Neubrandenburg	855	5,7
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	815	4,6
ZVB Innenstadt Demmin	295	1,9
Streulage Jarmen	420	2,4
Gesamt	2.385	14,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)

Für das Drogeriesegment ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Anbieter im weit-räumig ausstrahlenden und verkehrsgünstig gelegenen Einkaufszentrum Lindental-Center derzeit in starkem Maße von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt, der ein für Großflächenformate typisches relativ breites Drogeriewarenangebot vorhält, offeriert auch der dort ansässige Rossmann-Drogeriefachmarkt den Verbrauchern eine breite Produktpalette. Als Angebotsstandort für Drogeriewaren spielt aber auch die Innenstadt von Neubrandenburg eine wichtige Rolle. Mit Rossmann und dm sind hier gleich zwei prägende Anbieter verortet, womit die Innenstadt von Neubrandenburg für (v.a. dm-affine) Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens eine relevante Versorgungsalternative darstellen dürfte. Dies gilt auch deshalb, weil die Innenstadt von Neubrandenburg als oberzentrale Innenstadt funktionsgerecht mit einem breit gefächerten Einzelhandelsangebot (v.a. auch im aperiodischen Bedarf) aufwartet und ohnehin regelmäßig von Kunden aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens frequentiert wird.

Weitere Drogeriefachmärkte (2 x Rossmann), die für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich gut zu erreichen sind, befinden sich in Jarmen und Demmin. Diese beiden Anbieter dürften v.a. von Nachfragezuflüssen aus den nördlichen und westlichen Randbereichen des Einzugsgebiets profitieren.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereich abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Die Stadt Altentreptow verfügt über kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept und somit auch über keine planerisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Die intensiven Vor-Ort-Begehungen von Dr. Lademann & Partner haben zudem ergeben, dass sich innerhalb des Altentreptower Stadtgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur²⁴ aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung in vollem Umfang erfüllen kann. Während der Ortskern von Altentreptow nicht über die notwendige kritische Angebotsmasse verfügt und daher kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt, stellt der siedlungsstrukturell-integrierte Nahversorgungsstandort Grüner Gang einen monofunktionalen Einzelhandelsstandort ohne den für zentrale Versorgungsbereiche typischen Nutzungsmix oder höhere Aufenthalts- und Verweilqualitäten dar. Die Einzelhandelsagglomeration an der Fritz-Reuter-Straße ist hingegen als autoorientierte Versorgungslage ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und somit als allenfalls teilintegrierte Standortlage ohne Zentrumscharakter zu bewerten.

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lassen sich hingegen durchaus zentrale Versorgungsbereiche ausmachen, welche durch die vorhabeninduzierte Rückholung von aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft von dem Vorhaben betroffen sein werden und im Rahmen der vorliegenden Untersuchung besonders zu berücksichtigen waren. Hierbei handelt es sich um die in den jeweiligen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten abgegrenzten Innenstädte von Neubrandenburg und Demmin sowie zwei Nebenzentren (Stadtteilzentrum Lindetal-Center und Nahversorgungszentrum Straußstraße) in Neubrandenburg. Die planerischen Überlegungen konnten anhand der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort bestätigt werden.

²⁴ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

5.3.1 Prägende Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

Einzelhandelsagglomeration Fritz-Reuter-Straße

Der Agglomerationsstandort an der Fritz-Reuter-Straße befindet sich im östlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow und wird in seiner räumlichen Ausdehnung in wesentlichem Maße von der Tollense sowie der L 35 begrenzt. Aufgrund der damit zusammenhängenden Barrierewirkungen steht dieser Standort in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung, womit auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts eingeschränkt ist. Die am Standort ansässigen Anbieter sind in erster Linie auf Autokunden orientiert und tragen gemeinsam dem großvolumigen Versorgungseinkauf Rechnung.

Die Angebotsstruktur wird in wesentlichem Maße von einem Edeka-Verbrauchermarkt sowie den beiden zeitgemäß aufgestellten Lebensmitteldiscountern Netto und Lidl getragen, die im Verbund agieren und sich in ihrem Angebot wechselseitig ergänzen. Dies erhöht die Sogkraft des Einzelhandelsstandorts, der ohnehin von seiner verkehrsgünstigen Lage profitiert. Während am Standort auch Anbieter aperiodischer Kernsortimente ansässig sind, die die Agglomerations- und Synergieeffekte noch verstärken, sind den Einzelhandel ergänzende Komplementärnutzungen nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Es handelt sich somit um einen weitgehend monofunktionalen Versorgungsstandort ohne echte Aufenthalts- und Verweilqualitäten.

Da der an der Fritz-Reuter-Straße ansässige Edeka-Markt derzeit den einzigen „echten“, wenn auch nur bedingt zeitgemäß aufgestellten, Vollsortimenter innerhalb des Einzugsgebiets darstellt, wird dieser Anbieter als direkter Wettbewerb des am Planstandort anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkts am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies gilt auch deshalb, weil der Standort an der gleichen Verkehrsachse gelegen ist wie der Vorhabenstandort.

Nahversorgungsstandort Grüner Gang

Am NVS Grüner Gang befinden sich mit einem Rewe-Supermarkt, der an den Planstandort verlagert und dessen Immobilie künftig von einem Nahkauf-Supermarkt nachgenutzt werden soll, und einem Aldi-Discounter zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Aufgrund ihrer siedlungsstrukturell-integrierten Lage sind diese von großer Bedeutung hinsichtlich der Sicherung einer (fußläufigen) wohnortnahen Grundversorgung. Während der moderne Aldi-Discounter aufgrund betrieblich-konzeptioneller Unterschiede gegenüber dem Rewe-Verbrauchermarkt nur geringfügige Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweist, versteht sich das Format Nahkauf in erster Linie als Nachbarschaftsmarkt, der im Kern ein fußläufiges Einzugsgebiet anspricht. Somit zielt Nahkauf (im Gegensatz zum Vorhaben) weniger auf den großvolumigen Versorgungseinkauf als vielmehr auf den Basiseinkauf weniger Artikel („Rucksack-Einkauf“) ab. Die Wettbewerbsbeziehungen zum Vorhaben sind insgesamt also nur moderat ausgeprägt.

5.3.2 Prägende Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

ZVB Innenstadt Neubrandenburg

Die Neubrandenburger Innenstadt, die von ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet und der äußerst guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus allen Richtungen (Neubrandenburger Ring) profitiert, fungiert als Hauptzentrum des städtischen Einzelhandels und wichtigster oberzentraler Versorgungsträger. Die recht kompakte Innenstadt wird räumlich im Wesentlichen von der historischen Stadtbefestigung begrenzt, deren Ausdehnung sich anhand verschiedener Tore (u.a. Stargarder Tor) und des deutlich erkennbaren ehemaligen Wallrings im Stadtgrundriss noch sehr gut ablesen lässt. Da größere Teile der historischen Bebauung noch gut erhalten bzw. saniert worden sind, weist die Innenstadt eine erhöhte städtebauliche Qualität auf.

Gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neubrandenburg²⁵ wurde im Jahr 2018 in der Innenstadt von Neubrandenburg eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 33.000 qm aktiv betrieben. Dabei zeigte sich ein **breiter und ausgewogener Branchenmix** mit einem innenstadttypischen Schwerpunkt bei den Sortimenten Bekleidung/Schuhe. Die Magnetbetriebe (u.a. C & A, H & M, Media Markt) konzentrieren sich dabei am städtischen Marktplatz sowie im Einkaufszentrum Marktplatz-Center. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden v.a. von einem Edeka-Markt und einer Rossmann-Filiale im Marktplatz-Center sowie einer dm-Filiale im Marien Carrée angeboten. Da der aperiodische Einzelhandel durch den weiteren und durch die Corona-Pandemie befeuerten Vormarsch des Online-Handels stark unter Druck steht, kommt den Anbietern periodischer Sortimente eine immer stärkere Bedeutung als Frequenzbringer für die Innenstadt zu. Gleiches gilt für handelsergänzende Nutzungen (z.B. Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die in der Neubrandenburger Innenstadt (oder unmittelbar angrenzend) bereits heute in beträchtlichem Umfang präsent sind.



Abbildung 16: Rossmann-Drogeriemarkt (Marktplatz-Center) und dm-Drogeriemarkt (Marien-Carrée) in der Neubrandenburger Innenstadt

²⁵ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, 2018.

In einem gewissen Wettbewerb mit dem Vorhaben steht die Innenstadt von Neubrandenburg deshalb, weil sich hier zwei Drogeriefachmärkte befinden, die für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet gegenwärtig als Einkaufsalternative relevant sein dürften²⁶. Dabei kommt auch zum Tragen, dass sich in der Neubrandenburger Innenstadt die einzige dm-Filiale der Region befindet, die dadurch eine große Anziehungskraft auf markenaffine Kunden ausübt. Zudem ist die Neubrandenburger Innenstadt für die Verbraucher aus Altentreptow über die L 35 sehr gut zu erreichen.

Insgesamt bildet die Neubrandenburger Innenstadt mit einem breiten Mix an Einzelhandelsnutzungen, einer dicht besetzten und gut frequentierten Hauptgeschäftsachse, ihrer städtebaulichen Attraktivität und einer Vielzahl handelsergänzenden Nutzungen ein vitales und multifunktionales Zentrum, welches aufgrund der Lage der Stadt Neubrandenburg in einem überwiegend stark ländlich geprägten Raum und der großen Distanz zu den nächstgelegenen Oberzentren ein weiträumiges Einzugsgebiet ansprechen kann.

Stadtteilzentrum Lindetal-Center in Neubrandenburg

Gemeinsam mit dem im südlichen Stadtgebiet von Neubrandenburg gelegenen Bethanien Center tritt das Lindetal-Center in Angebotsergänzung zur Neubrandenburger Innenstadt und trägt ebenfalls wesentlich zur oberzentralen Funktionswahrnehmung der Stadt Neubrandenburg bei. Entsprechend sind beide Centerstandorte gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept als Stadtteilzentren klassifiziert. Das fachmarktgeprägte Lindetal-Center befindet sich einerseits in äußerst verkehrsgünstiger Lage an der B 104 und kann somit unmittelbar auf die dortigen Verkehrsströme zugreifen, ist andererseits aber auch in hochverdichtete Wohnstrukturen eingebettet und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.



Abbildung 17: Eingang des Lindetal-Centers und dort ansässiger Rossmann-Drogeriemarkt

²⁶ Da der Edeka-Markt in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht wesentlich größer dimensioniert ist als der Edeka-Markt in Altentreptow und dieser aufgrund einer fehlenden eigenen Stellplatzanlage auch nicht direkt angefahren werden kann, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs regelmäßig in der Innenstadt decken. Die Wirkungsbetrachtungen in Bezug auf die Neubrandenburger Innenstadt beziehen sich daher ausschließlich auf das Drogeriesegment.

Neben mehreren Fachmarktanbietern aperiodischer Sortimente (u.a. Spiele Max, Inter-sport, Little John Bikes) zählen ein großer Kaufland-Verbrauchermarkt, der in einem separaten Baukörper direkt an der B 104 lokalisiert ist, sowie eine in das Center eingebettete Rossmann-Filiale zu den wichtigsten Magnetbetrieben. Insgesamt kann das Lindetal-Center aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung und der Agglomerationswirkungen des Gesamtstandorts eine große Sogkraft entfalten, wobei die dortigen Anbieter gegenüber der Innenstadt den Vorteil eines großzügigen und kostenfreien Parkplatzangebots genießen.²⁷

Für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (u.a. aus Altentreptow) stellt der Kaufland-Verbrauchermarkt im Lindetal-Center jenen Anbieter innerhalb des Untersuchungsraums dar, der mit der größten Angebotsbreite und -tiefe aufwarten kann. Hinsichtlich des großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkaufs dürfte er somit u.a. auch für die Verbraucher aus der Stadt Altentreptow als Einkaufsalternative relevant sein. Da der Rewe-Verbrauchermarkt am Planstandort künftig ebenfalls ein umfassendes Waren- und Frischeangebot offerieren wird, werden sich diese Einkaufstendenzen vorhabeninduzierte abschwächen, womit das STZ Lindetal-Center in gewissem Maße von dem Vorhaben betroffen sein wird. Dies gilt auch deshalb, weil der Rossmann-Drogeriefachmarkt innerhalb des Centers derzeit ebenfalls von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren dürfte.

