



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in **Kirchdorf / Ostseebad Insel Poel**

Auftraggeber: Netto Marken-Discount AG & Co. KG,
Berlin

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 01.11.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung und Vorhaben	4
2. Definitionen	6
3. Rechts- und Planungsrahmen	7
4. Untersuchungsschema	10
II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik	12
1. Funktion des Netto-Lebensmittelmarktes als Nahversorger	12
2. Auswirkungen auf den Verkehr	14
3. Standorteigenschaften und städtebauliche Integration	15
4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auf der Insel Poel	18
4.1 Rahmenbedingungen am Makrostandort Kirchdorf / Insel Poel	18
4.2 Darstellung und Entwicklung der Nahversorgungssituation auf der Insel Poel	19
4.3 Zusammenfassung und Bewertung der Nahversorgungssituation	20
4.4 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs	21
4.5 Vorhabensspezifisches Kaufkraftpotenzial	22
4.6 Umsatzprognose und -herkunft bei dem erweiterten Netto-Markt	23
4.7 Fazit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auf der Insel Poel	25
5. Zusammenfassende Bewertung einer städtebaulichen Atypik	25
III. Auswirkungsanalyse	27
1. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	27
2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur	30
3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	31
4. Sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO	31
5. Fazit der Auswirkungsanalyse	32
IV. Zusammenfassung	33

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Vorhaben

In Kirchdorf auf der Ostseeinsel Poel ist geplant, den am Standort „Wismarsche Straße“ bestehenden **Netto-Lebensmittelmarkt** durch einen modernen Marktneubau zu ersetzen.¹ In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche (VK) des Marktes von derzeit rd. 798 m² VK² auf dann **rd. 1.124 m² VK erweitert** werden, so dass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 326 m² VK ergibt.³ Der aktuell im Netto-Objekt bestehende Backshop soll auch zukünftig am Standort als Bäckerei-Café weiterbetrieben werden und ist in Funktionseinheit mit dem Netto-Markt zu sehen (vgl. Karte 1).⁴

Mit dem Vorhaben soll der bereits langjährig bestehende Netto-Standort modernisiert und ein an die **demografische Entwicklung** angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Zudem wird durch die verbreiterten Wegeflächen mehr Raum für die **zahlreichen Touristen** in den Spitzenzeiten der Sommermonate geschaffen. Weiterhin soll auch seine Rolle als Nahversorger gestärkt werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

Da der Markt eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² bzw. eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² hat, ist das Vorhaben gemäß der sogenannten **Regelvermutung im Sinne von § 11 Abs. 3 Bau NVO** als großflächig zu betrachten. Bei Einzelhandelsvorhaben dieser Größe wird regelmäßig vermutet, dass ein großflächiges Vorhaben (durch Neuansiedlung oder Erweiterung) negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf die Versorgungsstrukturen oder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nach sich ziehen kann. Als Rechtsfolge hieraus wäre das Vorhaben regelmäßig nur in einem Kerngebiet oder in einem ausgewiesenen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ zulässig.⁵ Nach § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO ist diese Regelvermutung allerdings widerlegbar, wenn im konkreten Fall Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine sogenannte **atypische Fallgestaltung** (Atypik) vorliegt.

¹ Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt grundsätzlich betreiberneutral, gleichwohl damit alleinig das Netto-Vorhaben umgesetzt wird. Dieses liegt der Analyse zugrunde. Die Ergebnisse der nachfolgenden Atypik- und Verträglichkeitsuntersuchung für den Betreiber Netto als typischen Nahversorger sind entsprechend auf den Betriebstyp Lebensmittelmarkt übertragbar.

² Inkl. Windfang und Backshop.

³ Damit wird die **Maximalvariante** der Vorhabenplanung in die Untersuchung einbezogen. Alternativ werden durch Netto aus Effizienzgründen ggf. auch nur ein Anbau an die Bestandsimmobilie bzw. Anpassungen und Modernisierungen am derzeitigen Gebäudekörper als Minimalvariante in Betracht gezogen. Damit würde eine geringere Verkaufsflächenerweiterung einhergehen, die absehbar geringere Auswirkungen im Vergleich zum Ersatzneubau zur Folge hat. Sollte also der Verträglichkeitsnachweis für die o. g. Maximalvariante erbracht werden, ist diese auch auf mögliche geringere Verkaufsflächenerweiterungen übertragbar.

⁴ Die Konzessionsfläche im Eingangsbereich ist sowohl im Bestand als auch im Ersatzneubau als Funktionseinheit mit dem Netto-Markt zu sehen und daher bei der Verkaufsfläche und beim Umsatz mit anzurechnen. Diesbezüglich soll der Backshop um einen **großzügigen Cafébereich** erweitert werden, wobei die Umsätze des Cafés nicht dem Einzelhandel sondern der Gastronomie zuzuordnen sind. Wesentliche Änderungen beim Einzelhandelsumsatz des Backshops sind daher nicht zu erwarten.

⁵ Das Vorhaben soll aufgrund der **atypischen Situation** durch die Ausweisung eines **Sondergebietes „Nahversorgung“** realisiert werden.
Zur Einordnung des Vorhabens in die Nahversorgungsstruktur auf der Insel Poel: vgl. „**Ostseebad Insel Poel – Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung**“, November 2019.

Karte 1: Lageplanentwurf Netto-Liegenschaft in Kirchdorf, Wismarsche Straße



Mit diesem Gutachten soll untersucht werden, ob im vorliegenden Fall **Anhaltspunkte für eine solche Atypik** vorliegen. Bei einer Widerlegung der Regelvermutung könnte der großflächige Einzelhandelsbetrieb auch ohne Ausweisung eines Sondergebiets zulässig sein. Hierzu sind die Nahversorgungswirkungen des Vorhabens, das kleinräumige Standortumfeld, die Größe und Siedlungsstruktur der Standortkommune und die touristische Sondersituation der Insel Poel zu untersuchen. Schließlich sind die zu erwartenden **versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens prüfen**.

Im Einzelnen nimmt die vorliegende Untersuchung folgende Schritte vor:

- /// Darlegung des **Rechtsrahmens und Definitionen**
- /// **Überprüfung des Vorliegens einer Atypik:**
 - Sortimentsstruktur des Vorhabens
 - besondere Eigenschaften des Mikrostandortes
 - Größe und Gliederung der Standortkommune Kirchdorf
 - touristische Sondersituation
 - gegenwärtige Versorgungssituation in Kirchdorf
 - mögliche Marktdurchdringung des Vorhabens (Abgrenzung des erschließbaren betrieblichen Einzugsgebiets, Ermittlung der dortigen vorhabensspezifischen Bevölkerung- und Kaufkraftpotenziale)
- /// **Auswirkungsanalyse des Vorhabens:**
 - Ermittlung der Umsatzerwartung
 - ausgelöste Umsatzumverteilungen
 - zu erwartende Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in Kirchdorf
 - zu erwartende Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Kirchdorf und ggf. anderen Kommunen
 - sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO
- /// **Zusammenfassung und abschließende Bewertung.**

2. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche

zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁶ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

- **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁷.

3. Rechts- und Planungsrahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie ggf. kommunale Einzelhandelskonzepte beachten.

Der für diese Aufgabenstellung maßgebliche **§ 11 Abs. 3 BauNVO** führt in seiner aktuellen Fassung für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:⁸

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf

⁶ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383.

⁷ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383.

⁸ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Lebensmittelmärkte mit mehr als 800 m² VK sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts regelmäßig als großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusehen. Für die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO einschlägig. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Kerngebieten (i. S. des § 7 BauNVO) oder in förmlich durch Bebauungspläne festgesetzten Sondergebieten zulässig, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische und städtebauliche Belange nachteilig auswirken können. **Negative Auswirkungen** sind in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Allerdings kann die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegt werden, etwa dann, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz Überschreitung einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht vorliegen.

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen. Zunächst muss es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln. Dies ist bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall.⁹ Hiernach müssen die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen zu erwarten sein. Dies ist regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen (sog. Regelvermutung). Diese Regelvermutung ist jedoch im konkreten Einzelfall widerlegbar.

Im vorliegenden Fall weist der Netto-Lebensmittelmarkt aktuell eine Verkaufsfläche von 798 m² auf. Als Ziel wird mit der Modernisierung eine Verkaufsfläche von ca. 1.124 m² angestrebt. Es handelt sich somit um ein großflächiges Vorhaben. Im Folgenden ist zu prüfen, ob der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt mit einer künftigen Verkaufsfläche von ca. 1.124 m²

⁹ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und der Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind eventuell vorhandene Bedienbereiche (z. B. Fleisch-, Wurst-, Käse-Theke).

die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen auslösen wird. Wenn die Regelvermutung widerlegt werden kann, wäre der Netto-Markt in Kirchdorf auch mit einer Größe von ca. 1.124 m² VK ohne Ausweisung eines SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zulässig.