Nahversorgungszentrum Straußstraße in Neubrandenburg

Der Bereich um den Rewe-Verbrauchermarkt (ehemals Sky) an der Straußstraße ist gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept als D-Zentrum bzw. Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Der Rewe-Markt zählt zu den größten Vollversorgern im Stadtgebiet von Neubrandenburg und zeichnet sich durch eine moderne Marktgestaltung sowie ein für „klassische“ und zeitgemäß aufgestellte Vollsortimenter typisches umfangreiches Frischeangebot aus. Dabei profitiert der Anbieter sowohl von seiner Lage an einer Hauptverkehrsachse (Demminer Straße) als auch der großen Nachfrageplattform (stark verdichtete Wohnstrukturen im sog. Vogelviertel) in seinem unmittelbaren Umfeld. Da er seine Umsätze also aus verschiedenen Quellen beziehen kann, ist für den Rewe-Markt derzeit von einer stabilen Umsatzbasis und einer starken Markstellung auszugehen.

Da der Rewe-Markt an der Straußstraße im nördlichen Kernstadtgebiet von Neubrandenburg und zugleich an der Verbindungsachse zwischen Altentreptow und Neubrandenburg gelegen ist, stellt er für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig den nächstgelegenen, zeitgemäß aufgestellten

²⁷ Dieser Wettbewerbsvorteil ist nicht zu unterschätzen, da Verbraucher v.a. in Bezug auf einen gezielten Einkauf bei einem Anbieter großen Wert auf die Verfügbarkeit kostenloser und dem anzufahrenden Markt möglichst direkt vorgelagerter Stellplätze legen. Aus diesem Grund gehen Dr. Lademann & Partner auch davon aus, dass der Rossmann-Drogeriemarkt im STZ Lindetal-Center für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens als Einkaufsalternative für den gezielten (!) Einkauf von Drogeriewaren von stärkerer Relevanz sein dürfte als die Drogeriemärkte in der Innenstadt, die weder ein kostenfreies Parkangebot vorweisen können noch von der Stellplatzanlage aus (z.B. Parkhaus Marktplatz-Center) unmittelbar erschlossen werden können.

Vollversorger dar. Jene Verbraucher die von Altentreptow in Richtung der Innenstadt von Neubrandenburg fahren (z.B. Berufspendler) kommen zwangsläufig am Rewe-Standort vorbei. Es ist insofern anzunehmen, dass der Rewe-Markt aktuell regelmäßig von Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens frequentiert wird und ihm Umsätze von außerhalb seines Kerneinzugsgebiets zufließen. **Diese Zuflüsse werden im Zuge der Vorhabenrealisierung ein Stück weit abebben.**



Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt im NVZ Straußstraße in Neubrandenburg

ZVB Innenstadt Demmin

Da die Stadt Demmin von weitreichenden Zerstörungen im zweiten Weltkrieg betroffen war, sind viele historische Gebäude aus dem Stadtbild verschwunden. Die Innenstadt von Demmin kennzeichnet sich auch deshalb durch eine heterogene Bebauungsstruktur und das Fehlen einer klar erkennbaren Ortsmitte. Zudem verlaufen die Bundesstraßen 194 und 110 mitten durch das Hauptgeschäftszentrum, wodurch dieses verkehrlich zwar sehr gut zu erreichen ist, die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich durch die hohe Verkehrsbelastung aber erheblich herabgesetzt wird. Zudem konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz (wie für Innenstädte/Ortskern typisch) nicht am städtischen Marktplatz konzentriert, weshalb dieser gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept auch nur zum Ergänzungsbereich der Innenstadt gezählt wird.

Stattdessen haben sich entlang der **Bundesstraßen zwei Einzelhandelspole mit unterschiedlichen Angebotsprofilen** herausgebildet, die durch eine öffentlich Grünanlage (Marienhain) miteinander verknüpft sind. Während sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der Treptower Straße/Clara-Zetkin-Straße durch eine kleinteilige Struktur und funktionale Brüche kennzeichnet, befindet sich zwischen der B 110 und dem Schwanenteich der **fachmarktgeprägte Einkaufsstandort „Brauereipark“**. Dieser vereint einen wesentlichen Teil des Verkaufsflächenangebots der Innenstadt auf sich und beherbergt deren wichtigste Frequenzbringer, wobei der Rossmann-Drogeriemarkt in gewissem Maße vom Vorhaben betroffen sein wird.



Abbildung 19: Rossmann-Drogeriemarkt an der Wollweberstraße 5 im ZVB Innenstadt Demmin

Sonstige prägende Handelslagen

Neben den beschriebene zentralen Versorgungsbereichen wurden noch drei weitere Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen, da auch für diese überörtlich ausstrahlenden Versorgungsstandorte davon auszugehen ist, dass sie derzeit in gewissem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhaben profitieren können. Dabei handelt es sich um die folgenden, nicht als zentrale Versorgungsbereich zu klassifizierenden Standortlagen:

- Rewe-Verbrauchermarkt in Stavenhagen (Einkaufszentrum Reuter-Eiche)
- Kaufland-Verbrauchermarkt in Demmin (Drönnewitzer Straße)
- Rossmann-Drogeriemarkt in Jarmen (Demminer Straße)



Abbildung 20: EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen (links) und Rossmann in Jarmen (rechts)

Während sowohl das EKZ Reuter-Eiche als auch der Kaufland-Verbrauchermarkt in Demmin allenfalls teilentegriert gelegen sind („Fahrstandorte“), befindet sich der Rossmann-Drogeriemarkt an einem wohngebietsintegrierten Standort im Kernstadtgebiet von Jarmen und ist Bestandteil der wichtigsten örtlichen Versorgungslage.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

Die Umsatzprognose für die beiden prüfungsrelevanten Vorhabenkomponenten (Rewe-Verbrauchermarkt und Rossmann-Drogeriemarkt) basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf der Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Planstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 13 % erreichen wird. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung, dem Kernsortiment des Rewe-Verbrauchermarkts, wird nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner ein Marktanteil in Höhe von rd. 18 % erreicht werden können. Der prospektiv höchste Marktanteil ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern innerhalb der Zone 1, also im Stadtgebiet von Altentreptow, zu erwarten und wird bei rd. 25 % liegen. Von noch höheren Marktanteilen kann bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung nicht ausgegangen werden, da Vollsortimenter nur einen Teil der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs binden können²⁸ und es mit Edeka und Nahkauf zwei weitere (wenn auch weniger attraktiv aufgestellte) vollsortimentierte Anbieter im Stadtgebiet von Altentreptow geben wird. Darüber hinaus sind mehrere anziehungsstarke und für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (auch weiterhin) relevante Anbieter (v.a. das Großflächenformat Kaufland) an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets präsent.

²⁸ Der Umsatzanteil der LEH-Vollsortimenter am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln belief sich nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2021 auf rd. 36 %.

Der prospektiv höchste Marktanteil wird mit knapp 50 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erzielt werden, da hier ein sehr leistungsfähiger und noch nicht im Einzugsgebiet vertretener Fachanbieter in den Markt eintreten wird, welcher künftig einen bedeutenden Teil (etwa die Hälfte) der verfügbaren Nachfrage in diesem Segment binden kann.²⁹ Ein noch höherer Marktanteil ist allerdings nicht realistisch, da ein nicht unwesentlicher Teil der Nachfrage auch zukünftig durch die Bestandsangebote innerhalb (v.a. Randsortimente der Lebensmittelmärkte, Apotheken) gebunden werden wird³⁰.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	18,8	3,2	36,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,6	2,9	0,1	6,6
Marktanteile	25%	15%	5%	18%
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,1	2,8	0,5	5,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	1,2	0,0	2,7
Marktanteile	65%	45%	10%	50%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,8	20,6	3,5	39,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,5	0,0	1,1
Marktanteile	3%	2%	1%	3%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	32,3	42,2	7,2	81,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,5	4,6	0,2	10,3
Marktanteile	17%	11%	3%	13%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, sich in erster Linie über die verkehrsgünstige Lage des Planstandort sowie die erhöhte Bedeutung der Stadt Altentreptow herleiten lassen und mit

²⁹ Anders als im Lebensmittelsektor, in dem zahlreiche verschiedene und überwiegend bundesweit aktive Handelsketten (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland, Netto, Penny usw.) um Marktanteile konkurrieren, gibt es im Drogeriesegment nur wenige strukturprägende Fachanbieter, die im gesamten Bundesgebiet aktiv sind. Hierzu zählen in erster Linie die Drogeriemarktketten Rossmann und dm, die die bekanntesten und bei den Kunden beliebtesten Formate darstellen, wesentliche Teile der Nachfrage nach Drogeriewaren binden und somit hohe Marktanteile auf sich vereinen. Entsprechend erreichen die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm innerhalb ihrer Einzugsgebiete, in Abhängigkeit von der jeweiligen Wettbewerbssituation, regelmäßig hohe Marktanteile.

³⁰ Gemäß einer Erhebung des Marktforschungsunternehmens GfK, deren Ergebnisse im Jahr 2018 in der Lebensmittel Zeitung veröffentlicht worden sind, konnten Drogeriefachmärkte im Jahr 2017 etwa 45 % der sortimentspezifischen Nachfrage abschöpfen. Größere Teile der Nachfrage wurden zudem vom Lebensmitteleinzelhandel (33 %) sowie sonstigen Vertriebslinien (22 %) wie z.B. Parfümerien oder Drogeriefachgeschäften gebunden. Unter der Berücksichtigung, dass der kleinteilige Fachhandel immer stärker aus dem Markt zurückgedrängt wird und die Drogeriefachmärkte ihre Sortimentskompetenz im Wettbewerb mit dem LEH stetig erhöhen, ist zwar davon auszugehen, dass die Drogeriefachmärkte ihre Marktanteile in den vergangenen Jahren weiter steigern konnten, Marktanteile von mehr als 50 % sind aber auch weiterhin nicht realistisch.

Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. im Sinne einer Kopplung von Versorgungseinkauf und Arbeitsweg), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.100 € je qm Verkaufsfläche³¹ auf insgesamt

rd. 11,4 Mio. € belaufen.

Hiervon entfällt mit rd. 7,3 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung. Der höchste Umsatz wird dabei vom anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkt generiert werden können. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird das Vorhaben einen Brutto-Umsatz in Höhe von etwa 2,9 Mio. € erwirtschaften, wobei der größte Teil auf den anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt entfällt, der Drogeriewaren naturgemäß als Kernsortiment anbietet.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	1.645	4.400	7,3
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	1.560	4.500	7,0
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	85	3.500	0,3
Gesundheits- und Pflegeartikel	790	3.700	2,9
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195	3.200	0,6
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	595	3.900	2,3
Aperiodischer Bedarf	365	3.200	1,2
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195	3.000	0,6
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	170	3.500	0,6
Gesamt	2.800	4.100	11,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung

Wenngleich bei der Bestimmung der Flächenproduktivitäten für die einzelnen Vorhabenkomponenten die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des neu zu entwickelnden Einzelhandelsstandorts, welche v.a. aus der Ansiedlung marktgängiger Anbieter, der Errichtung moderner und zeitgemäßer Baukörper und den Verbundeffekten am

³¹ Die im Vergleich zum Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets deutlich niedrigere Flächenleistung des Vorhabens resultiert einerseits daraus, dass sich die discountlastigen Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet in wesentlichem Maße begünstigend auf die erzielbaren Flächenleistungen auswirken. Insbesondere die bei den Verbrauchern besonders beliebten und in Altentreptow ansässigen Discountformate Aldi Nord (rd. 6.000 € je qm Verkaufsfläche im Bundesschnitt) und Lidl (rd. 9.000 € je qm Verkaufsfläche im Bundesschnitt) erzielen regelmäßig sehr hohe Flächenproduktivitäten. Andererseits sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (und v.a. die vollsortimentierten Anbieter) innerhalb des Einzugsgebiets allesamt deutlich kleiner dimensioniert als es der am Vorhabenstandort anzusiedelnde Rewe-Verbrauchermarkt sein wird. Da auf kleineren Flächen i.d.R. höhere Flächenproduktivitäten erreicht werden als auf großen Verkaufsflächen mit einem höheren Anteil der Verkehrsflächen, ist für den Bestandseinzelhandel gegenüber dem Vorhaben von einer deutlich höheren Flächenleistung auszugehen. Dies gilt bezogen auf das Drogeriesegment auch deshalb, weil ein erheblicher Teil der vorgehaltenen Verkaufsfläche auf umsatzstarke Apotheken entfällt.

Standort resultiert, berücksichtigt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass die am Planstandort anzusiedelnden Märkte höhere Flächenleistungen erzielen können als in der Tabelle 10 dargestellt. Dabei ist zum einen auf die Ausführungen zu den erzielbaren Marktanteilen des Vorhabens zu verweisen (Seiten 43 und 44 des Gutachtens). Es ist angesichts der üblichen Umsatzverteilung im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel und in Anbetracht der örtlichen/regionalen Nachfrage- und Angebotssituation nicht realistisch, dass das Vorhaben noch höhere Marktanteile wird erreichen können. **Die Marktanteils- und Umsatzprognose entspricht bereits einem worst-case-Ansatz.**

Zum anderen werden die für die beiden Märkte geplanten großzügigen Verkaufsflächendimensionierungen³² nicht nur der Präsentation einer möglichst großen Sortimentsvielfalt dienen, sondern vor allem auch die Übersichtlichkeit der Verkaufsräume, einen hohen Kundenkomfort, die Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie möglichst optimale Betriebsabläufe sicherstellen. Entsprechend wird sich der Anteil der Verkehrsflächen in den neuen Läden gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen überproportional darstellen. Mit anderen Worten: Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts wächst in aller Regel nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an. Große Verkaufsflächen tragen insbesondere dazu bei, den gestiegenen Anforderungen der Kunden an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich des geplanten Rossmann-Drogeriemarkts ist zusätzlich anzumerken, dass dieser in einen Marktraum mit begrenztem Umsatzpotenzial eintreten wird. Üblicherweise zielen Drogeriefachmärkte auf Einzugsgebiete mit 15.000 bis 20.000 Einwohnern ab. Diese Anforderung erfüllt das Einzugsgebiet des Vorhabens nicht. Die Presseabteilung der Firma Rossmann hat auf Anfrage der regionalen Tageszeitung „Nordkurier“ im Jahr 2019³³ selbst darauf verwiesen, dass das Umsatzpotenzial im Marktraum Altentreptow nicht ausreicht, um einen Drogeriefachmarkt ökonomisch erfolgreich betreiben zu können. Das Umdenken der Firma Rossmann lässt sich wohl v.a. mit einer veränderten Marktstrategie erklären, die darauf abzielt, dass Filialnetz weiter zu verdichten. Um dieses Ziel erreichen zu können, wird bewusst in Kauf genommen, dass die Filiale in Altentreptow angesichts des begrenzten (und künftig noch weiter sinkenden) Nachfragepotenzials eine unterdurchschnittliche Umsatzleistung³⁴ erzielen wird.

Obwohl es sich in Bezug auf die geplante Rewe-Ansiedlung um die Standortverlagerung eines bereits in Altentreptow ansässigen Anbieters und dessen Verkaufsflächen-

³² Während sich die für den Rewe-Verbrauchermarkt geplante Verkaufsfläche deutlich oberhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Rewe-Märkte in Mecklenburg-Vorpommern (rd. 1.500 qm Verkaufsfläche gemäß eigener Auswertung) bewegen wird, wird der Rossmann-Drogeriefachmarkt auf einer Verkaufsfläche agieren, die nicht nur oberhalb der für Rossmann-Märkte typischen Verkaufsflächendimensionierung (600–800 qm) liegt, sondern auch weitaus größer ausfällt als die Verkaufsflächendimensionierung der Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum.

³³ Dies lässt sich einem auf der Internetplattform des Nordkuriers veröffentlichten und frei zugänglichen Zeitungsartikel („Rewe will Neubau für Supermarkt und Drogerie“) vom 08.08.2022 entnehmen.

³⁴ Nach Unternehmensangaben lag der Jahresumsatz je Rossmann-Filiale im Jahr 2021 bei durchschnittlich rd. 3,5 Mio. €. Für den am Planstandort anzusiedelnden Rossmann-Markt wurde ein Umsatz von rd. 3,2 Mio. € prognostiziert (siehe Tabelle 10), der sich damit trotz des (stark) begrenzten regionalen Absatzmarkts nur leicht unterhalb des durchschnittlichen Filialumsatzes bewegt. Hiermit kann dem worst-case-Ansatz der vorliegenden Untersuchung voll entsprochen werden.

erweiterung handelt, ist auch diese Vorhabenkomponente als vollständige Neuansiedlung zu bewerten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bestandsimmobilie des Rewe-Markts künftig von einem Nahkauf-Supermarkt belegt werden wird. Am derzeitigen Rewe-Standort wird also auch zukünftig auf rd. 675 qm nahversorgungsrelevanter Einzelhandel stattfinden, womit die Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens in vollem Umfang prüfungsrelevant wird.

Wie bereits in Kapitel 2.2 geschildert, ist jedoch davon auszugehen, dass der Nahkauf-Supermarkt (bereits ohne Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Wettbewerbsverschärfung) etwas geringere Umsätze erzielen können als es der Rewe-Supermarkt derzeit tut. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Marke „Rewe“ deutlich bekannter ist als das Format „Nahkauf“ und der Markt deshalb ein Stück weit an Sogkraft und einen Teil seines (markenaffinen) Kundenstamms verlieren wird. Da dieser Teil des derzeitigen Rewe-Umsatzes an den Planstandort „mitgenommen“ wird, war dieses geringfügige Umsatzdelta (Rewe vs. Nahkauf) vom prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz abzuziehen. Dieser Sachverhalt soll mithilfe der beiden nachfolgenden Tabellen veranschaulicht werden.

Es sei an dieser Stelle aber nochmal betont, dass es sich bei dem in Tabelle 11 dargestellten Umsatzdelta nur um jenen Teil des vorhabeninduzierten Umsatzrückgangs am Rewe-Bestandsstandort handelt, der aus der „Umflaggung“ von Rewe auf Nahkauf resultiert. Das der Nahkauf-Supermarkt (im Vergleich zum Rewe-Status Quo) weitere Umsätze verlieren wird, die auf die vorhabeninduzierte Wettbewerbsverschärfung zurückzuführen sind, wurde im Rahmen der Wirkungsprognose berücksichtigt, indem der künftige Umsatz des Nahkauf-Supermarkts (siehe Tabelle 11) als faktischer Bestandsumsatz in die Wirkungsbetrachtung eingestellt wurde.

Gegenüberstellung der Umsätze von Rewe (Status Quo) und Nahkauf (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Umsatz Rewe in Mio. €	Umsatz Nahkauf in Mio. €*	Umsatzdelta in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	3,3	2,9	0,4
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	0,4	0,3	0,1
Aperiodischer Bedarf	0,3	0,2	0,0
Gesamt	3,9	3,4	0,5

Quelle: Berechnungen von Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

* Ohne Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Wettbewerbsverschärfung.

Tabelle 11: Gegenüberstellung der Umsätze von Rewe (Status Quo) und Nahkauf (künftig)

Wie die Tabelle 11 zeigt, war ein Umsatzdelta in Höhe von rd. 0,5 Mio. € vom in Tabelle 10 dargestellten Gesamtumsatz des Vorhabens abzuziehen, **sodass sich der in die Prüfung einzustellende Vorhabenumsatz statt auf insgesamt rd. 11,4 Mio. € auf insgesamt nur noch rd. 10,9 Mio. € beläuft.**

Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz

Branchenmix	Vorhabenumsatz in Mio. €	Umsatzdelta in Mio. €	Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	7,3	0,4	6,9
Gesundheits- und Pflegeartikel	2,9	0,1	2,9
Aperiodischer Bedarf	1,2	0,0	1,1
Gesamt	11,4	0,5	10,9

Quelle: Berechnungen von Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 12: Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 13 % auszugehen, wobei der prognostizierte Marktanteil im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel mit rd. 50 % am höchsten ausfällt. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung ist hingegen ein Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 18 % erreichbar. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 11,4 Mio. €, wovon allerdings nur rd. 10,9 Mio. € prüfungsrelevant sind (Betrachtung Rewe alt vs. Nahkauf neu).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum

Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten Schrumpfung des regionalen Absatzmarkts infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des örtlichen Einzelhandels und ist somit (in überschaubarem Maße) **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren³⁵. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vor allem bezogen auf das Vollsortiment sowie das Drogeriesegment, wo innerhalb des Einzugsgebiets noch Angebotslücken bestehen, kann von bestehenden Nachfrageabflüssen ausgegangen werden. **Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.**
- Die in Altentreptow bzw. in der Einzugsgebietszone 1 vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen bzw. aus den Zonen 2 und 3 des Einzugsgebiets. Dies verdeutlichen die für die Zone 1 ermittelten sortimentspezifischen Einzelhandelszentralitäten von jeweils deutlich mehr als 100 %. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 bzw. innerhalb des Altentreptower Stadtgebiets auswirkt.
- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren allerdings auch unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene, verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Handelsstandorte und

³⁵ Dies gilt insbesondere für die Betriebe innerhalb der Zonen 2 und 3. Hier ergeben sich Zentralitätswerte von deutlich unter 100 %, welche auf erhebliche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb dieser Einzugsgebietszonen hindeuten. Dies ist in erster Linie auf den geringen Angebotsbesatz innerhalb dieser Zonen zurückzuführen. Von den Kaufkraftabflüssen profitieren sowohl die Angebote im Stadtgebiet von Altentreptow (Zone 1) als auch Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets, die verkehrlich gut zu erreichen sind. Obwohl sich für die Zone 1 rechnerisch ein Zentralitätswert von deutlich mehr als 100 % ergibt, welcher grundsätzlich auf ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot und eine hohe Nachfragebindung hinweist, ist auch für diese Einzugsgebietszone von gewissen Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets auszugehen. Dies lässt sich mit dem bestehenden qualitativen Versorgungsdefizit innerhalb Altentreptows begründen, welches mit dem Fehlen eines zeitgemäß aufgestellten Vollversorgers mit hoher Service- und Frischekompetenz einerseits sowie dem Fehlen eines Drogeriefachmarkts andererseits zusammenhängt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch die Verbraucher aus Altentreptow regelmäßig oder zumindest gelegentlich Versorgungsalternativen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Neubrandenburg) aufsuchen.

dabei insbesondere die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter/Großflächenformate und Drogeriefachmärkte. Die besonders relevanten Versorgungsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits konkret bestimmt. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen nicht unerheblichen Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zurückzuholen, wird es zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen.** Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von lediglich etwa 3 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung derzeit auf rd. 30,9 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Umsatzbasis der Bestandsanbieter bzw. die Umsatzbasis am Nahversorgungsstandort Grüner Gang zunächst um den Umsatz des an den Vorhabenstandort zu verlagernden Rewe-Markts (rd. 3,3 Mio. €) zu reduzieren war, da der Anbieter nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Da die Bestandsimmobilie von Rewe allerdings durch einen Nahkauf-Supermarkt nachgenutzt werden soll, gegen dessen Umsätze das Vorhaben sehr wohl wirken wird, war die Umsatzbasis wiederum um den für den Nahkauf-Supermarkt prognostizierten Umsatz (rd. 2,9 Mio. €) zu erhöhen. Der am Nahversorgungsstandort Grüner Gang getätigte Umsatz verringert sich also nur leicht um rd. 0,4 Mio. € (Umsatzdelta Rewe vs. Nahkauf). Berücksichtigt man zusätzlich die durch die leichte Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge

(rd. 0,15 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2024 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung in Höhe von rd. 30,3 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung von rd. 6,2 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,7 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze und ohne das Umsatzdelta zwischen Rewe aktuell und Nahkauf künftig in Höhe von rd. 0,4 Mio. €). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch die innerhalb des Einzugsgebiets bestehenden qualitativen Versorgungsdefizite induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 3,2 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit einerseits attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 2 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrageabflüsse aus den Zonen 2 und 3 (rd. 1,3 Mio. €) fließt derzeit aber auch den Versorgungsstandorten innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die Anbieter in der Zone 1 daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 4,3 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 30,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 14 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der räumlich nahe gelegenen Zone 1 höher ausfallen als in den weiter entfernten Zonen 2 und 3.