Mit **Bezug auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen** sind dabei insbesondere zu berücksichtigen:

- /// das Warenangebot des Betriebes / die Nahversorgungsfunktion (betriebliche Atypik)
- /// die Gliederung und Größe der Gemeinde bzw. ihrer Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (städtebauliche Atypik).

Da es sich bei Filialbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels regelmäßig um Anbieter mit standardisierten Sortimenten handelt, kommt bei der vorliegenden Untersuchung vor allem der **städtebaulichen Atypik** eine entscheidende Rolle zu.

In diesem Zusammenhang stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2004¹⁰ – in Rückgriff auf den **Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“** vom 30.4.2002 – folgendes fest:

„Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinaus wirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. [...] Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potentiellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren.“

Diese Prüfelemente werden auch im 2017 neu aufgelegten **Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels** genannt:

„Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ zu dem Ergebnis gelangt, dass es insbesondere auf die Größe der Gemeinde/des Ortsteils, auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs ankommt. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr insbesondere dann fehlen, wenn

- der Nonfood-Anteil weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah und

¹⁰ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.11.2005, C 10.04, Rd. Nr. 26.

- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich
- sowie städtebaulich integriert ist. [...]“¹¹

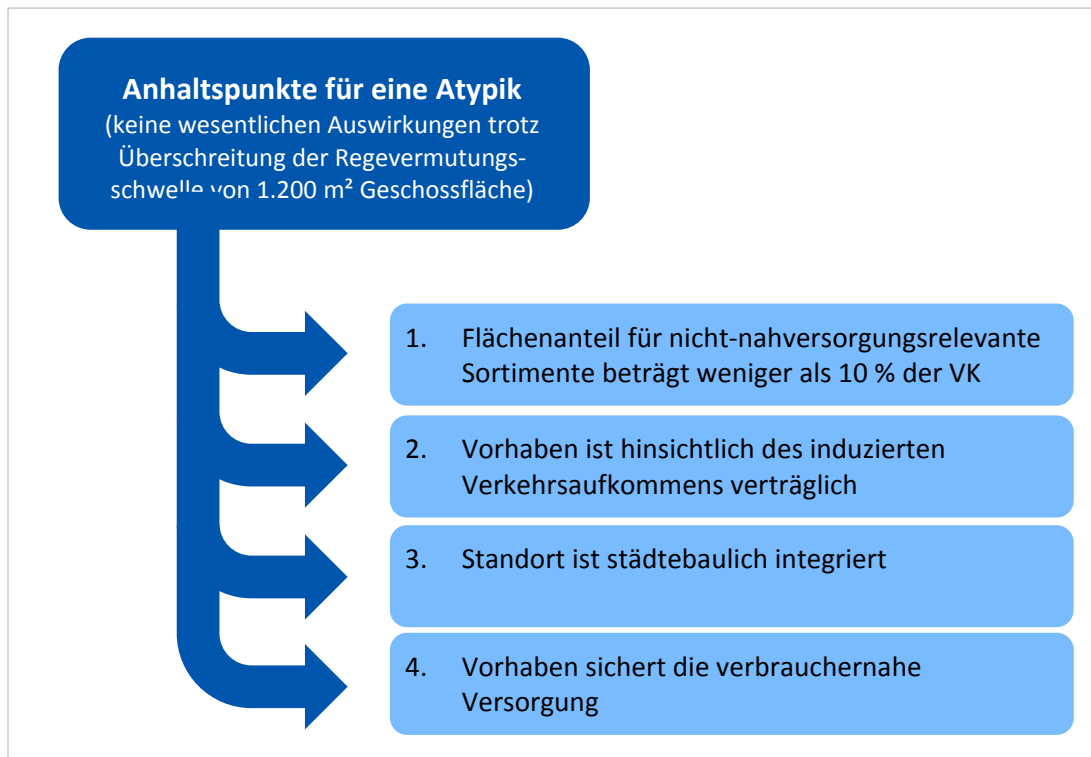
4. Untersuchungsschema

Vor dem Hintergrund der geschilderten Rechtslage ist mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung im Zuge des Ersatzneubaus am Standort in Kirchdorf in einer ersten Stufe das Vorliegen einer Atypik zu prüfen:

- // Wie ist das **Sortiment des Vorhabens** einzuordnen? Fungiert der Betrieb als Nahversorger?
- // Sind aufgrund der **siedlungsstrukturellen Situation** Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik zu erkennen, mit der Folge, dass der Lebensmittelmarkt auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht der Vermutungsregel unterworfen ist?

In Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“ (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017) ist dafür das in Abbildung 1 dargestellte Prüfschema abzuarbeiten.

¹¹ Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.

Abbildung 1: Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern

GMA-Darstellung; in Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“

Daran anschließend folgt in einer zweiten Stufe eine Überprüfung der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen:

- /// schädliche Umweltwirkungen
- /// Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- /// Auswirkungen auf den Verkehr
- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- /// Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- /// Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild den Naturhaushalt.

Wenn das Vorhaben in den beiden Prüfstufen 1 und 2 positiv beurteilt wird und keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, könnte das Vorhaben auch im Rahmen eines Bebauungsplans ohne die Festsetzung „großflächiger Einzelhandel“ durchgeführt werden.

II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik

1. Funktion des Netto-Lebensmittelmarktes als Nahversorger

In Kirchdorf auf der Insel Poel ist am Standort Wismarsche Straße die Erneuerung des Bestandsmarktes des Lebensmitteleinzelhandelsunternehmens Netto geplant. Die Netto-Filiale ist seit Jahren in dieser Immobilie mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 798 m² ansässig. Dieser Markt soll nun im Zuge eines **Ersatzneubaus auf ca. 1.124 m² VK** (einschließlich Windfang, Eingangsbereich, Pfandannahme, Backshop inkl. Cafébereich) erweitert werden.¹²

Ziel der Erweiterung der Kirchdorfer Netto-Filiale auf ca. 1.124 m² VK ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums einschließlich des Eingangsbereichs und der Pfandannahme, die Kundenfreundlichkeit des Markts zu erhöhen. Gegenüber den Filialen mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden, was vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung und der saisonalen Spitzenbelastung durch die zahlreichen Touristen zu sehen ist. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung. **Unmittelbare Sortimentserweiterungen sind hiermit jedoch nicht verbunden.**

Es bleibt bei dem Markt in Kirchdorf bei dem betriebs-typischen Sortimentsspektrum, welches auch die anderen Netto-Filialen in der Region anbieten. **Netto-Märkte sind Filialen**, deren Ursache für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem **standardisierten Sortiment** und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch künftig wird es sich bei dem Markt in Kirchdorf also um eine für Netto typische Filiale handeln. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Kirchdorf vom Kunden nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte. Hier kommt auch der Sondersituation der Insellage eine besondere Bedeutung zu.

Der **Anbieter Netto Marken-Discount** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Als sog. Soft-Discounter führt Netto über 3.500 Standardartikel und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist

¹² Damit wird die **Maximalvariante** der Vorhabenplanung in die Untersuchung einbezogen. Alternativ werden durch Netto aus Effizienzgründen ggf. auch nur ein Anbau an die Bestandsimmobilie bzw. Anpassungen und Modernisierungen am derzeitigen Gebäudekörper als Minimalvariante in Betracht gezogen. Damit würde eine geringere Verkaufsflächenerweiterung einhergehen, die absehbar geringere Auswirkungen im Vergleich zum Ersatzneubau zur Folge hat. Sollte also der Verträglichkeitsnachweis für die o. g. Maximalvariante erbracht werden, ist diese auch auf mögliche geringere Verkaufsflächenerweiterungen übertragbar

Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zur für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 792 m² Verkaufsfläche¹³, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,4 Mio. € je Filiale.¹⁴ Der Umsatzschwerpunkt liegt ebenfalls mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment.¹⁵

Nach einer **Studie zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels** wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche, aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie...

- /// „eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringeren Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Firma Netto gelegentlich auch als „**Hybrid-Discounter**“ eingestuft, als eine Variante des Discounters, welche zwischen Soft-Discounter und Supermarkt anzusiedeln ist.

Anhand der obigen Daten kann der Netto-Markt in Kirchdorf als Anbieter eingeordnet werden, dessen Angebotsschwerpunkt – umsatz- und flächenbezogen – eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegt. Das Kernsortiment des Netto-Marktes bilden Nahrungs- und Genussmittel, die mind. 85 % der Verkaufsfläche einnehmen. Diese sind als Waren des täglichen Bedarfs und somit als nahversorgungsrelevant einzustufen. Auch das bei Netto angebotene Kernsortiment an Nonfood I-Waren (Drogeriewaren, Hygiene- und Pflegeartikel / Kosmetik, Reinigungs- und Waschmittel sowie Tiernahrung; sog. „Nearfood“) ist den Waren

¹³ Neue Netto-Märkte werden jedoch generell deutlich oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VK) projiziert.