Aufgrund der größten Angebotsüberschneidungen (Lebensmittelvollsortiment) kann davon ausgegangen werden, dass der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 18 %). An den weiteren Standortlagen in der Zone 1 fallen die Angebotsüberschneidungen deutlich geringer aus, da dort v.a. Lebensmitteldiscounter präsent sind, die sich hinsichtlich der Sortiments- und Preisstruktur von dem anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkt unterscheiden. Entsprechend sinken die Umverteilungsquoten dort ab. Während sich die für die Streulagen (v.a. Netto-Discounter) ermittelte Umsatzumverteilungsquote unterhalb von 10 % bewegt, ist für den Nahversorgungsstandort Grüner Gang ein Umsatzrückgang von etwas mehr als 10 % zu erwarten, da der künftig dort ansässige Nahkauf-Supermarkt (wie das Planvorhaben) eine vollsortimentierte Angebotsausrichtung aufweist.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Altentreptow – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €							
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Standort Fritz-Reuter-Straße	NVS Grüner Gang	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	14,27	8,39	4,87	27,53	2,89	0,47	30,89
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,09	-0,03	-0,01	-0,13	-0,02	0,01	-0,15
abzgl. Bestandsumsatz Rewe aktuell	0,00	-3,30	0,00	-3,30	0,00	0,00	-3,30
zzgl. Umsatzanstieg durch Nahkauf-Nachnutzung	0,00	2,88	0,00	2,88	0,00	0,00	2,88
Umsatz vor Ort (2024)	14,18	7,94	4,44	26,98	2,87	0,47	30,31
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	2,20	0,84	0,34	3,38	2,69	0,14	6,21
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,44	-0,17	-0,07	-0,68	-2,45	-0,12	-3,24
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,83	0,32	0,13	1,28	0,00	0,00	1,28
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	2,59	1,00	0,40	3,99	0,24	0,02	4,25
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	18,3%	12,6%	9,0%	14,8%	8,4%	k.A.	14,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)

Wie bereits ausführlich beschrieben, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher gegenwärtig an vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 2 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Rewe-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Verbrauchermärkte an verkehrlich gut erreichbaren Standorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	17,0	-0,9	-5,2%
NVZ Straußstraße Neubrandenburg	8,7	-0,5	-6,1%
EKZ Reuter-Eiche Stavenhagen	7,2	-0,3	-3,5%
Kaufland Drönnewitzer Straße Demmin	13,9	-0,3	-2,1%
Gesamt	46,8	-2,0	-4,2%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, flächendeckend unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für den Rewe-Verbrauchermarkt an der Straußstraße in Neubrandenburg auszugehen, da dieser für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet aktuell den nächstgelegenen zeitgemäß aufgestellten Vollversorger darstellt. Höhere Umsatzrückgänge wird zudem der Kaufland-Verbrauchermarkt im Lindetal-Center hinnehmen müssen, da dieser im weiträumig ausstrahlenden Lindetal-Center ansässig ist und als Großflächenformat ebenfalls eine erhöhte Sogkraft auf die im Einzugsgebiet lebenden Verbraucher ausübt.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel derzeit auf rd. 3,8 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Umsatzbasis der Bestandsanbieter bzw. die Umsatzbasis am Nahversorgungsstandort Grüner Gang zunächst um den Umsatz des an den Vorhabenstandort zu verlagernden Rewe-Markts (rd. 0,4 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) zu reduzieren war, da der Anbieter nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Da die Bestandsimmobilie von Rewe allerdings durch einen Nahkauf-Supermarkt nachgenutzt werden soll, gegen dessen Umsätze das Vorhaben sehr wohl wirken wird, war die Umsatzbasis wiederum um den für den Nahkauf-Supermarkt prognostizierten Umsatz (rd. 0,3 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) zu erhöhen. Der am Nahversorgungsstandort Grüner Gang getätigte Umsatz verringert sich also nur leicht um rd. 0,1 Mio. € (Umsatzdelta Rewe vs. Nahkauf). Da die durch die leichte Marktschrumpfung

ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge in diesem Fall kaum ins Gewicht fallen, ist für das Prognosejahr 2024 von einem Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in Höhe von rd. 3,7 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 2,6 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze und ohne das Umsatzdelta zwischen Rewe aktuell und Nahkauf künftig in Höhe von rd. 0,1 Mio. €). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch die innerhalb des Einzugsgebiets bestehenden qualitativen Versorgungsdefizite induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 1,9 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit primär attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 1,6 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein Teil der Nachfrageabflüsse aus den Zonen 2 und 3 (rd. 0,3 Mio. €) fließt derzeit aber auch den Versorgungsstandorten innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die Anbieter in der Zone 1 daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 1 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 3,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 27,7%.

Es muss bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass sich innerhalb des gesamten Einzugsgebiets kein strukturprägender und unmittelbar mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt vergleichbarer Drogerieanbieter ansässig ist. Die Umsatzrückgänge betreffen somit ausschließlich kleinere Fachanbieter (z.B. Apotheken) und die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren aber lediglich als ergänzendes und deutlich untergeordnetes Randsortiment führen. Aus diesem Grund unterscheiden sich die für die einzelnen Standortlagen ermittelten Umverteilungsquoten auch nur unwesentlich voneinander. Der Umsatzrückgang wird am Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße deshalb am höchsten ausfallen, da diese Versorgungslage an der gleichen Verkehrsachse gelegen ist wie der Planstandort und hier insgesamt drei Anbieter ansässig sind, die Drogeriewaren als Randsortiment anbieten.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Altentreptow – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Gesundheits- und Pflegeartikel	Standort Fritz-Reuter-Straße	NVS Grüner Gang	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,98	0,95	1,32	3,24	0,47	0,03	3,75
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	-0,01
abzgl. Bestandsumsatz Rewe aktuell	0,00	-0,38	0,00	-0,38	0,00	0,00	-0,38
zzgl. Umsatzanstieg durch Nahkauf-Nachnutzung	0,00	0,30	0,00	0,30	0,00	0,00	0,30
Umsatz vor Ort (2024)	0,98	0,87	1,24	3,16	0,47	0,03	3,67
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,47	0,35	0,52	1,34	1,20	0,05	2,58
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,24	-0,18	-0,27	-0,70	-1,12	-0,04	-1,86
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,10	0,08	0,11	0,29	0,00	0,00	0,29
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,33	0,24	0,36	0,93	0,08	0,00	1,02
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	33,4%	27,8%	29,3%	29,5%	k.A.	k.A.	27,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Da innerhalb des Einzugsgebiets kein Drogeriefachmarkt mit breiter Angebotspalette präsent ist, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher ihre Nachfrage nach Drogeriewaren an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets decken. Mit der geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 1,6 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Rossmann-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Drogeriefachmärkte mit ähnlicher Angebotsbreite von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren die in der Tabelle 16 dargestellten Umsatzrückgänge.

Wie die Zahlen zeigen, ist an zwei der untersuchten Standortlage mit einer absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquote von (leicht) über 10 % zu rechnen. Die stärkste Betroffenheit lässt sich für den im Lindetal-Center ansässigen Rossmann-Drogeriemarkt in Neubrandenburg ableiten, da dieser für einen signifikanten Teil der Verbraucher im Einzugsgebiet (v.a. aus Altentreptow sowie dem südlichen Umland) einen verkehrlich sehr gut zu erreichenden Drogeriefachmarkt darstellt und wesentlich von der allgemeinen Sogkraft des Lindetal-Centers profitieren kann. Erhöhte Umverteilungsquoten ergeben sich zudem für die Innenstadt von Neubrandenburg, da hier die einzige dm-Filiale der gesamten Region verortet ist und auch die Innenstadt von

Neubrandenburg eine überörtliche Ausstrahlungskraft entfaltet. Die Drogeriefachmärkte in Demmin und Jarmen profitieren aktuell in überschaubarem Maße von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet (v.a. nördlicher und westlicher Teil), weshalb die ermittelten Umsatzrückgänge hier abfallen.

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Neubrandenburg	5,7	-0,6	-10,9%
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	4,6	-0,6	-13,6%
ZVB Innenstadt Demmin	1,9	-0,1	-6,5%
Streulage Jarmen	2,4	-0,2	-7,7%
Gesamt	14,7	-1,6	-10,7%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im worst-case Werte von im Schnitt etwa 14 % bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie etwa 28 % bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel. Die höchsten Auswirkungen sind aufgrund der größten Angebotsüberschneidungen für den Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße zu erwarten, da der dort ansässige Edeka-Markt einen direkten Wettbewerber des am Planstandort anzusiedelnden Rewe-Markts darstellt.

Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (Vollsortimenter und Drogeriemärkte) belaufen sich die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten im worst-case auf etwa 4 % (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. etwa 11 % (Gesundheits- und Pflegeartikel). Von der stärksten Betroffenheit ist für das NVZ Straußstraße (Rewe), das STZ Lindental-Center (Kaufland und Rossmann) sowie die Innenstadt von Neubrandenburg (Rossmann und dm) auszugehen.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Altentreptow mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.800 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern³⁶ und der Regionalplanung für die Planungsregion des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte³⁷ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 1 (Konzentrationsgebot)

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

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 2 (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot)

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.

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 3 (Integrationsgebot)

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

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

- *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- *die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*

³⁶ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016, kurz: LEP M-V 2016

³⁷ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011, kurz: RREO MS 2011

- *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 5:

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Der RREP MS 2011 greift im Wesentlichen die obigen Ziele der Landesplanung auf und spezifiziert diese nicht weiter, woraus sich keine zusätzlichen Prüfkriterien ergeben. Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Die Stadt Altentreptow ist gemäß dem RREP MS 2011 als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge die Grundversorgung für die Bevölkerung in einem ebenfalls von der Raumordnung zugewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich). **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Der raumordnerisch zugewiesene Nahbereich des Grundzentrums umfasst neben dem Stadtgebiet von Altentreptow auch die Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapsow, Grischow, Gültz, Kriesow,

Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde, welche sich allesamt innerhalb der Einzugsgebietszone 2 befinden.

Das Gesamtvorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet, da mehr als 85 % der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Es dient somit hauptsächlich einer **Absicherung sowie qualitativen Aufwertung der Grundversorgung in Altentreptow.**

Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen im Umland, der guten Verkehrsanbindung der Stadt Altentreptow und des rudimentären nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots im Umland, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine nennenswerte überörtliche Ausstrahlung erreichen kann. Die im Umland von Altentreptow lebenden Verbraucher sind bereits heute in wesentlichem Maße auf die Grundversorgungsangebote in Altentreptow orientiert. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Altentreptow deshalb auch den gesamten Nahbereich und zusätzlich auch die beiden Gemeinden Neddemin und Groß Teetzleben.

Dementsprechend strahlt das Vorhaben (in geringfügigem Maße) auch auf solche Bereiche aus, die nicht mehr dem raumordnerisch festgelegten grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow angehören. Folgerichtig wird es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu Kaufkraftabzügen von außerhalb des Altentreptower Verflechtungsbereichs kommen. Gemäß Kap. 4.3.2 Ziel 2 LEP M-V darf der Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht „wesentlich“ überschritten werden bzw. dürfen Kaufkraftabzüge von außerhalb dieses Verflechtungsbereichs kein „wesentliches“ Ausmaß erreichen³⁸.

Etwa 40 % der Einwohner bzw. Verbraucher im Einzugsgebiet stammen aus dem Altentreptower Stadtgebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und weil der Rewe-Markt künftig den einzigen zeitgemäß aufgestellten Vollversorger im Stadtgebiet darstellen wird, erreicht das Vorhaben in Altentreptow seine größte Marktdurchdringung (bzw. Nachfrageabschöpfung). Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Einwohnern aus Altentreptow erwirtschaften wird, liegt deshalb nochmals oberhalb des Einwohneranteils und beziffert sich nach Einschätzung der Gutachter auf mindestens 45 %. Damit rekrutiert sich etwa die Hälfte des Vorhabenumsatzes aus dem Altentreptower Stadtgebiet.

Mit zunehmender räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und der ansteigenden Zahl gut erreichbarer Einkaufsalternativen nimmt die Nachfrageabschöpfung des Vorhabens hingegen ab. Für die Umlandgemeinden, die dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow zugeordnet sind, kann noch immer von einer erhöhten

³⁸ Im Rahmen des LEP M-V wird nicht näher definiert, ab wann bzw. ab welchem Schwellenwert Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereichs als „wesentlich“ zu bezeichnen sind. Hierfür gibt es aktuell auch noch keine einschlägige Rechtsprechung. Die Landesplanung in anderen Bundesländern (u.a. in Niedersachsen – LROP Niedersachsen 2017) zieht hinsichtlich der Überprüfung, ob das raumordnerische Kongruenzgebot durch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben verletzt wird, die sog. 30 %-Regelung heran. Diese besagt, dass ein entsprechendes Einzelhandelsvorhaben nicht mehr als 30 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des betreffenden Kongruenzraums bzw. zentralörtlichen Verflechtungsbereichs generieren darf. Hilfsweise wurde diese andersorts seit Jahren etablierte Regelung auf den vorliegenden Fall übertragen.

Nachfrageabschöpfung ausgegangen werden, da es in keiner dieser Gemeinden einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gibt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden zudem bestehende Angebotsdefizite abgebaut, womit derzeitige Nachfrageabflüsse an Standorte außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs deutlich reduziert werden und sich die Orientierung der Umlandbewohner auf die Angebote in Altentreptow erhöhen wird. Da etwa 53 % der Einwohner im Einzugsgebiet im überörtlichen Verflechtungsbereich von Altentreptow leben, wird sich ein großer Teil des Vorhabenumsatzes (etwa 40 %) aus diesen Bereichen rekrutieren.

Auf die Zone 3 (Neddemin und Groß Teetzleben) entfällt ein Einwohneranteil von lediglich rd. 8 %. Da die dortigen Verbraucher auch die Angebote in Neubrandenburg gut erreichen können, ist für diese Bereiche zudem von einer vergleichsweise geringen Nachfrageabschöpfung des Vorhabens auszugehen. Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Kunden aus der Zone 3 erwirtschaftet, wird entsprechend marginal ausfallen und bei maximal rd. 5 % liegen.

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen in Höhe von 10 %, die mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets bzw. von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs generiert werden und bei der Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung bzw. von den Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes (mindestens 85 %) mit Verbrauchern aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich des Grundzentrums Altentreptow generiert werden können. Die Märkte werden somit maßgeblich vom örtlichen bzw. im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen Nachfragepotenzial getragen. **Es wird somit nicht in signifikantem bzw. mehr als unwesentlichem Maße zusätzliche Kaufkraft von Standorten außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs abgezogen.** Beide Märkte fügen sich sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch hinsichtlich ihres prospektiven Einzugsgebiets in das zentralörtliche Versorgungssystem im Untersuchungsraum ein. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf das Umland insofern nicht zu erwarten, **womit das Vorhaben dem Kongruenzgebot gerecht werden kann.**

Das Vorhaben, welches den Versorgungsaufgaben des Grundzentrums Altentreptow funktional entspricht, wird den ganz überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich der Stadt Altentreptow rekrutieren und keine signifikanten Kaufkraftabzüge von Standorten außerhalb des Nahbereichs induzieren. Es wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können auch bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Es kommt immer auf die spezifische Situation im Einzelfall an.

Voranzustellen ist an dieser Stelle zunächst, dass die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen in den Umlandzonen 2 und 3 nur rudimentär ausgeprägt sind. Hier sind ausschließlich kleinflächige und spezialisierte sowie auf die lokale Nachfrage abzielende Angebotsformen (u.a. Bäcker, Landmärkte, Apotheken) verortet, die hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zwar eine ergänzende, jedoch keinesfalls eine tragende Rolle spielen. Die Verbraucher aus dem Altentreptower Umland kaufen Lebensmittel und Drogeriewaren schon heute überwiegend an Angebotsstandorten in Altentreptow oder außerhalb des Einzugsgebiets ein. Die Auswirkungen des Vorhabens werden somit v.a. die dortigen Angebots-

strukturen betreffen, was die für die Zonen 2 und 3 ermittelten sehr geringen absoluten Umsatzrückgänge zeigen. In der Folge wird auf weitere Ausführungen zu den Umlandzonen 2 und 3 verzichtet.

Vorwegzunehmen ist weiterhin, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann. Die untersuchten Angebotsstandorte sind entweder an gewerblich geprägten, verkehrsorientierten Standorten verortet und verfügen entsprechend über eine allenfalls teilintegrierte Lage mit einem sehr eingeschränkten Wohngebietsbezug (Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße) oder es fehlt an einem den Einzelhandel ergänzenden zentrentypischen Nutzungsbesatz und der damit einhergehenden Multifunktionalität, die zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise auszeichnet.

Den Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich kann auch der Ortskern von Altentreptow nicht gerecht werden. Zwar ist der Ortskern städtebaulich integriert gelegen und an die umliegenden Wohnstrukturen fußläufig sehr gut angebunden, jedoch mangelt es an einem ausgeprägten und konzentrierten Einzelhandelsbesatz von städtebaulichem Gewicht sowie an frequenzerzeugenden Magnetbetrieben. Die für ein Zentrum nötige „kritische“ Angebotsmasse, die eng mit der Wirkung eines Standorts über seinen unmittelbaren Nahbereich hinaus verknüpft ist, wird hier nicht vorgehalten. Angesichts der kleinteiligen Bebauungsstrukturen, der bereits vorhandenen baulichen Verdichtung und des entsprechenden Mangels an ausreichend dimensionierten Potenzialflächen ist auch perspektivisch nicht davon auszugehen, dass der Ortskern von Altentreptow zu einem versorgungsstrukturell wichtigen Einzelhandelsstandort, der den Ansprüchen an einen zentralen Versorgungsbereich umfassend gerecht wird, entwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund können mit der Vorhabenrealisierung verbundene, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums per se vollständig ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind die ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens vor dem Hintergrund der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum zu bewerten.

7.3.1 Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets wurde im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % errechnet, welche sich somit oberhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegt. Aufgrund der räumlichen Nähe werden sich die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgänge innerhalb der Zone 1 mit rd. 14,8 % am stärksten niederschlagen, wobei nicht alle untersuchten Standortlagen in gleichem Maße von dem Vorhaben betroffen sein werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets von discountorientierten Anbietern dominiert wird. Insgesamt sind im Stadtgebiet von Altentreptow vier Lebensmitteldiscounter ansässig. Von diesen Anbietern unterscheidet sich der am Planstandort anzusiedelnde Rewe-Markt als „klassischer“ Vollversorger hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe wesentlich, sodass sich die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Discountmärkten und dem Vorhaben deutlich abschwächen. Die in Altentreptow ansässigen Discountmärkte und der geplante Vollversorger werden sich wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und gemeinsam eine qualitativ hochwertige Nahversorgungsstruktur innerhalb des Stadtgebiets bzw. innerhalb des Einzugsgebiets sicherstellen. **Dass einer der im Stadtgebiet von Altentreptow ansässigen Discountmärkte seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird, ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner und vor diesem Hintergrund sehr unwahrscheinlich.**

Mit Blick auf den Nahversorgungsstandort Grüner Gang ist einerseits festzuhalten, dass der dortige Aldi-Discounter über eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung und einen entsprechend leistungsfähigen Marktauftritt verfügt. Ohnehin wird dieser Anbieter von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungen weniger stark betroffen sein. Andererseits ist für den künftigen Nahkauf-Supermarkt zu konstatieren, dass dieser deutlich stärkere Umsatzeinbußen wird hinnehmen müssen, da ein Teil des bisherigen Rewe-Kundenstamms an den Planstandort „abwandern“ wird. Allerdings hat die Firma Rewe, zu welcher das Format Nahkauf gehört, der Stadt Altentreptow versichert, den Rewe-Bestandsstandort mittels einer Nachbelegung durch Nahkauf am Markt zu halten. Die Umsatzeinbußen werden seitens der Firma Rewe also in Kauf genommen (und durch die Rewe-Neuansiedlung am Planstandort ohnehin weit überkompensiert werden) und nicht in einen Marktaustritt des Nahkauf-Supermarkts münden. Der Nahversorgungsstandort Grüner Gang wird in seinem Fortbestand demnach nicht gefährdet werden, **womit eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Kernstadtgebiet von Altentreptow auszuschließen ist.**

Dies gilt auch deshalb, weil auch für den Netto-Discounter an der Bahnhofstraße nicht von einem vorhabeninduzierten Marktaustritt auszugehen ist. Die beiden Anbieter sprechen im Kern unterschiedliche Zielgruppen an, wobei dies nicht nur auf betrieblich-konzeptionelle Unterschiede der beiden Betriebsformen (Discount vs. Vollsortiment) zurückzuführen ist, sondern auch auf unterschiedliche Einkaufsanlässe, die diese beiden Anbieter auslösen.

Der Netto-Discounter stellt, u.a. bedingt durch seine (verglichen mit klassischen Vollsortimentern) begrenzte Sortimentsvielfalt, die eher introvertierte Standortlage und seine wohnsiedlungsstrukturell-integrierte Lage (im fußläufigen 1.000m-Echt-Einzugsgebiet leben derzeit mehr als 2.500 Personen) eher einen fußläufigen Nahversorger dar, der v.a. auf die tägliche Grundversorgung der Verbraucher aus den unmittelbar

umliegenden Wohngebieten abzielt. Dabei spricht Netto v.a. auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen an, die auf bequem zu erreichende Angebote angewiesen sind und eher kleinvolumige Einkäufe tätigen. Für diese Kundengruppe wird der Netto-Markt auch zukünftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen. Insgesamt steht hier also der wohnortnahe Einkauf einer geringeren und zu Fuß oder mit dem Rad noch gut portablen Artikelanzahl im Vordergrund („Rucksack-Einkauf“). Die überörtliche Ausstrahlungskraft des Netto-Discounters ist entsprechend eher limitiert.