¹⁴ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2019/2020.

¹⁵ Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München führen Netto-Märkte durchschnittlich rund 3.500 Artikel. Der auf Nonfood I- und -II-Artikel entfallende Umsatzanteil beträgt ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

des täglichen Bedarf zuzuordnen (im Sinne des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“); ihr Anteil beläuft sich auf ca. 5 – 10 % der Verkaufsfläche. Insgesamt wird in typischen Netto-Märkten – und somit auch in der Filiale in Kirchdorf – mind. 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt. Der Anteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der angestrebten Größe weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. **Somit ist der gegenständliche Netto-Markt in Kirchdorf eindeutig als Nahversorger einzuordnen.**

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet oder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden und wenn infolgedessen Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist etwa dann der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

Der Netto-Standort liegt diesbezüglich in Randlage des zentralen Gemeindeteils Kirchdorf an der **Wismarschen Straße**, die der Anbindung und Erschließung des Kernortes Kirchdorf mit den Gemeindeteilen Oertzenhof, Schwarzer Busch und Kaltenhof dient. Nur ca. 100 m östlich des Netto-Standortes mündet die Wismarsche Straße in die **Landesstraße L 121** (Möwenweg), die als wichtigste Erschließungsstraße der Insel Poel fungiert.¹⁶ Weiterhin beginnt im Bereich des Möwenweges auch die **Kreisstraße K 32**, welche die Anbindung an die Gemeindeteile Vorwerk / Gollwitz herstellt. Nahezu der gesamte Inselverkehr verläuft somit über diesen Knotenpunkt. Die Anfahrbarkeit von Netto ist somit aus allen Gemeindeteilen der Insel als gut einzustufen, und kann problemlos über die Wismarsche Straße abgewickelt werden. Die Grundstückszufahrt zu Netto ist über eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt gewährleistet und wird auch zukünftig beibehalten. Durch das geplante Bauvorhaben werden zwar wenige Kundenstellplätze entfallen, trotzdem sind die verkehrliche Erschließung und Parkierungssituation nach wie vor als ausreichend einzustufen, wenngleich in den Sommermonaten Auslastungsspitzen bestehen.

Des Weiteren ist der Vorhabenstandort auch mit dem **ÖPNV** (Bushaltestellen Sportlerheim / Bäckerei / Möwenweg / Museum, ca. 200 westlich / 300 m südlich), mit dem Fahrrad und zu

¹⁶ So verläuft die Landesstraße L 121 vom Festland über die Gemeindeteile Fährdorf, Kirchdorf, Wangern nach Timmendorf und bündelt hier Anlieger- und touristische Verkehre

Fuß aus den umliegenden Wohngebieten von Kirchdorf gut erreichbar (straßenbegleitende Fußwege).

Es bleibt zu konstatieren, dass der Vorhabenstandort zwar in Randlage des zentralen Gemeindeteils Kirchdorf gelegen ist, dadurch aber auch für die Einwohner der räumlich abgesetzten Gemeindeteile sowie Touristen schnell zu erreichen ist. Das Vorhaben unterstützt dabei die Inselversorgung und dient gleichzeitig der Verkehrsvermeidung, indem der Planstandort durch seine zentrale Lage am Verkehrsknoten Wismarsche Straße / Landesstraße L 121 / Kreisstraße K 32 günstig und verkehrsverträglich mit dem Pkw anfahrbar ist und somit längere Versorgungsfahrten auf das Festland vermeidet. Ferner ist der Standort auch aus Teilen des Kernortes Kirchdorf bzw. Oertzenhof fußläufig bzw. durch das flache Relief der Insel auch mit dem Fahrrad oder E-Bike gut zu erreichen.

Mit erheblichen **Auswirkungen auf den Verkehr** (Verkehrszunahme, verkehrsbedingte Beeinträchtigungen im Standortumfeld etc.) ist im vorliegenden Fall **nicht zu rechnen**. Hiergegen spricht bereits, dass die Parkplatzzahl in Folge der Gebäudevergrößerung leicht verringert wird. Zudem wird das Sortiment durch die Verkaufsflächenvergrößerung nicht verändert. Auch vor dem Hintergrund der Insellage ist nicht mit wesentlichen Kunden- bzw. Verkehrszunahmen infolge des Vorhabens auszugehen. So stellt die Insellage von Poel einen räumlich vergleichsweise scharf abgegrenzten Einzugsbereich für den Standort Netto, Wismarsche Straße, dar, indem Versorgungsfahrten vom Festland auf die Insel zeitlich aufwändig bzw. unattraktiv sind. Für die nächstgelegenen Festlandsgemeinden (u. a. Blowatz, Krusenhausen) stellen die Große Kreisstadt Wismar bzw. die hier verorteten leistungsfähigen Lebensmittelmärkte die – im Vergleich mit dem Einkauf bei Netto in Kirchdorf/Poel – günstigeren Einkaufsalternativen dar. Demnach verbessert das Vorhaben insbesondere die Versorgung der Inselanwohner sowie der Touristen und vermindert damit Einkaufsverkehere.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind insgesamt nicht zu erwarten.

3. Standorteigenschaften und städtebauliche Integration

Der **Planstandort** des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes befindet sich im Kernort Kirchdorf am nördlichen Siedlungsrand an der Wismarschen Straße. Der Standort liegt ca. 450 m nordöstlich des Gemeindezentrums von Kirchdorf (vgl. Karte 2). Neben dem Netto-Markt befindet sich eine Bäckerei (Lila-Bäcker) im Objekt. Das zugehörige Parkplatzareal erstreckt sich südlich und östlich zur Wismarschen Straße hin.

Legende

- P** Projektstandort Netto in Kirchdorf, Wismarsche Straße
- ZVB Gemeindezentrum Kirchdorf
- ...** Ergänzungsstandort Nahversorgung Wismarsche Straße

Richtung Am schwarzen Busch / Oertzenhof

Richtung Vorwerk

Richtung Festland

Richtung Timmendorf

Wohngebiet

Sportplatz (geplante Wohnbebauung)

Ergänzungsstandort Nahversorgung Wismarsche Straße

Wismarsche Straße

Möwenweg Landesstraße L121

ZVB Gemeindezentrum Kirchdorf

REWE Gemeindeverwaltung

Apotheke

Bäckerei

Am Mark

Neue Straße

Poststraße

Brunnenstraße

Mittelstraße

Kleckerbergstraße

Verbindungsstraße

Feldstraße

Kurze Straße

Ernst-Thälmann-Straße

Reuterhöhe

Friedhof

Poeler Kükennest

Heizkraftwerk

Regionale Schule mit Grundschule Insel Poel

Kirchdorf

Freiwillige Feuerwehr Kirchdorf

Feuerwache

Findlingsgarten

Inselmuseum

Miniaturopark

Weiße Brücke

Nordwestmecklenburg

50m

OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2019

Das **Standortumfeld** ist wie folgt geprägt: Nördlich befinden sich neben einem Sportplatz überwiegend Gartengrundstücke. Östlich liegen gewerblich genutzte Einzelgebäude, in denen u. a. ein Café (Poeler Auszeit-Café und Laden) eine Pflegestation der Johanniter sowie ein Klempnereibetrieb ansässig sind. Südlich der Wismarschen Straße beginnt die kleinteilige zusammenhängende Wohnbebauung des Kernortes, die sich weiter nach Südwesten fortsetzt. Nach Westen schließen sich eine Sporthalle, die Feuerwache und die Kurverwaltung an. Der hier vorhandene Sportplatz soll zukünftig mit Wohneinheiten bebaut werden, wodurch sich die umgebende Bebauungsstruktur weiter in Richtung Wohngebiet entwickelt.¹⁷

Foto 1: Netto-Markt, Wismarsche Straße



Foto 2: Wohnbebauung Wismarsche Straße am Planstandort



Foto 3: Feuerwache und Kurverwaltung westlich



Foto 4: Café und Pflegedienst östlich von Netto



Foto 5: Bushaltestelle Sportlerheim, ca. 200 westlich



Foto 6: Sporthalle westlich



GMA-Aufnahmen 2019

Insgesamt lässt sich die Standortlage als **städtebaulich integriert** beschrieben, da mehrere zentrale Inseinrichtungen des Ostseebades Poel (u. a. Feuerwehr, Sporthalle, Bücherei,

¹⁷ Vgl. Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Betr.: Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnanlage Sportplatz Kirchdorf".

Café, Pflegedienst) im direkten Umfeld ansässig sind. Ferner ist der Standort gem. „Ostseebad Insel Poel – Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“, November 2019 als „**Ergänzungsstandort für die Nahversorgung**“ eingestuft.