Der am Mündungsbereich L 35/Stralsunder Straße geplante Nahversorgungsstandort ist angesichts seiner verkehrsgünstigen Lage, dem weniger stark ausgeprägten Wohngebietsbezug und der großzügig dimensionierten Stellplatzanlage in erster Linie auf großvolumige Versorgungseinkäufe orientiert, die primär mit dem Auto abtransportiert werden müssen („Kofferraum-Einkäufe“). Für die fußläufige Nahversorgung wird dieser Standort hingegen eine weniger starke Rolle spielen. Im Gegensatz zum Netto-Markt wird der Nahversorgungsstandort an der Dresdener Straße den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow in starkem Maße ansprechen können und einen wesentlichen Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Altentreptower Umland erwirtschaften.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wurde mit rd. 18,3 % für den **Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße** ermittelt. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass hier ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher, wie der am Vorhabenstandort anzusiedelnde Rewe-Markt, eine vollsortimentierte Angebotsausrichtung aufweist, die Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz noch am ehesten erfüllen kann und somit einen direkten Konkurrenten des geplanten Rewe-Markts darstellt. Andererseits befindet sich dieser Einzelhandelsstandort an der gleichen Verkehrsachse (L 35) wie der Planstandort, sodass beide Versorgungslagen auf die gleichen Verkehrsströme zugreifen. Insofern werden die beiden Märkte in einen unmittelbaren Wettbewerb um Kunden aus Altentreptow sowie dem überörtlichen Verflechtungsbereich von Altentreptow treten.

Angesichts der absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquote von deutlich mehr als 10 % und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Tatsache, dass der Rewe-Markt (v.a. in Bezug auf die Sortimentskompetenz) erhebliche Wettbewerbsvorteile gegenüber dem Edeka-Markt an der Fritz-Reuter-Straße genießen würde, kann ein vorhabeninduzierter Marktaustritt nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allerdings repräsentiert der Edeka-Verbrauchermarkt aktuell nicht nur den größten Lebensmittelmarkt im grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow, sondern stellt zugleich auch den Anbieter mit dem umfangreichsten Service- und Frischangebot dar. Wenngleich er die Anforderungen an einen „echten“ Vollversorger nicht voll erfüllen kann, kann für den Edeka-Markt (auch angesichts der grundsätzlich

bestehenden Zeit- und Distanzsensibilität der Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs) von einer starken Marktstellung und leicht überdurchschnittlichen Umsätzen ausgegangen werden. Somit ist er vergleichsweise „robust“ gegenüber wettbewerbsinduzierten Umsatzrückgängen aufgestellt. Hierzu tragen auch die verkehrsgünstige Lage sowie die Agglomerations- und Synergieeffekte mit den weiteren an der Fritz-Reuter-Straße ansässigen Anbietern bei. Eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 10 % muss bezogen auf den Edeka-Markt also nicht zwangsläufig zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt führen.

Darüber hinaus kann auch vor einem unternehmensstrategischen Hintergrund in Zweifel gezogen werden, dass die Firma Edeka ihren einzigen Markt im grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow im Kontext der Rewe-Ansiedlung aufgeben und „das Feld“ vollständig dem schärfsten Konkurrenten überlassen wird. Neben einer allgemein guten Marktführung wird jedoch auch eine gewisse Anpassung an die neue Wettbewerbssituation (z.B. im Sinne einer Erhöhung der Sortimentskompetenz oder einer Veränderung des Marketingkonzepts) notwendig sein, um den Edeka-Markt langfristig am Markt zu halten.

Bezüglich der **Auswirkungen einer möglichen Edeka-Schließung** ist Folgendes zu berücksichtigen:

Der Edeka-Verbrauchermarkt befindet sich im östlichen Teil des Altentreptower Kernstadtgebiets und verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die L 35. Aufgrund der „Insellage“ des Gesamtstandorts zwischen dem Flussverlauf der Tollense im Westen und Norden, der stark frequentierten L 35 im Osten und weitläufigen Grün- und Freiflächen im Süden besteht kein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Die umliegenden Wohngebiete sind von der Handelslage deutlich separiert. Aufgrund der von der Tollense sowie der L 35 ausgehenden Barrierewirkungen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts insgesamt deutlich eingeschränkt, wobei die östlich der L 35 befindlichen Wohnsiedlungsbereiche ohnehin eine disperse, wenig verdichtete Struktur aufweisen. Es handelt sich somit um eine allenfalls teilentegrierte Standortlage.

Insofern stellt der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße, der im Sinne des Baurechts nicht als zentraler Versorgungsbereich zu verstehen ist, einen primär verkehrsorientierten Versorgungsstandort dar, welcher zum ganz überwiegenden Teil mit dem Pkw aufgesucht wird („Kofferraumeinkauf“). Dies verdeutlichen auch die großzügig dimensionierten Stellplatzanlagen vor den verschiedenen Immobilien. Insgesamt spielt der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße bzw. der hier ansässige Edeka-Verbrauchermarkt zwar eine wichtige Rolle hinsichtlich der grundzentralen Funktionswahrnehmung der Stadt Altentreptow, leistet aber nur einen unwesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Altentreptower Kernstadtgebiet. **Es handelt sich also um keinen besonders schützenswerten Standortbereich bzw.**

Betrieb im Sinne der Raumordnung. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen und haben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum. Selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe von Edeka kommen würde, hätte diese also keine städtebauliche/raumordnerische Relevanz.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass am Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße noch zwei weitere Lebensmittelmärkte (Lidl und Netto) ansässig sind, die mit dem Vorhaben weniger stark im Wettbewerb stehen. Es kann in Anlehnung an die bisherigen Ausführungen vollständig ausgeschlossen, dass auch diese beiden Anbieter vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden. Die Grundversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Fritz-Reuter-Straße bliebe auch weiterhin gesichert, womit die Entstehung einer räumlichen Versorgungslücke im Kernstadtgebiet von Altentreptow nicht zu befürchten steht.

Zudem würde der nicht gänzlich auszuschließende Marktaustritt des Edeka-Markts nicht dazu führen, dass die Stadt Altentreptow in ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion geschwächt werden würde. Der aus dem Markt ausgeschiedene Verbrauchermarkt würde durch einen modernen und noch leistungsfähigeren vollsortimentierten Anbieter in ähnlich verkehrsgünstiger und sogar etwas besser integrierter Lage ersetzt werden. **Die grundzentrale Versorgungsfunktion von Altentreptow bliebe also nicht nur gesichert, sondern würde obendrein noch gestärkt werden,** da künftig ein den aktuellen Marktanforderungen vollständig entsprechender Vollsortimenter im Kernstadtgebiet ansässig wäre, womit die qualitativen Versorgungsdefizite in der örtlichen Nahversorgungsstruktur behoben, die damit einhergehenden Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Altentreptower Stadtgebiets bzw. außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Altentreptow erheblich reduziert und die Zeit- und Wegeaufwände der Verbraucher minimiert werden könnten.

Letztlich liegt es in der Hand der Stadt Altentreptow abzuwägen, ob man mit der Vorhabenrealisierung das Risiko einer potenziellen Betriebsgefährdung des Edeka-Verbrauchermarkts am Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße eingeht. Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sollte der Qualifizierung der Nahversorgungsstruktur im gesamtstädtischen Kontext und der Sicherung sowie Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die mit der Realisierung des Planvorhabens einhergehen würde, aber stets Vorrang vor einem einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz eingeräumt werden. In städtebaulicher Hinsicht ist es zudem kaum denkbar, dass eine mögliche Edeka-Schließung mit der Entstehung eines langfristigen Leerstands verbunden wäre. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Edeka-Standorts und des lebendigen Agglomerationsumfelds erscheint eine Nachnutzung der derzeit von Edeka belegten Ladenfläche sehr wahrscheinlich. Wenngleich eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung aus Marktsicht nicht realistisch ist, wäre für die Geschäftsfläche eine Nachbelegung

durch andere Anbieter (z.B. einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment) ebenso denkbar wie eine gewerbliche Nutzung.

Da der geplante Rewe-Markt in signifikantem Maße derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Rewe-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden, von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Diesen Versorgungslagen geht also v.a. solche Kaufkraft verloren, die ihnen von raumordnerischer Seite überhaupt „nicht zu steht“. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen daher weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Die für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umverteilungsquoten liegen flächendeckend deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts und deuten somit nicht auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben an diesen Standorten hin. **Es ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen, dass die zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets durch die auf das Grundzentrum Altentreptow sowie dessen grundzentralen Verflechtungsbereich abzielende Nahversorgungsvorhaben in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.**

Von der stärksten Betroffenheit ist aus den in Kapitel 5.3 genannten Gründen für den **Rewe-Verbrauchermarkt an der Straußstraße in Neubrandenburg** (Nahversorgungszentrum Straußstraße) auszugehen. Hier liegt die absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzumverteilungsquote (im absoluten worst-case) bei rd. 6,1 %. Da der Rewe-Markt seine Umsätze aus mehreren Quellen bezieht und die ermittelten Umsatzrückgänge nur daraus resultieren, dass die Abschöpfungsleistung bezüglich der überörtlichen Verkehrsströme etwas abnehmen wird, werden die Umsatzrückgänge nur einen Teil der Umsatzbasis des Rewe-Markts betreffen. Die Nachfragebasis im stark verdichteten Wohnumfeld des Rewe-Markts (Vogelviertel) und damit die Kernumsätze des NVZ Straußstraße werden von dem Vorhaben hingegen überhaupt nicht tangiert werden und dem leistungsfähig aufgestellten Rewe-Markt vorhabeninduziert auch nicht verloren gehen.

Eine höhere Betroffenheit ist zudem für das ebenfalls verkehrsgünstig gelegene Stadtteilzentrum Lindetal-Center (rd. 5,1 % Umsatzrückgang bezogen auf Kaufland) anzunehmen, da hier eine sogstarke Kaufland-Filiale ansässig ist, die als vollsortimentiertes Großflächenformat derzeit ebenfalls Umsätze aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens binden kann. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Betriebskonzept von Kaufland insgesamt eher auf den preisbewussten Kunden abzielt und sich sowohl hinsichtlich der Preispolitik als auch hinsichtlich der Sortiments- und Marktgestaltung von den „klassischen“ Verbrauchermärkten (wie z.B. Edeka oder Rewe) unterscheidet. Da Kaufland-Märkte aber eine ähnlich große Produktplatte anbieten wie große Verbrauchermärkte lässt sich das Betriebskonzept von Kaufland als Hybrid aus einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und einem Discounter („Großflächen-Discounter“) klassifizieren. Das Format Kaufland genießt in der Wettbewerbslandschaft somit ein gewisses Alleinstellungsmerkmal und ist als ein bei den Verbrauchern beliebtes Format einzuschätzen. Somit wird das STZ Lindetal-Center, welches seine Umsätze ohnehin in erster Linie aus der Stadt Neubrandenburg und insbesondere aus dem besonders einwohnerstarken Stadtteil Lindetal generiert, für Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens auch künftig interessant sein.

Leichte Umsatzrückgänge werden zudem das EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen (Rewe) sowie der Agglomerationsstandort an der Drönnewitzer Straße in Demmin (Kaufland) hinnehmen müssen. Beide Standortlagen sind jedoch eher randstädtisch gelegen und verfügen über keinen unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung, weshalb sie hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung von stark untergeordneter Bedeutung sind. Es handelt sich stattdessen um verkehrsorientierte Versorgungsstandorte mit weiträumiger Ausstrahlungskraft. Beide Standortlagen sind nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu klassifizieren. Diesem Umstand tragen auch die jeweiligen Einzelhandelskonzepte Rechnung, indem diese Standorte auch nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Somit handelt es sich um nicht „schützenswerte“ Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen sind somit als rein wettbewerbliche Effekte einzuordnen und entfalten keine städtebauliche oder raumordnerische Relevanz.

Für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lässt sich bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung zusammenfassend festhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung vollständig ausgeschlossen werden kann.

7.3.2 Gesundheits- und Pflegeartikel

Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde bezogen auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 28 % rechnerisch ermittelt. Diese Umverteilungsquote ist allerdings deutlich zu relativieren, da im gesamten Einzugsgebiet kein mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt vergleichbarer Anbieter verortet ist. Bei den sortimentsspezifischen Flächen handelt es sich daher v.a. um die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie kleinflächige Fachgeschäfte und Apotheken.

Entsprechend werden von dem Vorhaben auch in erster Linie die im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen sein. Setzt man die Verkaufsfläche mit Drogeriewaren allerdings in Relation zu der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts insgesamt, errechnen sich Anteilswerte unterhalb von lediglich 5-10 %. Im Angebotsspektrum jener Anbieter kommt diesem Nutzungsbaustein unter quantitativen Gesichtspunkten damit zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment Drogeriewaren zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt in diesem Zusammenhang nur bedingt ein hilfreiches Instrument dar. Der Bereich Drogeriewaren trägt in den betroffenen Betrieben nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Somit ist selbst bei sortimentsspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von deutlich über 10 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel keine Schließung ansonsten marktfähiger Lebensmittelbetriebe zu erwarten. Die ausgewiesenen Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bedeuten lediglich, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären.

Die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu. Da Drogeriewaren im Angebotsspektrum eines Lebensmittelmarkts von den Verbrauchern somit auch erwartet werden, steht nicht zu befürchten, dass Drogeriewaren ausgelistet werden. Diese Teilsortimente gehören zur Komplettierung des Gesamtsortiments und werden notfalls auch quersubventioniert, um weiterhin ein breites Angebot vorzuhalten.

Gleiches gilt im Übrigen auch für Apotheken, die zwar einen Teil ihres Umsatzes ebenfalls mit Gesundheits- und Pflegeartikeln erwirtschaften, die Haupteinnahmequelle³⁹ liegt aber im Verkauf von rezeptpflichtigen Arzneien. Auch Apotheken werden zur Ergänzung ihres Angebots weiterhin diese Randsortimente anbieten und durch die Umsatzrückgänge bei den freiverkäuflichen Waren in ihrem Bestand nicht gefährdet sein

Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der Höhe der Umsatzrückgänge nicht davon aus, dass es im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel zu einer vorhabeninduzierten Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr würde die Ansiedlung eines breit aufgestellten und leistungsfähigen Drogeriefachmarkts dazu beitragen, eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets zu schließen und die derzeitigen und für das Grundzentrum Altentreptow (sowie seinen Nahbereich) raumordnerisch so nicht vorgesehenen Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte zu reduzieren.

Da der anzusiedelnde Rossmann-Drogeriefachmarkt diese Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in signifikantem Maße zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Die Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Rossmann-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage nach Drogeriewaren in stärkerem Maße binden, von dessen Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind diese Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die für die einzelnen Drogeriefachmärkte ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten nur das Kernsortiment Gesundheits- und Pflegeartikel betreffen und nicht gleichzusetzen sind mit dem Umsatzrückgang für die einzelnen Drogeriefachmärkte insgesamt. Die Umsatzanteile für das Kernsortiment dürften durchschnittlich etwa 75 % ausmachen, wobei v.a. Rossmann-Filialen in ländlichen Räumen oftmals in signifikantem Umfang aperiodische Güter anbieten. Nur diese Umsatzanteile sind von den rechnerisch ermittelten Umsatzrückgängen betroffen. Für die Gesamtmärkte sind somit geringere Umsatzverluste zu erwarten.

³⁹ Etwa 80 % ihres Umsatzes erwirtschaften Apotheken mit rezeptpflichtigen Arzneimitteln.

Von den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wird das **STZ Lindetal-Center in Neubrandenburg** bzw. der hier ansässige Rossmann-Drogeriefachmarkt am stärksten betroffen sein, da dieser für einen beträchtlichen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (v.a. auch aus Altentreptow) einen gut anfahrbaren Drogeriefachmarkt darstellt, der zudem im Verbund mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt agiert und an einem allgemein stark agglomerierten, sogstarken Standort ansässig ist. Für den Rossmann-Drogeriefachmarkt wurde im worst-case überschlägig eine Umverteilungsquote von rd. 14 % ermittelt.

Die Umsatzrückgänge werden damit zwar spürbar sein, allerdings ist davon auszugehen, dass der Rossmann-Drogeriefachmarkt im EKZ Lindetal-Center auf eine sehr gute Umsatzbasis zurückgreifen kann. Hierzu tragen nicht nur die Agglomerationseffekte mit den weiteren Anbietern im Center (u.a. Kaufland, Intersport, Spiele Max) bei, sondern auch die Tatsache, dass Rossmann aufgrund der Verkehrsgunst des Lindetal-Centers und des umfangreichen kostenfreien Stellplatzangebots neben dem östlichen Kernstadtgebiet von Neubrandenburg auch größere Teile des östlichen Neubrandenburger Umlands (v.a. Gemeinden entlang der B 104) ansprechen kann. Auf die Umsätze aus diesen Bereichen hat das Vorhaben überhaupt keinen Einfluss. Zudem treffen die Umsatzrückgänge im STZ Lindental-Center nicht allein den Rossmann-Drogeriemarkt, sondern auch den Kaufland-Verbrauchermarkt, der Drogeriewaren in beträchtlichem Umfang als Randsortiment anbietet. **Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung des STZ Lindental-Center kann daher vollständig ausgeschlossen werden.**

Die **Innenstadt von Neubrandenburg** wird ebenfalls in stärkerem Maße von dem Vorhaben betroffen sein (Umsatzrückgang von rd. 10,6 %). Neben einer Filiale der Firma Rossmann ist hier auch die einzige dm-Filiale der gesamten Region ansässig. Beide Drogeriemärkte profitieren aufgrund ihrer Lage am zentralen Marktplatz in besonderem Maße von der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Attraktivität der Neubrandenburger Innenstadt und den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den zahlreichen weiteren im Hauptgeschäftszentrum ansässigen Anbietern. Zudem strahlt die oberzentrale Innenstadt aufgrund ihres differenzierten Angebotsprofils und der Bedeutung als „Shopping-Standort“ in einem ländlich geprägten Raum weit über das Stadtgebiet von Neubrandenburg hinaus aus. Die beiden Drogeriemärkte können deshalb auch in hohem Maße von Streuumsätzen profitieren, die mit solchen Kunden generiert werden, welche zwar nicht gezielt für den Einkauf von Drogeriewaren in die Neubrandenburger Innenstadt gekommen sind, die Drogeriemärkte im Sinne von Kopplungseffekten aber dennoch aufsuchen. Diese Umsätze werden von dem Vorhaben ebenso wenig tangiert werden, wie die Umsätze, die die beiden Drogeriemärkte mit Kunden aus Neubrandenburg erwirtschaften.

Da zwischen den Formaten Rossmann und dm u.a. Unterschiede hinsichtlich des Sortiments und des Marktauftritts bestehen, ergeben sich bei den Verbrauchern gewisse Präferenzen, sodass durchaus zwischen Rossmann-Kunden und dm-Kunden

differenziert werden kann. Die dm-affinen Kundengruppen im Marktgebiet der Stadt Neubrandenburg werden also in starkem Maße auf den dm-Drogeriemarkt in der Neubrandenburger Innenstadt ausgerichtet sein. Somit wird die Innenstadt von Neubrandenburg für jene Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens, die das Format dm hinsichtlich des Einkaufs von Drogeriewaren bevorzugen, auch weiterhin eine interessante Versorgungsalternative darstellen. Ohnehin ist es aus marktstrategischen Gründen undenkbar, dass die Firma dm ihre einzige Filiale im Raum Neubrandenburg schließen und sich damit verbunden vollständig vom regionalen Absatzmarkt zurückziehen wird. Dafür bietet dieser ein zu großes Umsatzpotenzial, welches man nicht vollständig dem Wettbewerb überlassen wird. **Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Innenstadt von Neubrandenburg in ihrer Funktion als Versorgungsstandort für Drogeriewaren vorhabeninduziert eingeschränkt werden oder diese sogar vollständig einbüßen wird.**

Die weiteren untersuchten Standorte in Demmin und Jarmen (Rossmann) werden von dem Vorhaben bereits in deutlich geringerem Maße betroffen sein. Die ermittelten Umsatzrückgänge in Höhe von rd. 6,5 % bzw. rd. 7,7 % deuten nicht darauf hin, **dass eine dieser beiden Filialen vorhabeninduziert aus dem Markt ausscheiden und es damit verbunden zu städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen kommen wird.** Da in Altentreptow die Ansiedlung eines weiteren Rossmann-Drogeriemarkts geplant ist, stellen sich die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in Demmin und Jarmen (und auch in Neubrandenburg) als betriebslinieninterne Umsatzumverteilungseffekte bzw. Kannibalisierungseffekte im eigenen Filialnetz dar. Diese Effekte wird die Firma Rossmann allerdings bewusst in Kauf nehmen, um das eigene Filialnetz weiter zu verdichten bzw. eine Lücke im bestehenden Filialnetz zu schließen (Ausdifferenzierung der Marktaufteilung). Es ist aus marktstrategischen Gründen daher nicht vorstellbar ist, dass die Firma Rossmann eine ihrer am Markt etablierten und umsatzstarken Filialen aufgeben wird, um einen Markt mit begrenztem Umsatzpotenzial im einwohnerschwachen Grundzentrum Altentreptow zu platzieren.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann sowohl bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung als auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß dem LEP M-V 2016 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. Die am Planstandort anzusiedelnden Märkte werden im Kern aber nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, so dass das Vorhaben nicht zwingend auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen ist. Eine Lage außerhalb der Zentren kommt in Frage, wenn eine integrierte Lage in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stadt Altentreptow verfügt gegenwärtig nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche planerisch definiert sind. Auch im Rahmen der intensiven Vor-Ort-Begehungen konnte innerhalb von Altentreptow kein Standortbereich ausgemacht werden, der den Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereich vollständig entspricht. Hinsichtlich der siedlungsstrukturell integrierten Lage käme der Ortskern für die künftige Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich am ehesten in Betracht. Da der Ortskern von Altentreptow aber äußerst kleinteilig strukturiert und bereits relativ stark verdichtet ist, sind im Innenstadtbereich keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorgungsanbieter ermöglichen würde. Die Entwicklung des Ortskerns zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich wird daher auch künftig nicht gelingen können. Die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Ortskerns ist insofern aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (Kapitel 5) hat sich herausgestellt, dass die örtliche Nahversorgungsstruktur durch Angebotsdefizite gekennzeichnet ist. Diese betreffen zum einen das Lebensmittelvollsortiment, da kein zeitgemäß aufgestellter Vollversorger in Altentreptow ansässig ist, und zum anderen das Drogeriesegment, da derzeit kein spezialisierter Drogeriefachanbieter in Altentreptow präsent ist. Daraus resultierend ist von signifikanten Nachfrageabflüssen an umliegende Versorgungsstandorte auszugehen, worauf auch die ermittelte Einzelhandelszentralität für das Einzugsgebiet des Vorhabens hinweist. Unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die sich auch auf größere Teile des Umlands bezieht, lässt sich somit noch ein Nachholbedarf feststellen. Das Vorhaben wird dazu beitragen, die Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen, das örtliche Nahversorgungsangebot v.a. qualitativ aufzuwerten und die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow zu stärken und nachhaltig zu sichern.