In einer **zusammenfassenden Bewertung** sind als wesentliche städtebauliche Standorteigenschaften des Netto-Standortes, Wismarsche Straße in Kirchdorf zu nennen:

- /// Vorhabenstandort im Siedlungszusammenhang von Kirchdorf, angrenzende Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen
- /// sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß aus den z. T. fußläufig erreichbaren Wohngebieten des Kernortes Kirchdorf / Oertzenhof
- /// sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad / E-Bike auch aus allen Gemeindeteilen der Insel Poel
- /// gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle in kurzer Entfernung)
- /// ideale Erreichbarkeit auch aus den Gemeindeteilen von Poel mit dem PKW
- /// wichtige Nah- und Grundversorgungsfunktion für die Insel Poel
- /// gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, auch für erforderliche Stellplätze, zentrale Lage am Straßenknoten Wismarsche Straße / Möwenweg (L 121)
- /// Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein (keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds und des Naturhaushalts durch das Vorhaben)
- /// städtebaulich integrierte Lage und Ausweisung als „Ergänzungsstandort für die Nahversorgung“ gem. „Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“

4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auf der Insel Poel

4.1 Rahmenbedingungen am Makrostandort Kirchdorf / Insel Poel

Kirchdorf ist der Hauptort der Inselgemeinde Poel, die aus insgesamt 15 Gemeindeteilen besteht. Der Kernort verfügt über die wichtigen zentralen Einrichtungen¹⁸ der Insel und ist über die Landesstraße L 121 sowie mehrere Kreisstraßen gut aus den Gemeindeteilen zu erreichen. Verkehrlich ist Kirchdorf bzw. die Insel Poel über einen befahrbaren Damm mit dem Festland verbunden. Im ÖPNV verbindet die Buslinie 430 die Insel mit der Stadt Wismar.

Aktuell leben **ca. 2.490 Einwohner auf der Insel Poel**. Den Einwohnerschwerpunkt stellt der Kernort Kirchdorf dar, hier wohnen ca. 1.020 Einwohner (ca. 40 %).¹⁹ Zusammen mit dem

¹⁸ Vgl. auch Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 26.09.2017, S. 15 f.

¹⁹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.12.2018 und Homepage des Ostseebades Insel Poel (2016)

Gemeindeteil Oertzenhof (ca. 370 Einwohner), der unmittelbar nordwestlich an den Siedlungsbereich von Kirchdorf anschließt, sind hier sogar ca. 1.390 bzw. ca. 55 % der Einwohner ansässig. Weiterhin ist auf saisonale Arbeitskräfte hinzuweisen, die in den o. g. Zahlen noch nicht enthalten sind.

In der vergangenen Dekade wies die Insel Poel eine **negative Bevölkerungsentwicklung** auf. So verringerte sich die Einwohnerzahl seit 2008 von ca. 2.720 Einwohnern um rd. 230 Einwohner (ca. – 8,5 %).²⁰ Bis 2030 ist in der Prognose für den Mittelbereich Wismar ein Einwohnerrückgang auf ca. 79.660 Einwohner angegeben (ca. – 1,3 % gegenüber Basisjahr 2007).²¹ Für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besteht keine kommunale Bevölkerungsprognose, so dass hilfsweise davon auszugehen ist, dass die Werte für den Kreis auch auf die Gemeinde zu übertragen sind.

Foto 7: Rewe-Markt, Gemeindezentrum Kirchdorf (ZVB)



Foto 8: Inselapotheke im ZVB Kirchdorf



GMA-Aufnahmen 2019

4.2 Darstellung und Entwicklung der Nahversorgungssituation auf der Insel Poel

Bereits im Jahr 2009 wurde im Zuge der gutachterlichen Analyse der damals vollzogenen Netto-Ansiedlung die Lebensmittelsituation auf der Insel Poel untersucht. Diese wurde 2017 aktualisiert. Nunmehr erfolgte im September 2019 eine erneute Überprüfung der Angebots-situation im Zuge der Erarbeitung des „Strategiepapiers Einzelhandelsentwicklung“. Daher kann die Bestandsentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel nachvollzogen und mit der heutigen Situation verglichen werden. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass der **ehemalige Edeka-Markt neukauf Eller im Gemeindezentrum Kirchdorf, der zwischenzeitlich als Sky-Supermarkt weiterbetrieben** wurde, aktuell durch die Übernahme der Rewe-Group als Rewe-Supermarkt auftritt. Zudem ist auf die Schließung der örtlichen Schlecker-Filiale im Jahr 2012 hinzuweisen. Die Schlecker-Pleite hat bekanntermaßen alle Filialen bundesweit betroffen und ist keine Besonderheit in Kirchdorf. Durch Umbauten im Objekt wurden die Schle-

²⁰ Dennoch besteht Wohnraumbedarf auf der Insel, wobei an der Wismarschen Straße Wohnbauplanungen bestehen.

²¹ Quelle: 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 – Regionalisierung, Basisjahr ist 2017.

cker-Verkaufsfläche sowie die ehemalige Getränkemarktfläche zwischenzeitlich in die Verkaufsräume von Rewe einbezogen. Die Verkaufsfläche ist im Vergleich zu 2009 damit von rd. 800 m² auf jetzt 1.020 m² Verkaufsfläche gestiegen. Auf dieser nunmehr vergrößerten Angebotsfläche kann der Anbieter Rewe ein zeitgemäßes Vollsortiment präsentieren, das neben einem Lebensmittelvollsortiment auch ausschnittsweise Drogeriewaren, Zeitschriften und auch Aktionswaren bereitstellt. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche konnte der örtliche Supermarktanbieter im Gemeindezentrum stabilisiert werden und Anschluss an die heutigen Verkaufsflächengrößen vergleichbarer Lebensmittelvollsortimenter halten. Insgesamt hat sich damit die Angebotssituation im Gemeindezentrum Kirchdorf stabilisiert. Trotz des Wegfalls eines Anbieters (Schlecker) fungiert nunmehr der verbliebene Supermarkt als bedeutender Vollversorger der Insel Poel.

Bei den übrigen **kleinteiligen Lebensmittelanbietern** der Insel konnten keine nennenswerten Verkaufsflächenveränderungen seit dem Jahr 2009 festgestellt werden. Einigen Geschäftsschließungen standen Neueröffnungen oder Umfirmierungen/Betreiberwechsel gegenüber. Dies ist v. a. auf die gestiegene touristische Bedeutung der Insel zurückzuführen, die sich nicht zuletzt in Umsätzen des örtlichen Einzelhandels niederschlägt. So ergänzen auch weiterhin die Inselbäckerei G. Thomassek (2x) und die Bäckerei Groth sowie Kiosks/Strandbedarfsanbieter das Nahversorgungsnetz der Insel. Ferner gibt es einen Fischverkauf, einen Camping-Minimarkt sowie einen Gemischtwarenanbieter mit primär touristischer Ausprägung.

Insgesamt lässt sich daraus ableiten, dass die Ansiedlung von Netto im Jahr 2009/2010 keine strukturell negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur hatte. Diese Bewertung kann durch die bereits im Mai 2017 durchgeführte Bestandserfassung des Einzelhandels bestätigt werden.

4.3 Zusammenfassung und Bewertung der Nahversorgungssituation

Die **Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur** der Insel Poel ist als übersichtlich aber angemessen einzustufen. Sie wird im Wesentlichen durch die zwei Lebensmittelmärkte (Rewe und Netto) im Kernort Kirchdorf abgebildet. Beide Einzelhandelsbetriebe fungieren neben der fußläufigen Nahversorgung in Kirchdorf auch für die Versorgung der räumlich von Kirchdorf abgesetzten Gemeindeteile der Insel. Die Lebensmittelmärkte führen neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch ein grundlegendes Drogeriewarensortiment.

Aus qualitativer Sicht bietet der großflächige Rewe-Supermarkt im Gemeindezentrum ein umfassendes Lebensmittelvollsortiment, das durch die weiteren Angebote (Fachgeschäfte, Dienstleister, Ärzte) des Gemeindezentrums ergänzt wird. Dagegen verfügt der Netto-Markt, Wismarsche Straße nur über eine eingeschränkte Marktfähigkeit, was v. a. auf die für moderne Nahversorger begrenzte Verkaufsfläche von unter 800 m² zurückzuführen ist. Mit der

geplanten Neupositionierung und Erweiterung dieses Anbieters wird der Nahversorgungsstandort zukunftsfähig aufgestellt und so die Grund- und Nahversorgung für Anwohner und Touristen der Insel Poel gesichert.

Ergänzend befinden sich in Kirchdorf und hier mit Schwerpunkt im **Gemeindezentrum (zentraler Versorgungsbereich)** ein Schuh- und Bekleidungsladen, eine Bäckerei und eine Apotheke. Hier sind auch Ärzte, die Gemeindeverwaltung, die Polizeistation sowie (Gesundheits-)Dienstleister ansässig. Darüber hinaus befinden sich in den größeren strandnahen Gemeindeteilen einzelne Geschäfte mit auch touristischem Bedarf (Kiosk, Backwaren, Campingshop, Strandbedarf).

Zum Zeitpunkt der Erhebungen (09/2019) belief sich die Verkaufsfläche aller auf der Insel Poel etablierten **Lebensmittelanbieter auf ca. 1.925 m² VK²²**. Im Vergleich zu 2009 entspricht dies einer Verkaufsflächenzunahme von ca. 755 m² VK, die überwiegend der Ansiedlung von Netto geschuldet ist.

4.4 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs

Die Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs („Nahbereich“ in der Terminologie des Leitfadens zum Umgang mit großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels) stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und damit des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials für das Planvorhaben dar.

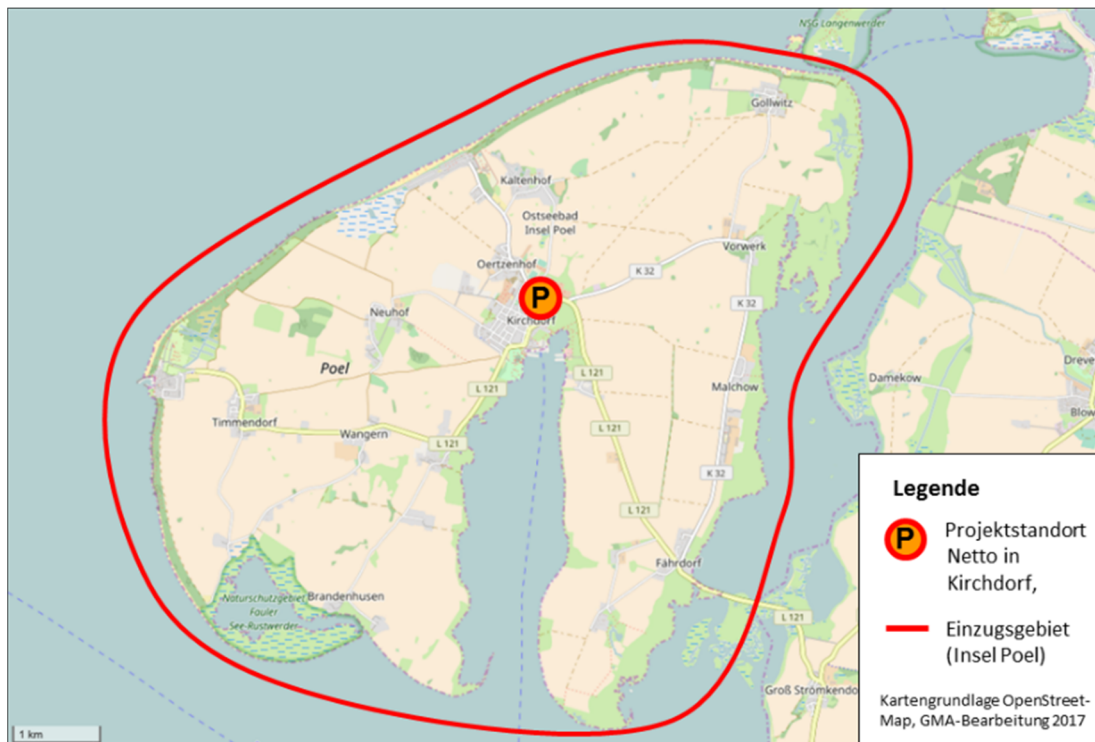
Als Einzugsgebiet des Vorhabens wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sind in vorliegender Untersuchung neben den wesentlichen Strukturdaten und Standortrahmenbedingungen (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Insellage) auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes, die Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Anbieters Netto und die Wettbewerbssituation bzw. Einkaufsalternativen im Untersuchungsraum heranziehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren begrenzt sich das **Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes auf das Gemeindegebiet bzw. die Insel Poel**. Hier leben derzeit **ca. 2.490 Einwohner**.²³ Durch die naturräumliche Isolation der Insel, die nur über einen Damm mit dem Festland verbunden ist, sowie das auf Kirchdorf ausgerichtete Verkehrsnetz der Insel ist keine Differenzierung bzw. Zonierung im Hinblick auf eine unterschiedliche Intensität der Kundenbindung an den Planstandort anzunehmen. Damit beschränkt sich die Ausdehnung des Einzugsgebietes auf das Gemeindegebiet der Standortgemeinde Insel Poel (vgl. Abbildung 2).

²² VK inkl. zu erweiternden Netto-Markt und inkl. Backshop Lila-Bäcker Wismarsche Straße; Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte um Nonfood-Anteile bereinigt.

²³ Quelle: Statistisches Amt M-V, Stand 31.12.2018.

Abbildung 2: Einzugsgebiet des erweiterten Planstandortes Netto, Wismarsche Straße



GMA Darstellung 2019

4.5 Vorhabensspezifisches Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen **Kaufkraft** wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.035 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa **2.210 € p. a.**

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (**Kaufkraftniveau**) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau auf der Insel Poel liegt mit einem Index von 95,0 unter dem Bundesdurchschnitt (100,0)²⁴.

Im Vergleich zu 2009 ist das lokale Kaufkraftniveau aber um rd. 8 % gestiegen (Kennziffer 2009: 86,8). Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für den Netto-Markt in Kirchdorf in seinem Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von ca. 5,2 Mio. €.** im Einzugsgebiet zur Verfügung.

Zusätzlich ist auf erhebliche **Ausgaben der zahlreichen Touristen im Einzelhandel** des Ostseebades Insel Poel hinzuweisen. Nach Angaben der Kurverwaltung waren 2016 überschlägig rd. 600.000 – 650.000 Übernachtungen zu verzeichnen (inkl. Campinggäste, Kurgäste). Ergänzend

²⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2018.

wurden allein rd. 95.000 Strandbesucher registriert, die als Tagesgäste erfasst werden und die bei der einzelhandelsrelevanten Nachfrage zu berücksichtigen sind.²⁵ Es ist darauf hinzuweisen, dass die gemeindlich erhobenen Angaben auch Beherbergungen unter 10 Betten enthalten, die auf der Insel Poel durch zahlreiche Privatvermieter einen erheblichen Anteil stellen. Die Angaben des statistischen Landesamtes lassen Betriebe unter 10 Betten außer Acht und weisen daher deutlich niedrigere Übernachtungszahlen aus. Die kommunalen Angaben unterliegen allerdings gewissen Unsicherheiten bei der Erfassung und werden daher als Spanne angegeben, die als „worst-case Szenario“ eher als Untergrenze in Bezug auf die späteren Berechnungen zu potenziellen Auswirkungen der Netto-Erweiterung zu verstehen ist.

Hinsichtlich des Ausgabenbetrages für das Sortiment Lebensmittel im Einzelhandel kann hier durchschnittlich mit ca. 5,8 – 6,5 €/pro Tag je Übernachtungsgast²⁶ und ca. 2,8 €/pro Tagesausflügler²⁷ gerechnet werden. Zugrunde gelegt wurden dafür Erhebungen an der mecklenburgischen Ostseeküste sowie allgemeine Veröffentlichungen zur Kaufkraft von Touristen in Deutschland. Die Zahlen stammen z. T. aus Erhebungen und Berechnungen von 2009 bis 2012, sodass aufgrund der allgemein gestiegenen Pro-Kopf Kaufkraft der Bevölkerung und somit auch der Touristen der Wert aktuell über den angesetzten Ausgabenbeträgen liegen dürfte. Tendenziell wurde somit eine defensiv angesetzte bzw. unterschätzte Kaufkraft zugrunde gelegt (worst-case Ansatz). Insgesamt steht durch Touristen und Gäste ein **zusätzliches Kaufkraftpotenzial von ca. 4,4 Mio. €** für den Poeler Einzelhandel bei Lebensmitteln zur Verfügung.²⁸

4.6 Umsatzprognose und -herkunft bei dem erweiterten Netto-Markt

Für die Umsatzermittlung des Anbieters wurde das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber.

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den neuen Netto-Discounter mit einer angestrebten Größe von 1.124 m² VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung von ca. 1,9 – 2,0 Mio. € mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (= Anwohner Insel Poel). Mit Einbezug von Streukunden und hier insbesondere Touristen und Saisonarbeitskräften oder Zufallskunden (Umsatzanteil hier ca. 50 %), erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf

²⁵ Aktuellere Angaben der Kurverwaltung liegen der GMA nicht vor. Nach Angaben des statistischen Landesamtes konnte das Ostseebad Insel Poel aber allein im Jahr 2018 die Anzahl der Gästekünfte um ca. 63 % und die Zahl der Übernachtungen um ca. 25 % gegenüber 2017 steigern (Quelle: Landesamt für innere Verwaltung, Statistische Jahrbuch 2019 - 24 Gastgewerbe und Tourismus, S.566). Insgesamt geht die GMA daher zunächst von einem Zuwachs der touristischen Kaufkraft für Lebensmittel um ca. 10 % gegenüber den für 2016 berechneten Werten aus, was einem sehr defensiven Ansatz entspricht.

²⁶ Angaben variieren nach Unterkunftsart (Camping, Kurgast, private Übernachtungsgäste), Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)(Hrsg.): Wirtschaftsfaktor Tourismus Deutschland (2012) nach dwif 2011; Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Studie des dwif e. V.: Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010.

²⁷ Quelle: dwif e. V.: Tagesreisen der Deutschen, München 2013

²⁸ Berechnung: ca. 600.000 Übernachtungen (als defensiv Wert) x Ø 6,15 €/Tag (Mittelwert von 5,8 – 6,5) = 3,7 Mio. €; ca. 95.000 Tagesausflügler x 2,8 € / Tag = 0,2 – 0,3 Mio. €. / zzgl. Aufschlag für positive touristische Entwicklung von ca. 10 %

ca. 3,9 Mio. €. Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Netto-Märkten ca. 13 %) ergibt sich für den erweiterten Lebensmittelmarkt an der Wismarschen Straße insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 4,5 Mio. €** (vgl. Tabelle 1).

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** macht deutlich, dass der Netto-Markt an der Wismarschen Straße zum einen als Nahversorger der Einwohner fungiert. Rund 50 % der Umsätze stammen aus dieser Quelle. Weiterhin werden ca. 50 % des Umsatzes mit Streukunden generiert, was die hohe touristische Bedeutung bei der Grundversorgung verdeutlicht.

Tabelle 1: Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes in Kirchdorf

Herkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt-anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Einzugsgebiet	5,2	36 – 37	1,9 – 2,0	0,3	2,2 – 2,3	50
Streuumsätze insbesondere durch Touristen			1,9 – 2,0	0,3	2,2 – 2,3	50
Insgesamt			3,9	0,6	4,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto bei ca. 3,4 Mio. €. Damit läge der Markt in Kirchdorf (inkl. des Konzessionärs / Backshop) auf einem überdurchschnittlichen Niveau (vgl. Kapitel II.1), was den zugrundeliegenden Worst-Case-Ansatz widerspiegelt.

Eine noch höhere Umsatzleistung ist aber angesichts des nur eingeschränkten Einzugsgebiets und des niedrigen Kaufkraftniveaus am Ort nicht realistisch. Außerdem ist die großzügige Dimensionierung der Planung zu berücksichtigen²⁹. Mit zunehmender Verkaufsfläche ist in der Regel kein proportionaler Umsatzzuwachs verbunden. Vielmehr entfällt ein großer Teil der zusätzlichen Flächen auf „unproduktive“ Bereiche wie den Eingangsbereich, breitere Gänge und Laufwege.

²⁹ Beruhend auf einer Durchschnittsgröße von ca. 870 m² VK pro Filiale. Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, Berg. Gladbach 2018, S. 32f.; Angaben für 2017.

4.7 Fazit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auf der Insel Poel

Aktuell kann der Poeler Einzelhandel nur rd. 80 % der Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln der ortsansässigen Bevölkerung binden. Bei der touristischen Nachfrage liegt die Bindungsquote nur bei ca. 75 %, so dass **aktuell Kaufkraftabflüsse i. H. v. ca. 2,1 Mio. € an Einzelhandelsstandorte auf dem Festland** bestehen, die mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung von Netto z. T. eingedämmt werden können.

Für den Standort von Netto ist eine Nahversorgungsfunktion i. S. einer fußläufigen Erreichbarkeit für weite Teile des Kernortes der Insel Poel zu konstatieren. Zudem ist der Standort durch die verkehrsgünstige Lage an der Wismarschen Straße in der Nähe des Kreuzungsbereich Möwenweg (Landesstraße L 121) sehr gut sowohl an den Kernort als auch an die Poeler Gemeindeteile angeschlossen. Die Bushaltestellen „Kirchdorf-Sportlerheim“ und „Kirchdorf-Bäckerei“ sind nur rd. 200 – 300 m fußläufig entfernt.

Insgesamt erfüllt der Anbieter Netto seit Jahren **maßgebliche (Nah-)Versorgungsfunktionen** sowohl für die im fußläufigen Umfeld wohnende Kirchdorfer Bevölkerung als auch für die gesamte Insel Poel. Durch die Modernisierung und Erweiterung wird der Markt zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung gesichert. Mit Blick auf den demografischen Wandel sowie die Sondersituation auf einer touristisch geprägten Ferieninsel und den damit einhergehenden Stoßzeiten in den Sommermonaten dient die geplante Erweiterung somit im Wesentlichen einer Entzerrung der Kundenströme innerhalb des Marktes. Der Netto-Markt wird somit auch qualitativ aufgewertet, womit das Vorhaben auch im Einklang mit der qualitativen Gesamtentwicklung der Gemeinde gem. „Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“ steht. Der Netto-Standort befindet sich zwar in Randlage der zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiche von Kirchdorf, ist aber im Zusammenspiel mit den benachbarten zentrenprägenden Nutzungen städtebaulich und funktional integriert und zudem mit allen Verkehrsträgern günstig zu erreichen.

5. Zusammenfassende Bewertung einer städtebaulichen Atypik

Angelehnt an das Prüfschema, gemäß des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf großflächigen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, wird nachfolgend überprüft, ob es sich bei dem geplanten Ersatzneubau / der Erweiterung eines Netto-Marktes an der Wismarschen Straße in Kirchdorf um ein städtebaulich atypisches Vorhaben handelt.

Tabelle 2: Überprüfung der Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik im Fall des Netto-Lebensmittelmarkts in Kirchdorf

Kriterium	Ausprägung im vorliegenden Fall	Bewertung
Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente	Der Flächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche .	✓
Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens	Die Wismarsche Straße, über die die Erschließung des Marktes erfolgt, ist ausreichend leistungsfähig. Sie ist zugleich Verbindungsstraße zu den nördlichen Ortsteilen (Oerzenhof, Kaltenhof, Am Schwarzen Busch). Durch die zentrale Lage von Netto am Knotenpunkt der inselquerenden Hauptstraßen, ist eine verträgliche Verkehrsabwicklung gewährleistet. Unter den vorliegenden Rahmenbedingungen ist nicht davon auszugehen , dass durch die Verkaufserweiterung eine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens, mit der Folge negativer verkehrlicher Auswirkungen , im Standortumfeld eintritt.	✓
Städtebauliche Integration	Für Kirchdorf/Poel wird im „Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“ neben dem zentralen Versorgungsbereich „Gemeindezentrum“ der „ Ergänzungsstandort für die Nahversorgung Wismarsche Straße “ definiert, dessen prägender Betrieb der bestehende bzw. erneuerte Netto-Markt ist. Der Vorhabenstandort liegt im Siedlungszusammenhang von Kirchdorf, wobei südlich Wohnbebauung angrenzt. Der Standort ist fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Eine städtebaulich integrierte Lage ist zu konstatieren.	✓
Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	Der Netto-Standort Wismarsche Straße sichert zusammen mit Rewe im Gemeindezentrum die verbrauchernahe Versorgung der Einwohner und Touristen . Er ergänzt damit die Anbieter im ZVB Gemeindezentrum, wobei der Standort gut aus dem Kernort Kirchdorf als auch aus den übrigen Gemeindeteilen zu erreichen ist.	✓

GMA-Zusammenstellung 2019

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau Rechnung trägt. **Das Vorhaben erfüllt damit die Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik.**

III. Auswirkungsanalyse

1. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden in der Regel Umsatz **Umverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel** ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell bietet einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines solchen Vorhabens. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen eine kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen und Umsatzumlagen und kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf den Prinzipien eines **Gravitationsmodells** basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, die durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als wesentliche Einflussfaktoren sind zu nennen:

- die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsformen, Betreiber, Erscheinungsbild, verkehrliche Erreichbarkeit, etwaige Agglomerationswirkungen etc.), die Verkaufsflächengröße und den darauf erzielten Umsätzen beschrieben wird
- der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung zwischen den einzelnen Standorten und den Wohnorten der Kunden ergibt.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des künftigen Marktes in seiner gesamten Größe. Dementsprechend geht diese Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes des Netto Marktes, seiner voraussichtlichen Umsatzleistung und seiner Stellung im Wettbewerb jeweils von der künftigen Größe von ca. 1.124 m² VK (nach realisierter Modernisierung und Erweiterung) aus.³⁰ Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen; die bereits heute von dem Markt am Standort erzielten Umsätze sind wettbewerbsneutral.

Die Bewertung der potenziellen Auswirkungen des geplanten Ersatzneubaus bzw. der Erweiterung des Netto-Marktes in Kirchdorf basiert hinsichtlich der hieraus zu erwartenden **Umsatzumlagen** auf folgenden Ausgangspunkten:

³⁰ Die Berechnung erfolgt für den geplanten **Ersatzneubau als Maximalvariante**. Sollte lediglich eine kleinere Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbaus erfolgen, sind in jedem Falle geringere Auswirkungen zu erwarten.

- Der **Netto-Markt** wird inkl. des erweiterten Bäckerei-Cafés in seiner künftigen Größe von ca. 1.124 m² VK eine **Umsatzleistung von ca. 4,5 Mio. €** erzielen. Hiervon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf den Nahrung-und Genussmittelbereich sowie ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood I und II-Randsortimente).
- Die **Netto Filiale ist an ihrem Standort in Kirchdorf bereits langjährig etabliert**. Derzeit erwirtschaftet diese Filiale inkl. bestehendem Backshop nach gutachterliche Einschätzung einer Umsatzleistung von ca. 3,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf Nahrung und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort erwirtschaftet. Sie werden auch weiterhin hier gebunden werden, da sich an den generellen Standort-Rahmenbedingungen keine Veränderungen ergeben.
- Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Netto-Marktes bleibt ein Umsatzanteil von ca. 1,0 Mio. €, der auf die Modernisierungs-und Erweiterungsmaßnahme zurückzuführen ist. Davon entfallen ca. 0,9 Mio. € auf Nahrung und Genussmittel und ca. 0,1 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Nur dieser **Umsatzanteil** wird gegenüber anderen Anbietern im Untersuchungsraum Umverteilung wirksam.
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Netto-Markt mit 1.124 m² Verkaufsfläche nicht dieselben **Flächenleistungen** erzielen wird wie der Bestandsmarkt.³¹ So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Insofern ist die gutachterlicherseits ermittelte Umsatzleistung für den erweiterten Markt auch vor dem Hintergrund des begrenzten Einzugsgebietes bereits als Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen zu betrachten, da eine höhere Umsatzleistung nicht zu begründen ist.
- Aufgrund der **Insellage des Standortes** mit einem klar definierten Einzugsbereich ist nicht davon auszugehen, dass Kunden vom Festland aufgrund des modernisierten Netto-Marktes in nennenswertem Umfang angezogen werden können. Gleichwohl ist durch den modernisierten Netto-Markt mit einer erhöhten Kundenakzeptanz der örtlichen Bevölkerung und auch bei Touristen zu rechnen, die sich in einer **Erhöhung der Kaufkraftbindung** niederschlägt.

³¹ Für den Bestandsmarkt liegt die rechnerische Verkaufsflächenproduktivität bei ca. 4.350 € / m² VK.

- So ist durch den attraktiveren Netto-Markt (u. a. breitere Gänge, niedrigere Regale, separate Leergutannahme), der z. B. in den Stoßzeiten in den Sommermonaten mehr Wegefläche und Platz für Kunden lässt, mit einer Umlenkung von Umsätzen, die bisher an Einkaufsstätten auf dem Festland fließen, zu rechnen. Insgesamt kann mit einer **Steigerung der Kaufkraftbindung von 0,6 – 0,7 Mio. €** gerechnet werden.³²

Die aus der Erweiterung des Netto-Marktes in Kirchdorf resultierenden Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum sind in der Tabelle 3 zusammengefasst.

Tabelle 3: Prognose der Umsatzzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Umsatzherkunft / -umverteilung in Mio. €	Umsatzzumverteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes inkl. Streuumsätze	3,0	-
	▪ Erhöhung der Kaufkraftbindung (Anwohner und Touristen)	0,6 – 0,7	-
	▪ Umsatzzumverteilungen gegenüber Anbietern auf der Insel Poel	0,2 – 0,3	5 – 7
	▪ davon ggü. Anbietern im Gemeindezentrum Kirchdorf (zentraler Versorgungsbereich)	0,2 – 0,3	5 – 7
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	3,9	-
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	0,5	-
	▪ Umsatzzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,1	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich	0,6	-
Umsatz erweiterter Markt insgesamt		4,5	-

n. n. = nicht nachweisbar, GMA-Berechnungen 2019, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Als Folge der o. g. Umsatzzumlenkungen des Vorhabens sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** im Untersuchungsraum abzuleiten:

- Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei-Café) werden **rd. 0,9 Mio. € zusätzlich bei Lebensmitteln erwirtschaftet**. Davon werden durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bei Anwohnern (Einwohner der Insel Poel) und durch Touristen rd. 0,6 – 0,7 Mio. € erwirtschaftet. Nur rd. 0,2 – 0,3 Mio. € werden gegenüber dem bestehenden Wettbewerb auf der Insel und hier verstärkt gegenüber den Supermarkt Rewe umverteilt.

³² Sowohl im touristischen Bereich als auch bei der lokalen Wohnbevölkerung bestehen noch freie bzw. ungebundene Kaufkraftpotenziale. So werden aktuell durch den Poeler Lebensmitteleinzelhandel nur ca. 75 % (Touristen) bzw. 80 % (Anwohner) der Kaufkraft gebunden (vgl. Kapitel II. 4.7). Insgesamt steht dem örtlichen Einzelhandel somit noch ca. 2,1 Mio. € freies Kaufkraftpotenzial durch Touristen und Anwohner zur Verfügung.

- Bei einem derzeitigen Umsatz der im Einzugsgebiet (Insel Poel) ansässigen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels i. H. von ca. 4,6 Mio. €³³ entspricht dies rechnerisch einer **Umsatzumverteilungsquote von max. 5 – 7 %**. Damit resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben zwar wettbewerbliche Effekte, wobei aber der Anhaltswert von 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, deutlich unterschritten wird. Eine Aufgabe des Magnetbetriebes Rewe-Supermarkt ist daraus nicht abzuleiten, da sich mögliche Effekte im wettbewerbsüblichen Rahmen bewegen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie z. B. Fachmärkten, im Einzugsgebiet und im Umland (z. B. in Wismar³⁴) bzw. auf dem Festland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfalle nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur

Die vorangegangene Analyse der Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Wettbewerber hat deutlich gemacht, dass das Vorhaben von Netto an der Wismarschen Straße in Kirchdorf **keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen** nach sich ziehen wird. So wird im Wesentlichen der Systemwettbewerber Rewe belastet, wobei dieser nicht im Bestand gefährdet ist. Die kleinteiligen ergänzenden Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckereien, Strandversorger) werden weiterhin nicht signifikant betroffen sein und sind infolge des Netto-Vorhabens nicht existenzbedroht.

Außerhalb des Ostseebades Insel Poel werden zwar rd. 0,6 – 0,7 Mio. € umverteilt bzw. in Form von Kaufkraftrückholung zu erwarten sein, allerdings ist nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Betriebsbestand oder auf einzelne, strukturprägende Anbieter zu rechnen. So verteilen sich die potenziellen Auswirkungen auf zahlreiche Lebensmittelmärkte in Wismar bzw. im Wismarer Umland und darüber hinaus. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfalle nicht zu erwarten.

Das Vorhaben von Netto ist vielmehr als bestandsorientierte Modernisierung und somit als **Maßnahme zur Standortsicherung** zu verstehen. Das Vorhaben dient damit einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung auf der Insel Poel.

³³ Um Nonfood-Anteile bereinigter Umsatz der Lebensmittelanbieter auf der Insel Poel, ohne Bestandsumsatz des zu erweiternden Netto-Marktes und ohne Backshop Lila-Bäcker, Wismarsche Straße.

³⁴ Vgl. auch Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (2017), S. 42. Demnach ist Wismar Versorgungszentrum für alle nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnenden Konsumgüter.

3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Das Vorhaben an der Wismarsche Straße wird auf den Anbieterbestand und die Entwicklungsmöglichkeiten in zentralen Versorgungsbereichen keinen wesentlichen Einfluss nehmen.

So wurde nachgewiesen, dass der bestehende Rewe-Markt im Gemeindezentrum Kirchdorf nicht im Bestand gefährdet ist. Auch weiterhin bestehen auf der Insel Poel ungebundene Kaufkraftpotenziale, die durch die verbleibenden Anbieter gebunden werden können. Diesbezüglich ergänzt der Discounter Netto den Supermarkt Rewe, so dass eine funktionale Ergänzung zu konstatieren ist. Dieser Umstand wird auch im „Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“ dargestellt. Ungeachtet dessen lassen die baulichen Strukturen im Gemeindezentrum keine größeren Erweiterungen oder Neuansiedlungen von strukturprägenden Einzelhandelbetrieben zu, so dass auch keine Entwicklungsperspektiven gehemmt werden.

Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Vergrößerung eines bereits langjährig am Vorhaben Standort bestehenden Lebensmittelmarktes, auf dessen Existenz und Sortimentsstruktur sich die übrigen Anbieter auf der Insel Poel bereits eingestellt haben. Das Vorhaben soll auch nicht der Ausweitung oder Veränderung des typischen Netto-Sortiments Spektrums dienen.

Insgesamt sind als Folge des Vorhabens also keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum zu erwarten.

4. Sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Außer den bereits dargelegten Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eventuelle schädliche Auswirkungen auf die Umwelt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt zu prüfen.

Der Netto-Lebensmittelmarkt in Kirchdorf ist bereits seit längerem am bestehenden Standort an der Wismarschen Straße ansässig. Sein Grundstück ist bereits mit einem Verkaufsgebäude und dazugehörigen Parkierungseinrichtungen überbaut. Der Ersatzneubau wird bei dem Vorhaben überwiegend das Altobjekt ersetzen, wobei lediglich eine kleine zusätzliche, nördlich angrenzende Grundstücksfläche einbezogen und versiegelt wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da der Markt als Einzelhandelsbetrieb ohnehin keine erheblichen Immissionen ausstrahlen wird und keine Wohngebäude als direkte Anrainer vorhanden sind. **Daher sind durch das Vorhaben weder schädliche Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf den Naturhaushalt noch Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.**

Die Erschließung des Vorhaben Grundstücks ist und bleibt gesichert. Eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt zum Grundstück, eine ausreichende Anzahl von Kundenstellplätzen und eine problemlose Anlieferungssituation sind vorhanden und werden auch zu künftig gegeben sein. Mit wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr, im Sinne einer steigenden Verkehrsbelastung oder mit Beeinträchtigungen anderer Nutzungen im Standortumfeld, ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen. Der Vorhabenstandort ist gut aus allen Siedlungslätzen der Insel erreichbar und verhindert mit seiner Versorgungsbedeutung Einkaufsfahrten auf das Festland. Sein Erhalt dient somit auch der Verkehrsvermeidung. Zudem ist der Standort grundsätzlich auch mit dem Bus, mit dem Fahrrad oder zu Fuß aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar. **Von dem Vorhaben werden daher auch keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr in Kirchdorf ausgehen.**

5. Fazit der Auswirkungsanalyse

Der Netto-Markt inkl. des Backshops an der Wismarsche Straße in Kirchdorf ist in der örtlichen und regionalen Versorgungsstruktur bereits etabliert, sodass die Auswirkungen seiner Erweiterung auf die übrigen Lebensmittelmärkte deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung eines großflächigen Anbieters. Aus dem Vorhaben sind deshalb nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter abzuleiten.

Vornehmlich wird das Vorhaben zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung auf der Insel Poel führen, indem bisher an Festlandstandorte abfließende Kaufkraft von Anwohnern und Touristen verstärkt auf der Insel gebunden werden kann. Die Umverteilungsquote in Kirchdorf liegt mit einem Wert von ca. 5 – 7 % in einem Bereich unterhalb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen (ca. 10 %). Gefährdungen der Nahversorgungsstruktur können ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des strukturprägenden Anbieters Rewe bzw. des Gemeindezentrums Kirchdorf insgesamt ist somit nicht absehbar. Schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Gemeindezentrum Kirchdorf sind daher zu verneinen.

Insgesamt werden durch das Erweiterungsvorhaben von Netto keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Kirchdorf oder in zentralen Orten auf dem Festland ausgelöst.

Schädliche Umwelteinwirkungen oder negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt in Kirchdorf sind als Folge des Vorhabens ebenfalls nicht absehbar.

IV. Zusammenfassung

Der geplante Ersatzneubau des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes an der Wismarschen Straße in Kirchdorf auf der Insel Poel bzw. dessen Erweiterung von derzeit 798 m² VK auf zukünftig 1.124 m² VK (einschließlich Windfang, Eingangsbereich, Pfandannahme und Bäckerei-Café) wurde in einem ersten Schritt mit Blick auf eine **vorliegende atypische Fallgestaltung** geprüft:

- Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass es sich bei dem Netto-Markt um einen Lebensmittelmarkt handelt. Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt bei Netto-Märkten und auch bei dem hier vorliegenden Objekt nicht mehr als 10 %. Über 90 % der Verkaufsfläche entfällt hingegen auf Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Betrieb ist damit als **Nahversorger** einzuordnen.
- Die Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik werden erfüllt. Aufgrund der **siedlungsräumlichen, versorgungsstrukturellen und touristischen Besonderheiten des Ostseebades Insel Poel** nimmt der Netto-Markt eine wichtige Funktion für die örtliche Nahversorgung von Kirchdorf und auch für die Grundversorgung der übrigen Gemeindeteile ein. Der Netto-Standort Wismarsche Straße sichert zusammen mit Rewe im Gemeindezentrum die verbrauchernahe Versorgung der Einwohner und Touristen. Er ergänzt damit die Anbieter im ZVB Gemeindezentrum, wobei der Standort sowohl aus dem Kernort Kirchdorf als auch aus den übrigen Gemeindeteilen gut zu erreichen ist.
- Für Kirchdorf/Poel wird im „Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“³⁵ neben dem zentralen Versorgungsbereich „Gemeindezentrum“ der „**Ergänzungsstandort für die Nahversorgung Wismarsche Straße**“ definiert, dessen prägender Betrieb der bestehende bzw. erneuerte Netto-Markt ist. Der Vorhabenstandort, der sich im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang befindet und wesentliche Wohnanteile im Nahumfeld aufweist, ist als **städtebaulich integriert** zu betrachten.
- Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird **kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen** induziert. Zu beachten ist dabei, dass durch das Modernisierungsvorhaben **keine Änderungen in der Sortimentsstruktur des Marktes eintreten werden**; es bleibt bei dem standardisierten, Netto-typischen Angebot. Die Verkehrsinfrastruktur im Standortumfeld ist als leistungsfähig zu bewerten.

In der Gesamtschau ergeben sich somit deutliche Ansatzpunkte dafür, dass das betrachtete Vorhaben als atypische Fallgestaltung betrachtet werden kann.

³⁵ vgl. „Ostseebad Insel Poel – Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung“, November 2019

In einem zweiten Schritt wurden die **konkreten Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und städtebaulich besonders geschützte Bereiche**, die sich aus der geplanten Modernisierung und Vergrößerung der Verkaufsfläche des Kirchdorfer Netto-Marktes ergeben, geprüft:

- Die Analyse ergab keine erheblichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Es werden **keine wesentlichen Auswirkungen auf den Angebotsbestand und auf strukturprägende Anbieter für die Nahversorgung** eintreten. Auch der Rewe-Markt im Gemeindezentrum Kirchdorf ist im Bestand ungefährdet, sodass **schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung des ZVB Gemeindezentrum Kirchdorf auszuschließen** sind.
- **Außerhalb des Ostseebades Insel Poel** werden zwar rd. 0,6 – 0,7 Mio. € umverteilt bzw. in Form von Kaufkraftrückholung zu erwarten sein, allerdings ist nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Betriebsbestand oder auf einzelne, strukturprägende Anbieter zu rechnen. So verteilen sich die potenziellen Auswirkungen auf zahlreiche Lebensmittelmärkte in Wismar bzw. im Wismarer Umland und darüber hinaus. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfalle nicht zu erwarten.
- Grundsätzlich trägt die Modernisierung des Bestandsmarktes von Netto zu einer langfristigen **Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung** für Anwohner und Touristen der Insel Poel bei.

Aufgrund der Funktion des Netto-Marktes als Nahversorger sowie der standörtlichen und städtebaulichen Besonderheiten ist im vorliegenden Fall absehbar, dass die beantragte Erweiterung des Bestandsmarktes nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in Kirchdorf oder umliegenden Kommunen sowie auf sonstige wesentliche Belange im Sinne von § 11 Abs. 3 Bau NVO führen wird.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lageplanentwurf Netto-Liegenschaft in Kirchdorf, Wismarsche Straße	5
Karte 2: Lage des Planstandortes, Umfeldnutzungen und Zentrenstruktur in Kirchdorf / Poel	16
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes in Kirchdorf	24
Tabelle 2: Überprüfung der Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik im Fall des Netto-Lebensmittelmarkts in Kirchdorf	26
Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	29
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern	11
Abbildung 2: Einzugsgebiet des erweiterten Planstandortes Netto, Wismarsche Straße	22
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Netto-Markt, Wismarsche Straße	17
Foto 2: Wohnbebauung Wismarsche Straße am Planstandort	17
Foto 3: Feuerwache und Kurverwaltung westlich	17
Foto 4: Café und Pflegedienst östlich von Netto	17
Foto 5: Bushaltestelle Sportlerheim, ca. 200 westlich	17
Foto 6: Sporthalle westlich	17
Foto 7: Rewe-Markt, Gemeindezentrum Kirchdorf (ZVB)	19
Foto 8: Inselapotheke im ZVB Kirchdorf	19