Der Planstandort befindet sich zwar in verkehrsgünstiger Lage am nördlichen Rand des Kernstadtgebiets, ist aber dennoch in räumlicher Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen

verortet. Unmittelbar westlich des Planareals befindet sich eine Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung (Nordkreuzung). Zudem sind auch unweit südwestlich des Planareals Wohnnutzungen verortet, womit zumindest von einer teilintegrierten Lage gesprochen werden kann. Da im nördlichen Kernstadtgebiet derzeit noch kein Nahversorgungsstandort besteht, kann im Zuge der Vorhabenrealisierung eine gewisse räumliche Versorgungslücke geschlossen werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist jedenfalls ebenso gegeben wie eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet von Altentreptow relativ weitläufig ist und eine teilweise disperse Siedlungsstruktur aufweist. Die Kernstadtrandlage stellt somit nicht zugleich eine Randlage des Stadtgebiets insgesamt dar. Nördlich des Planareals befindet sich z.B. der Ortsteil Klatzow, für dessen Bevölkerung der Planstandort künftig den am schnellsten zu erreichenden Nahversorgungsstandort darstellen wird. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist der Planstandort für alle Verbraucher aus Altentreptow gut und schnell erreichbar, womit das Vorhaben **entsprechend einen wichtigen Beitrag zur Sicherung/Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im gesamtstädtischen Kontext leisten wird.**

Wie die Wirkungsanalyse gezeigt hat, wird das Vorhaben zwar zu deutlich spürbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtgebiets von Altentreptow führen, zentrale Versorgungsbereiche sind hiervon aber nicht betroffen. Stattdessen werden im Wesentlichen die Anbieter an der Fritz-Reuter-Straße mit Umsatzrückgängen konfrontiert werden. Für die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets konnte im Rahmen von Kapitel 7.3 dargelegt werden, dass hier keine vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben und daraus resultierende Funktionsschwächungen/-störungen zu erwarten sind. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können somit in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Ferner sind die Auswirkungen auf die Betriebe des Einzelhandelsstandorts Fritz-Reuter-Straße rein wettbewerblicher Natur und beeinträchtigen weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Altentreptow.

Der Vorhabenstandort befindet sich zwar nicht im Innenstadtbereich, ist fußläufig aber dennoch zu erreichen, an den ortsüblichen ÖPNV angebunden und trägt zur Sicherung bzw. qualitativen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung bei. Aus städtebaulichen Gründen ist die Realisierung des Vorhabens in der kleinteiligen Ortsmitte nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben konnte ausgeschlossen werden. Das Integrationsgebot wird damit eingehalten.

Fazit

8 Fazit

Auf einem derzeit brach liegenden Areal im nördlichen Kernstadtgebiet der Stadt Altentreptow besteht **die Planung zur Entwicklung eines neuen Grundversorgungsstandorts**. Der Vorhabenstandort befindet sich unmittelbar am Mündungsbereich der Stralsunder Straße/L 35 und damit in sehr verkehrsgünstiger Lage. Im Nahumfeld befinden sich zudem aufgelockerte Wohnstrukturen, von welchen aus der Planstandort auch fußläufig gut zu erreichen ist. Konkret ist am Planstandort die Ansiedlung der folgenden Nahversorgungsformate geplant:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.950 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 qm.

Die am Vorhabenstandort zu realisierende Verkaufsfläche beläuft sich somit auf insgesamt etwa 2.800 qm. Während die Ansiedlung von Rossmann eine vollständige Neuansiedlung darstellt, betreibt die Firma Rewe bereits seit geraumer Zeit einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm in Altentreptow. Dieser im südlichen Kernstadtgebiet (Grüner Gang 10) befindliche Markt soll an den Planstandort verlagert und dort wesentlich erweitert werden. Allerdings wird die derzeit noch von dem Rewe-Markt genutzte Immobilie künftig von einem Nahkauf-Supermarkt belegt und somit einer **nahversorgungsrelevanten Nachnutzung** zugeführt werden, weshalb auch die geplante Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung als Neuansiedlung zu behandeln war.

Für den Vorhabenstandort besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch über die **Aufstellung eines neuen Bebauungsplans** umgesetzt werden. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung waren die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Zudem war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen, da diese bei der Aufstellung von B-Plänen stets zu beachten sind.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind angesichts der prognostizierten Einwohnerrückgänge und der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Altentreptow eher restriktiv zu bewerten. Von Seiten der Regionalplanung ist dem Grundzentrum Altentreptow jedoch ein überörtlicher Verflechtungsbereich (Nahbereich) zugewiesen, für welchen die Stadt die gleichen Grundversorgungsfunktionen wahrnehmen soll wie für das eigene Stadtgebiet. Hierüber lassen sich für den örtlichen Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern zusätzliche Entwicklungspotenziale ableiten, welche durch die erhöhte Bedeutung der Stadt Altentreptow als Arbeitsstandort im ländlich geprägten

Raum und die damit verbundenen Pendlerverflechtungen (positiver Pendlersaldo) mit dem Umland zusätzlich begünstigt werden.

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Altentreptow auch die angrenzenden und ebenfalls zum raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums Altentreptow gehörenden Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde. Darüber hinaus wird das Vorhaben auch die Verbraucher aus den beiden verkehrlich sehr gut an Altentreptow angebundenen Gemeinden Neddemin und Groß Teetzleben ansprechen können. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2024 etwa 13.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf rd. 81,7 Mio. € absinken, wovon rd. 36,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie weitere rd. 5,3 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen werden.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 6.800 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 34,6 Mio. € generiert. Die Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets wird derzeit in deutlichem Maße von discountorientierten Anbietern dominiert, wohingegen in Altentreptow aktuell kein zeitgemäß aufgestellter vollsortimentierter Anbieter verortet ist. **Hierüber lässt sich unter qualitativen Gesichtspunkten ein Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur ableiten.** Dieses wird noch dadurch verstärkt, dass im gesamten Einzugsgebiet kein spezialisierter Drogeriefachmarkt ansässig ist, der zum üblichen Angebotspektrum eines Grundzentrums mit größerem Verflechtungsbereich zählt.

Hierüber und unter zusätzlicher Berücksichtigung der für das Einzugsgebiet ermittelten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von weniger als 100 % lässt sich einerseits ableiten, dass es aktuell zu **nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen** an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (Vollsortimenter, Drogeriefachmärkte) kommt. Andererseits sind vor diesem Hintergrund noch **gewisse Entwicklungspotenziale** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erkennbar, die vorrangig für einen Angebotsausbau im Vollsortiment genutzt werden sollten. Mit der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts wird es zudem gelingen, eine Angebotslücke zu schließen und die derzeit bestehenden Nachfrageabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets deutlich zu reduzieren.

Nach den Modellrechnungen ist für das Gesamtvorhaben im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 11,4 Mio. € sowie einem Marktanteil von insgesamt rd. 13 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung (rd. 7,3 Mio. €), der höchste Marktanteil wird mit rd. 50 % hingegen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erreicht. Unter der Annahme, dass der Nahkauf-Supermarkt am Rewe-Altstandort künftig etwas geringere

Umsätze erzielen wird als es der Rewe-Markt derzeit tut und der damit verbundenen Berücksichtigung eines geringfügigen Umsatzdeltas zwischen dem Rewe-Bestandsmarkt und dem künftigen Nahkauf-Supermarkt (rd. 0,5 Mio. €), **beläuft sich der in die Prüfung einzustellende Vorhabenumsatz auf insgesamt rd. 10,9 Mio. €.**

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner die nachfolgend dargestellten Werte. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auswirken, wobei nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung relevant sind und zu berücksichtigen ist, **dass sich innerhalb des Einzugsgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich in vollem Umfang erfüllen kann:**

- Bezogen auf das **Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 14 % ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen dem anzusiedelnden Rewe-Markt und den Discountern im Einzugsgebiet wesentliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede bestehen, welche die Wettbewerbsbeziehungen grundsätzlich abschwächen.
- Mit einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 18,3 % wird der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der hier ansässige Edeka-Verbrauchermarkt als vollsortimentierter Anbieter in einen unmittelbaren Wettbewerb mit dem Rewe-Planvorhaben treten wird. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann angesichts der hohen Umsatzumverteilungsquote zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, muss vor dem Hintergrund der starken Marktposition des Edeka-Markts und vor einem unternehmensstrategischen Hintergrund aber nicht zwangsläufig von Statten gehen.

Der mögliche Marktaustritt des verkehrsorientiert gelegenen Edeka-Markts wäre aber weder mit einer Störung der verbrauchernahen Versorgung verbunden noch hätte er einen negativen Einfluss auf die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow.

Der Edeka-Markt würde durch einen modernen Vollsortimenter in ähnlich verkehrsgünstiger und siedlungsstrukturell sogar noch etwas besser integrierter Standortlage ersetzt werden, womit sowohl die verbrauchernahe Versorgung qualitativ aufgewertet als auch die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow gestärkt werden würde. Im Kontext der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur erscheint eine mögliche Betriebsaufgabe des Edeka-Markts daher hinnehmbar.

- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die typgleichen/typähnlichen Vollsortimenter) belaufen sich die Umsatzumverteilungs-

wirkungen im worst-case auf im Schnitt rd. 4,2 % und fallen damit deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für die Standortlagen in Neubrandenburg (Rewe Straußstraße, Kaufland Lindetal-Center) zu erwarten, welche allerdings beide von massiven und vom Vorhaben nicht tangierten Nachfrageplattformen im direkten Umfeld profitieren können und verkehrlich zudem bestens angebunden sind. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann auch für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden kann.

- Bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 28 % ermittelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein vergleichbarer Drogeriefachmarkt ansässig ist, welcher mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriemarkt in einen direkten Wettbewerb treten würde:
- Die Umsatzrückgänge betreffen somit nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und kleinere Fachanbieter. Von einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen. Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarkts wird eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets schließen und die Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets reduzieren.
- Von diesen vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekten werden verschiedene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die spezialisierten Drogeriefachmärkte) in Form von Umsatzrückgängen betroffen sein. Zu den am stärksten betroffenen Standorten zählen das STZ Lindetal-Center in Neubrandenburg, wo ein Rossmann-Drogeriefachmarkt ansässig ist, sowie die Innenstadt von Neubrandenburg mit Filialen von dm und Rossmann. Beide Standortbereiche strahlen weit in den Raum aus und lösen verschiedenste Besuchsanlässe aus. Die dortigen Drogeriemärkte können daher von erhöhten Streuumsätzen profitieren, die ihnen vorhabeninduziert auch nicht wegbrechen werden.

Ohnehin ist es aus unternehmensstrategischen Gründen nicht denkbar, dass die Firmen dm und Rossmann ihre umsatzstarken Filialen vorhabeninduziert schließen werden. Während dm den regionalen und nachfragestarken Marktraum nicht aufgeben und dem größten Konkurrenten „das Feld“ damit vollständig überlassen wird, dient die geplante Ansiedlung von Rossmann in Altentreptow einer weiteren Verdichtung des Filialnetzes. Gewisse Umsatzumverteilungseffekte im eigenen Filialnetz werden zugunsten einer noch ausdifferenzierteren Marktaufteilung bewusst in Kauf genommen werden. Ein Umschlagen der

absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel vollständig ausgeschlossen werden.

Die am Planstandort anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe werden auf etwa 85 bis 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und sind damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird das Vorhaben den deutlich überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich der Stadt Altentreptow rekrutieren und keine signifikanten Kaufkraftabzüge von Standorten außerhalb des Nahbereichs induzieren. **Es kann damit sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht werden.**

Das Integrationsgebot kann über die im LEP enthaltene Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Betrieb eingehalten werden. Einerseits gibt es innerhalb des Ortskerns keine ausreichend großen Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Nahversorgungsformate. Zum anderen trägt das Vorhaben aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen einerseits im kleinräumigen (fußläufigen) Kontext, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage andererseits auch im großräumigen bzw. gesamtstädtischen Kontext zur Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Versorgung bei.

Die geplante Neuentwicklung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow fügt sich aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 verträglich in die örtlichen Bestandsstrukturen ein.

Hamburg, 21. November 2022

Jonas Hopfmann

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH