

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Informationsvorlage-Nr:
GVKo-0685/22

Titel:
Beratung und Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde
Ostseebad Koserow

Amt / Bearbeiter
FB zentrale Dienste / Wellnitz

Datum:
07.04.2022

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Koserow beschließt das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden Form.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Mit Datum vom 24.03.2022 fand die Vorstellung zusammen mit der CIMA unter Beteiligung der Bürgerinitiative statt.

Die Rückmeldungen der CIMA auf Anfragen der Bürgerinitiative werden als Anlage zum Einzelhandelskonzept genommen.

Gemäß "Verfahren über die Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben (Anzeige-Erlass)" des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.2020 unterfallen Einzelhandelskonzepte der Anzeigepflicht (vgl. Anzeige-Erlass, Anlage 1, Pkt. 9 b)) bei der zuständigen Landesplanungsbehörde.

Weiterer Sachvortrag erfolgt in der Sitzung.

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow



Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

haedicke@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH

Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

T 0451 38 96 8-17

F 0451 38 96 8-28

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Gemeinde Ostseebad Koserow (vertreten durch das Amt Usedom Süd) als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

Auftraggebende Stelle

- Gemeinde Ostseebad Koserow
vertreten durch das Amt Usedom Süd
Markt 7, 17406 Usedom

Untersuchungszeitraum

- November 2021 bis Januar 2022

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Ostseebad Koserow basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im November 2021 sowie weiteren Ortsbegehungen im Januar 2022.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Inhalt

1	Bestands- und Informationserhebung.....	5
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	5
1.1.1	Makrostandort Ostseebad Koserow	5
1.1.2	Zentralörtliche Funktion.....	6
1.2	Sozioökonomische und touristische Strukturdaten.....	7
1.3	Nachfragepotenzial für den Koserower Einzelhandel.....	10
1.4	Leistungsdaten des Einzelhandels in Koserow.....	11
1.4.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze.....	11
1.4.2	Einzelhandelszentralität.....	12
2	Zentren- und Standortstruktur in Koserow	13
2.1	Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche	13
2.2	Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“	15
2.3	Sonstige Einzelhandelsstandorte in Koserow	18
3	Nahversorgungskonzept.....	19
3.1	Bewertung der Bestandssituation und Entwicklungspotenziale	19
3.2	Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters.....	22
4	Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze.....	30
4.1	Städtebauliche Entwicklungsziele.....	30
4.2	Koserower Sortimentsliste.....	30
4.3	Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben.....	31
4.4	Hinweise für die Bauleitplanung	32
5	Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	33

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Ostseebads Koserow im Raum	5
Abb. 2:	Gemeinde Koserow im zentralörtlichen System	6
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Koserow im Vergleich.....	7
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendelraten von Koserow im Vergleich.....	8
Abb. 5:	Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer im Vergleich	9
Abb. 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	10
Abb. 7:	Nachfragepotenzial für den Koserower Einzelhandel	10
Abb. 8:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Koserow (ohne Karls Erlebnisdorf).....	11
Abb. 9:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Koserower Einzelhandel	12
Abb. 10:	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ mit Einteilung in Abschnitte unterschiedlicher Lagequalität	16
Abb. 11:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ mit Darstellung der zentrenprägenden Nutzungen...	17
Abb. 12:	Fußläufige Erreichbarkeit des NETTO Lebensmittelmarktes in Koserow (Ist-Situation)	19
Abb. 13:	Übersicht der Prüfstandorte.....	23
Abb. 14:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 1	24
Abb. 15:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 2	25
Abb. 16:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 3	26
Abb. 17:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 4	27
Abb. 18:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 5	28
Abb. 19:	cima-Sortimentssystematik	33

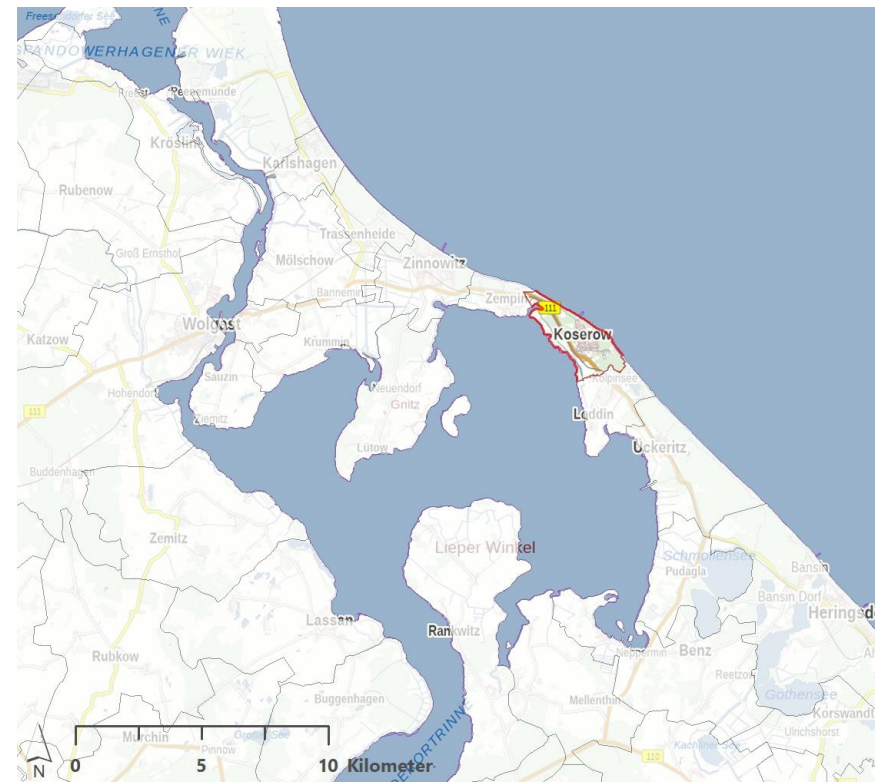
1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Ostseebad Koserow

- Das Ostseebad Koserow ist eine Gemeinde mit 1.718 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Gemeinde verfügt über ein relativ kompaktes Siedlungsgebiet. Neben dem Hauptort Koserow gehören außerdem die Wohnplätze Lüttenort und Forsthaus Damerow zum Gemeindegebiet.
- Koserow liegt an der schmalsten Stelle der Insel Usedom, einer Landenge zwischen dem nördlichen und dem südlichen Hauptteil der Insel. Die Distanz zwischen Ostsee und Achterwasser beträgt hier nur rd. 1,5 km. Durch das Gemeindegebiet führt die B 111 als wichtige Hauptverbindungsachse der Insel Usedom. Dementsprechend wird Koserow in erheblichem Umfang von touristischem Durchgangsverkehr frequentiert. Im Durchschnitt fahren mehr als 10.000 Kraftfahrzeuge täglich auf der B 111 durch Koserow².
- Als Ostseebad ist Koserow selbst erheblich durch den Tourismus geprägt. Im Jahr 2019 verzeichnete Koserow mehr als 600.000 Gästeübernachtungen und mehr als 400.000 Tagesbesuche.
- Als innerörtliche Haupterschließungsachse ist die Hauptstraße von Bedeutung, die im Norden Koserows von der B 111 abzweigt, durch den gesamten Kernsiedlungsbereich verläuft und im südlichen Gemeindegebiet wieder in die B 111 mündet.
- Koserow verfügt außerdem über einen Bahnhof. Hier verkehrt im Stundentakt – in der touristischen Hauptsaison sogar halbstündlich – die Regionalbahn RB 23 zwischen Züssow und Świnoujście. Die Regionalbahn ersetzt den Busverkehr als öffentliches Verkehrsmittel für Koserow.

Abb. 1: Lage des Ostseebads Koserow im Raum



Kartenbasis: © WebAtlasDE/MV 2022

Bearbeitung: cima 2022

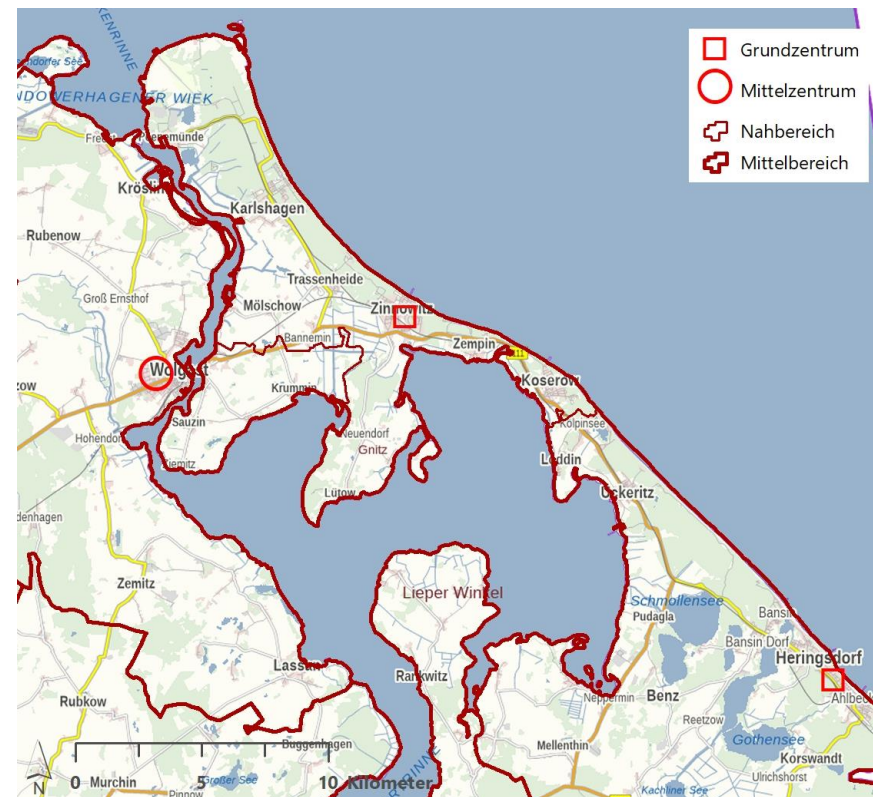
¹ Stand 30.06.2021; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2022

² Quelle: Straßenverkehrszählung SVZ 2015, Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V

1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Der Gemeinde Koserow ist raumordnerisch keine Funktion als Zentraler Ort zugewiesen. Zusammen mit Karlshagen, Lütow, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide und Zempin ist Koserow dem Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz zugeordnet³.
- Der Gemeindehauptort Koserow ist außerdem als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen⁴.
- Auch die Gemeindehauptorte der Nachbargemeinden Karlshagen, Loddin, Trassenheide und Ückeritz sind als touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt.
- Neben diesen benachbarten Siedlungsschwerpunkten und dem Grundzentrum Zinnowitz sind auch das Grundzentrum Heringsdorf, das Mittelzentrum Wolgast sowie die polnische Stadt Świnoujście (Swinemünde) von Bedeutung als Wettbewerbsstandorte.

Abb. 2: Gemeinde Koserow im zentralörtlichen System



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Regionaler Planungsverband Vorpommern 2022

Bearbeitung: cima 2022

³ vgl. Anhang 1 LEP M-V 2016

⁴ vgl. Abschnitt 3.3 RREP VP 2010

1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2021) verzeichnete die Gemeinde Koserow insgesamt eine nahezu stagnierende bis leicht positive **Bevölkerungsentwicklung** (+ 0,6 % bzw. + 11 Ew.). Der höchste Bevölkerungsstand wurde im Jahr 2017 erreicht (1.747 Ew.), seither ist die Entwicklung leicht rückläufig. Diese Entwicklung kann mutmaßlich auf die vermehrt zu beobachtende Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen zurückgeführt werden, wodurch sich die Anzahl der Erstwohnsitze reduziert. Zukünftig sollte daher verstärkt auf die Sicherung von Wohnraum für Erstwohnsitzsuchende geachtet werden – auch um dadurch Wohnraum für die Fachkräfte im Gastgewerbe zu sichern.
- Die Bevölkerungsentwicklung des Ostseebades Koserow liegt über dem Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Greifswald, der im selbem Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang um 2,4 % verzeichnete, und ebenso leicht über dem landesweiten Durchschnitt (+ 0,1 %).
- Bevölkerungsprognosedaten für die Gemeinde Koserow liegen nicht vor. Nach Einschätzung der CIMA ist aber für die kommenden Jahre von einer stabilen bis leicht positiven Bevölkerungszahl in Koserow auszugehen, da einige geplante Wohnbauentwicklungen in den kommenden Jahren voraussichtlich für Zuzüge in moderatem Umfang sorgen werden, was der derzeit leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken dürfte.
- Für den Koserower Einzelhandel kann somit von einer stabilen bis leicht positiven Nachfragebasis aus der Wohnbevölkerung ausgegangen werden.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Koserow im Vergleich

Bevölkerungs- entwicklung	Gemeinde Ostseebad Koserow	Landkreis Vorpommern- Greifswald	Land Mecklenburg- Vorpommern
30.06.2011	1.707	241.335	1.609.696
30.06.2013	1.703	238.254	1.596.899
30.06.2015	1.731	237.400	1.600.599
30.06.2017	1.747	236.925	1.610.788
30.06.2019	1.730	235.979	1.609.062
30.06.2021	1.718	235.552	1.610.923
- in % 2011 - 2021	0,6	-2,4	0,1

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022

Bearbeitung: CIMA 2022

Beschäftigten- und Pendelraten

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2021) hat sich die **Beschäftigtenzahl** in Koserow um + 28,4 % deutlich positiv entwickelt. Somit hatten im Jahr 2021 755 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Koserow. Der Beschäftigtenzuwachs in Koserow überstieg damit außerdem die ebenfalls positive Entwicklung im landesweiten Durchschnitt (+ 9,2 %).
- Bei den **Pendelverkehren** weist Koserow einen deutlich positiven Saldo auf. Gemessen an der Beschäftigtenzahl gibt es eine hohe Anzahl sowohl von Einpendler:innen als auch von Auspendler:innen. Im 10-Jahres-Vergleich ist die Zahl der Auspendler:innen nur leicht gestiegen (+ 24 Personen), während die Zahl der Einpendler:innen deutlich stärker gestiegen ist (+ 182 Personen). Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass in Koserow nicht in ausreichender Zahl geeigneter Wohnraum für die vor Ort Beschäftigten vorhanden ist bzw. dass geeigneter Wohnraum möglicherweise durch Ferienwohnnutzungen verdrängt wurde.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendelraten von Koserow im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Ostseebad Koserow	Landkreis Vorpommern- Greifswald	Land Mecklenburg- Vorpommern
Sozialvers.-	30.06.2011	588	./.	529.185
pflchtig	30.06.2013	597	75.895	533.174
Beschäftigte	30.06.2015	669	80.191	553.783
(am Arbeitsort)	30.06.2017	746	82.637	567.650
	30.06.2019	741	82.988	578.848
	30.06.2021	755	82.948	577.776
+/- in % 2012 - 2020		28,4	./.	9,2
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022				
Einpendelnde	30.06.2011	402	./.	23.733
Auspendelnde	30.06.2011	377	./.	75.312
Saldo		25	./.	-51.579
Einpendelnde	30.06.2021	584	13.941	35.139
Auspendelnde	30.06.2021	401	16.517	75.725
Saldo		183	-2.576	-40.586
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022				

Bearbeitung: cima 2022

Gewerbliche Beherbergungsnachfrage und Aufenthaltsdauer

Abb. 5: Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Ostseebad Koserow	Landkreis Vorpommern- Greifswald	Land Mecklenburg- Vorpommern
Anzahl der Ankünfte (insgesamt)	2011	46.441	./.	6.812.396
	2013	48.407	1.247.000	7.081.209
	2015	53.126	1.304.564	7.394.706
	2017	62.444	1.365.814	7.527.619
	2019	66.752	1.536.891	8.362.988
	2020	45.034	1.103.510	6.057.669
+/- in % 2011 - 2019		43,7	./.	22,8
Anzahl der Übernachtungen (insgesamt)	2011	238.754	./.	27.621.778
	2013	243.002	5.683.035	28.157.746
	2015	230.812	5.866.957	29.468.190
	2017	257.342	6.106.789	29.751.881
	2019	277.152	7.077.652	34.117.199
	2020	223.768	5.538.033	27.769.644
+/- in % 2011 - 2019		16,1	./.	23,5
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	2011	5,1	./.	4,1
	2013	5,0	4,6	4,0
	2015	4,3	4,5	4,0
	2017	4,1	4,5	4,0
	2019	4,2	4,6	4,1
	2020	5,0	5,0	4,6
+/- in % 2011 - 2019		-19,2	./.	0,6

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021

Bearbeitung: cima 2021

Hinweis: Überprüfungen des Berichtskreises und der Erhebungsmerkmale führen nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern ab 2018 zu Veränderungen gegenüber entsprechenden Angaben in Vorjahreszeiträumen. Dadurch sind Vergleiche zwischen Daten ab 2018 und davor nur bedingt möglich.

- Da die **Daten ab 2018 mit älteren Daten nur bedingt vergleichbar** sind (siehe Hinweis unter der Tabelle), wird nachfolgend nur auf die Beherbergungsnachfrage im Jahr 2019 eingegangen und auf Vergleiche zu den Vorjahren verzichtet. Die Daten beziehen sich auf gewerbliche Unterkünfte (d.h. Betriebe mit mind. 10 Schlafgelegenheiten bzw. mind. 10 Stellplätzen):
- Im Jahr 2019 verzeichnete Koserow insgesamt 66.752 Gästeankünfte. Die Anzahl der Gästeübernachtungen lag 2019 bei 277.152. Dies ergibt eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 4,2 Tagen.
- Die Zahlen für das Jahr 2020 sind nur nachrichtlich dargestellt, können aber aufgrund der Corona-Effekte nicht für Vergleiche herangezogen werden.

Private Beherbergungsnachfrage

- Traditionell spielt an der Ostseeküste auch die Beherbergung in Privaterunterkünften (Ferienwohnungen/-häuser, Gästezimmer) und anderen Unterkunftsarten mit weniger als 10 Schlafgelegenheiten eine bedeutende Rolle. Diese Unterkünfte werden in der Statistik des Landesamtes nicht berücksichtigt.
- Nach Angaben der Kurverwaltung verzeichnete Koserow im Jahr 2019 insgesamt 122.886 Gästeankünfte und 602.169 Übernachtungen. Abzüglich der Daten der gewerblichen Beherbergungsbetriebe ergibt das **73.729 Ankünfte und 325.017 Übernachtungen in Privatunterkünften**. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt hier bei rd. 4,4 Tagen.

Tagestourismus

- Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.⁵ kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig **rd. 424.000 Tagesgäste** empfangen hat.

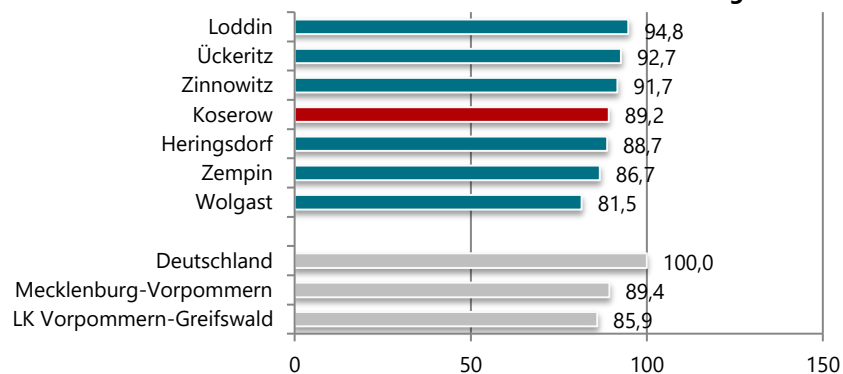
⁵ Tagesreisen der Deutschen, dwif e.V. 2013

1.3 Nachfragepotenzial für den Koserower Einzelhandel

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁶ in der Gemeinde Ostseebad Koserow erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.732 € für das Jahr 2021 zugrunde gelegt, der mit der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Gemeinde Koserow angepasst wird.

Abb. 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

Bearbeitung: cima 2022

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Koserow beträgt 89,2⁷. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Koserow zwar signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), aber deutlich über dem Durchschnitt im Landkreis Vorpommern-Greifswald (85,9) und etwa auf dem Niveau des landesweiten Durchschnitts von Mecklenburg-Vorpommern (89,4).

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel einer jeden Einwohner:in von Koserow entspricht rd. 5.171 € (brutto, p.a.). Wie die

Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Koserow unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Koserower Bevölkerung (1.718 Ew.⁸) somit auf rd. 8,8 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 4,2 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, rd. 2,8 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente und weitere rd. 1,8 Mio. € auf nicht-zentrenrelevante Sortimente⁹.

Hinzu kommen rd. 16,3 Mio. € Nachfragepotenzial der Übernachtungs- und Tagesgäste. Da hierzu keine detaillierteren Statistiken verfügbar sind, kann die touristische Nachfrage nur nach Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 5,2 Mio. €) und nach sonstigem Einzelhandel (11,2 Mio. €) unterschieden werden.

Abb. 7: Nachfragepotenzial für den Koserower Einzelhandel

	Nachfragevolumen in Mio. €	
	der Wohn- bevölkerung	der Tourist:innen
nahversorgungsrelevante Sortimente	4,2	5,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	3,6	
zentrenrelevante Sortimente	2,8	11,2
davon Bekleidung/Wäsche	0,8	
nicht-zentrenrelevante Sortimente	1,8	
Einzelhandel Koserow gesamt	8,8	16,3

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2021, dwif e.V. 2010 u. 2013, cima 2022

Bearbeitung: cima 2022; Rundungsdifferenzen möglich

⁶ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

⁸ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022: Bevölkerung zum Stichtag 30.06.2021

⁹ Welche Sortimente als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant definiert sind, ist dem Kap. 4.3 zu entnehmen.

1.4 Leistungsdaten des Einzelhandels in Koserow

1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Ostseebad Koserow im November 2021.

Da die Verkaufsflächen der überregionalen Freizeiteinrichtung „Karls Erlebnisdorf“ (insgesamt rd. 2.450 m² Vkfl.) die Statistiken zur Angebotsseite stark verfälschen würden, wurden diese Flächen in der nachfolgenden Betrachtung ausgeblendet.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet erfasst (ohne Bauernmarkt/Erlebnisdorf). Diese haben zusammen eine Verkaufsfläche von 4.785 m² und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 11,6 Mio. € (brutto, p.a.).

- Die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist mit rd. 4,6 Mio. € die umsatzstärkste Warengruppe – auf sie entfällt gut ein Drittel der Verkaufsflächen in Koserow und ca. 40 % des vor Ort generierten Umsatzes.
- Der in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhandene Einzelhandelsbesatz umfasst lediglich einen Lebensmitteldiscounter (NETTO dansk) und einen Getränkemarkt. Außerdem sind drei Bäckereien, eine Fleischerei einen Tankstellenshop in Koserow ansässig.
- Auf die **zentrenrelevanten Sortimente** entfallen in Koserow 2.890 m² Verkaufsfläche und rd. 6,3 Mio. € Umsatz. Dominierend ist hierbei die Warengruppe Bekleidung/Wäsche, auf welche 1.990 m² Verkaufsfläche und rd. 4,4 Mio. € Umsatz entfallen. Den größten Verkaufsflächenanteil nimmt hierbei das Kaufhaus STOLZ mit zwei Objekten ein.
- Nur ein Betrieb bietet in Koserow **nicht-zentrenrelevante Sortimente** als Hauptsortiment an, nämlich ein Blumenladen an der Hauptstraße/Siemensstraße. Der Rest der insgesamt nur 140 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente in Koserow entfällt auf Randsortimente in anderen Betrieben.

Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Koserow (ohne Karls Erlebnisdorf)

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
nahversorgungsrelevante Sortimente	7	1.755	4,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.655	4,6
zentrenrelevante Sortimente	14	2.890	6,3
davon Bekleidung/Wäsche	8	1.990	4,4
nicht-zentrenrelevante Sortimente	1	140	0,3
Einzelhandel Koserow gesamt	22	4.785	11,6

Bearbeitung: cima 2022

Der Bauernmarkt und andere Verkaufseinrichtungen in der überregionalen Freizeiteinrichtung „Karls Erlebnisdorf“ umfasst insgesamt rd. 2.450 m² Vkfl., wovon rd. 77 % auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen (z.B. Marmeladen, Süßwaren, Säfte, Weine und Liköre usw.), rd. 13 % auf Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik und Wohndekoartikel, rd. 3 % auf Spielwaren und insgesamt rd. 7 % auf weitere Sortimente (Bekleidung, Bücher, Drogeriewaren, Heimtextilien, Leuchten u.a.). Da das Erlebnisdorf primär von Tourist:innen der gesamten Insel Usedom frequentiert wird und die angebotenen Waren nicht wesentlich zur Versorgung der Wohnbevölkerung und der Gäste in Koserow beitragen, würde eine Berücksichtigung dieser Verkaufsflächen zu einer starken Verfälschung der Kennzahlen auf der Angebotsseite führen.

1.4.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft von außerhalb in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung, die Kaufkraft im regionalen Umfeld und die Wettbewerbsstärke benachbarter Einkaufsorte gesteuert. In touristisch geprägten Orten wie Koserow hat außerdem die Kaufkraft der Übernachtungs- und Tagesgäste erheblichen Einfluss auf die Zentralität.

- Die Zentralität der Gemeinde Koserow liegt aktuell bei 132. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftzuflüsse hin, die vor allem auf touristische Nachfrage zurückzuführen sind, teilweise aber auch auf Zuflüsse aus Nachbargemeinden wie Zempin und Loddin.
- Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird bei einer Zentralität von 128 rein rechnerisch eine Vollversorgung erreicht. Berücksichtigt man jedoch zusätzlich die Nachfrage der Übernachtungsgäste und der Tagesbesucher:innen, so beträgt das Nachfragevolumen in Koserow insgesamt rd. 8,8 Mio. €, woraus sich eine Einzelhandelszentralität von 52 ergibt (hierzu nähere Ausführungen in Kap. 1).
- Im Bereich der **zentrenrelevanten Sortimente** werden aufgrund der touristischen Kaufkraftzuflüsse ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Zentralitätswerte erreicht. Diese beschränken sich jedoch auf wenige, touristisch relevante Sortimentsbereiche, während in anderen Sortimenten nur wenige oder gar keine Angebote vorhanden sind. So wird bspw. in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche eine Zentralität von 542 erreicht, der Umsatz in Koserow ist hier also rd. 5,5-fach so hoch wie die Nachfrage der Koserower Wohnbevölkerung. Die Warengruppen

„Schuhe, Lederwaren“, „Spielwaren“ sowie „Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ erreichen ebenfalls saldierte Kaufkraftzuflüsse, während in den Warengruppen „Sanitätsartikel, Optik, Akustik“ und „Uhren, Schmuck“ gar keine Angebote in Koserow vorhanden sind und in den Warengruppen „Bücher, Schreibwaren“, „Elektroartikel, Unterhaltungselektronik“, „Sportartikel, Fahrräder“, „Einrichtungsbedarf“ sowie „Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel“ nur sehr geringe Verkaufsflächen vorhanden sind und somit auch nur sehr niedrige Einzelhandelszentralitäten erreicht werden. Für eine umfassendere Versorgung mit solchen Sortimenten ist die Koserower Bevölkerung also zwangsläufig auf Einkaufsfahrten in benachbarte Zentrale Orte angewiesen.

Abb. 9: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Koserower Einzelhandel

	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Einzelhandels- zentralität
nahversorgungsrelevante Sortimente	4,9	4,2	117
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	4,6	3,6	128
zentrenrelevante Sortimente	6,3	2,8	228
<i>davon Bekleidung/Wäsche</i>	4,4	0,8	542
nicht-zentrenrelevante Sortimente	0,3	1,8	17
Einzelhandel Koserow gesamt	11,6	8,8	132

Bearbeitung: cima 2022

2 Zentren- und Standortstruktur in Koserow

2.1 Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig betrachtet werden kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich

konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“.

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in

Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfallstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde.

2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“

Die cima hat anhand der Einzelhandelsnutzungen, der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, öffentliche/soziale Einrichtungen, medizinische Versorgung) sowie der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge einen zentralen Versorgungsbereich im Ostseebad Koserow identifiziert:

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ erstreckt sich, im Süden beginnend am Kreisverkehr der B 111, entlang der Hauptstraße in nördliche Richtung bis auf Höhe der Karlstraße (vgl. Abb. 11). Mit einer Ausdehnung von rd. 1,3 km ist der zentrale Versorgungsbereich – vor allem gemessen an der Ortsgröße Koserows – sehr lang. Es handelt sich jedoch um eine „gewachsene“ Lage, die trotz eines teilweise recht lockeren Besatzes mit zentrenprägenden Nutzungen insgesamt keine deutlichen städtebaulichen Zäsuren aufweist und daher als zusammenhängender Versorgungsbereich wahrnehmbar ist.

Gleichwohl weist der zentrale Versorgungsbereich in einzelnen Abschnitten unterschiedliche **Lagequalitäten** auf:

- Im südlichen Teil, zwischen der B 111 und der Kreuzung Schulstraße/Siemensstraße, ist das Ortszentrum Koserow durch einen funktionalen Charakter mit großformatigeren Gebäudestrukturen geprägt. Hier befindet sich auch der Flächenschwerpunkt des Koserower Einzelhandels, bspw. mit dem einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde (NETTO dansk) einschließlich Bäckerei und Fleischerei im Vorkassenbereich, einem Getränkemarkt, den beiden STOLZ-Kaufhäusern, einem Geschäft für Outdoor-Mode, zwei weiteren Modegeschäften sowie einem Schuhgeschäft. Eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Laden für Geschenkartikel/ Souvenirs/ Wohnaccessoires sowie ein Tankstellenshop ergänzen das Einzelhandelsangebot in diesem Abschnitt des Ortszentrums Koserow. Somit sind hier insgesamt 4.335 m² Verkaufsfläche ansässig, was mehr als 90 % der Koserower Gesamtverkaufsfläche entspricht.

- Der mittlere Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum Koserow“ erstreckt sich von der Kreuzung Schulstraße/Siemensstraße bis an die Einmündung Triftweg. In diesem Abschnitt ist nur ein relativ lockerer Besatz zentrenprägender Nutzungen vorzufinden, darunter nur zwei Einzelhandelsgeschäfte, nämlich ein Kiosk und ein Sport- und Bekleidungsfachgeschäft. Dieser Abschnitt ist vor allem geprägt durch die platzartigen Aufweitungen vor der Freiwilligen Feuerwehr sowie zwischen dem Café Moritz und dem Nautic-Hotel. Dadurch weist dieser Abschnitt eine gewisse Aufenthaltsqualität auf, von welcher auch die ansässigen Gastronomiebetriebe profitieren.
- Nördlich des Nautic-Hotels bzw. des Triftwegs schließt sich dann der nördlichste Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches an. Dies ist der Abschnitt mit der höchsten Aufenthalts- und „Flanier“-Qualität, weshalb hier zahlreiche touristisch ausgerichtete Nutzungen ansässig sind, darunter sechs gastronomische Einrichtungen, zwei Zimmervermittlungsbetriebe und ein Fahrradverleih. Aber auch die Kurverwaltung und Gästeinformation des Ostseebades ist hier ansässig. Der Einzelhandelsbesatz umfasst in diesem Abschnitt nur vier Betriebe mit insgesamt 320 m² Verkaufsfläche, nämlich ein Modegeschäft, ein Fachgeschäft für Kinderbekleidung, ein Wohneinrichtungsgeschäft sowie eine Bäckerei.

Insgesamt sind die Einzelhandelsstrukturen in Koserow deutlich sichtbar auf die Hauptstraße als zentraler Achse orientiert. In den Nebenstraßen finden sich nur vereinzelt gastronomische Nutzungen oder eine Galerie, insgesamt herrschen dort aber (Ferien-)Wohnnutzungen vor. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde dementsprechend an dem an die Hauptstraße angrenzenden Gebäudebesatz ausgerichtet, wodurch sie die langgestreckte Form des zentralen Versorgungsbereiches ergibt.

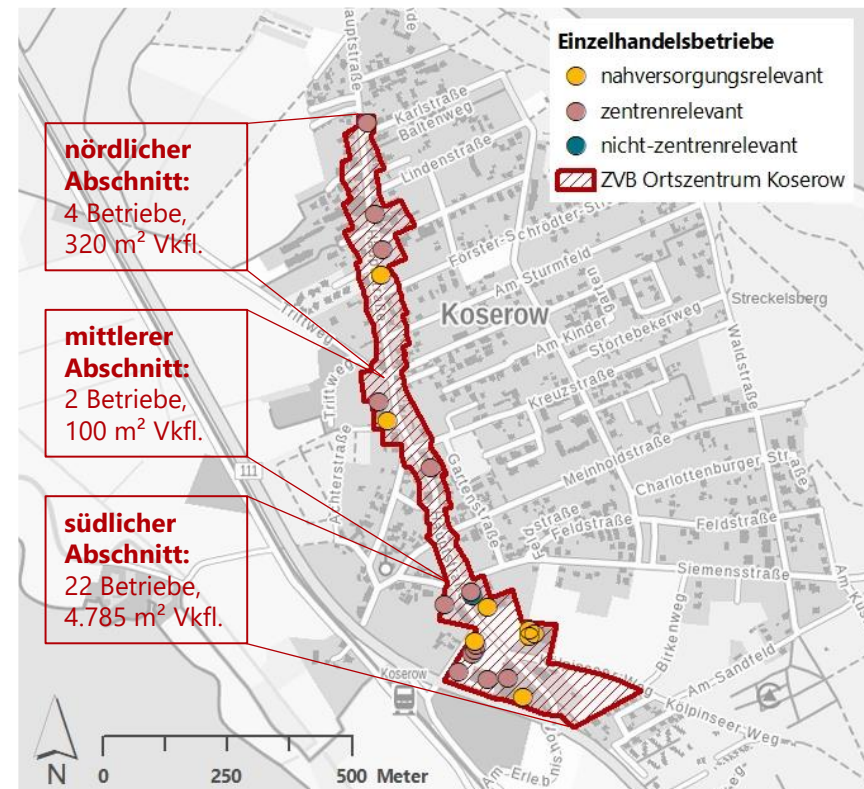
Es wird außerdem deutlich, dass sich der Besatz im Ortszentrum Koserow nur bedingt an der Nachfrage der Wohnbevölkerung orientiert, sondern

primär an der touristischen Nachfrage. Die Kaufkraft der Tourist:innen ist damit auch der bedeutendste Faktor für die Vitalität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches.

Um die touristische Attraktivität und Funktionsmischung des Koserower Ortszentrums langfristig abzusichern, sollten zukünftig geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um in den Erdgeschosszonen eine weitere Umnutzung von Ladenlokalen zu Ferienwohnungen zu vermeiden.

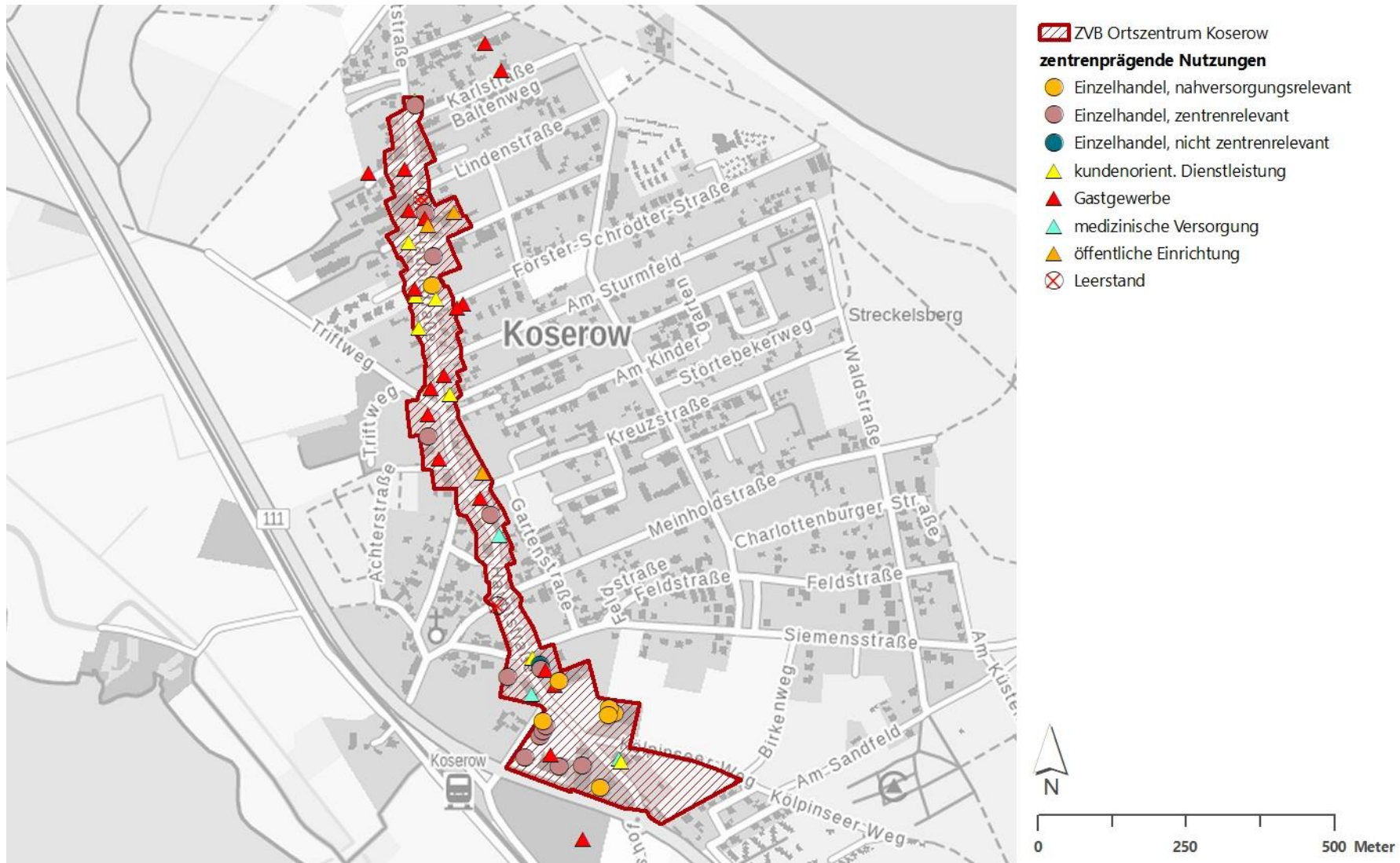
Hervorzuheben ist außerdem, dass der nördliche und mittlere Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches überwiegend von kleinteiligen Gebäudestrukturen geprägt ist. Dieser kleinteilige, durchmischte Besatz trägt erheblich zur Attraktivität des Koserower Ortszentrums bei. Andererseits bedeutet dies auch, dass großformatigere Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen nicht realisierbar sind. Größere Neuansiedlungen könnten und sollten daher sinnvollerweise im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen größeren Einzelhandelseinrichtungen im südlichen Abschnitt des Ortszentrums erfolgen. Dort wurde auch bereits eine Freifläche mit abgegrenzt, die sich im Rahmen einer Standortalternativen-Prüfung als bestgeeigneter Standort für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Koserow herauskristallisiert hat (vgl. hierzu Kap. 3.2).

Abb. 10: Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ mit Einteilung in Abschnitte unterschiedlicher Lagequalität



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

Abb. 11: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ mit Darstellung der zentrenprägenden Nutzungen



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

2.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Koserow

Eine Besonderheit des Einzelhandelsstandortes Koserow ist, dass sich nahezu alle Einzelhandelsbetriebe des Gemeindegebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Ortszentrum Koserow) befinden.

Außerhalb des Ortszentrums Koserow befinden sich lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe, nämlich ein Strandkiosk am Zugang zur Seebrücke sowie der oben näher beschriebene Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ südlich der B 111, welcher als überörtlich ausgerichteter, touristischer Standort eine Sonderstellung innerhalb Koserows einnimmt (vgl. 1.4.1).

3 Nahversorgungskonzept

3.1 Bewertung der Bestandssituation und Entwicklungspotenziale

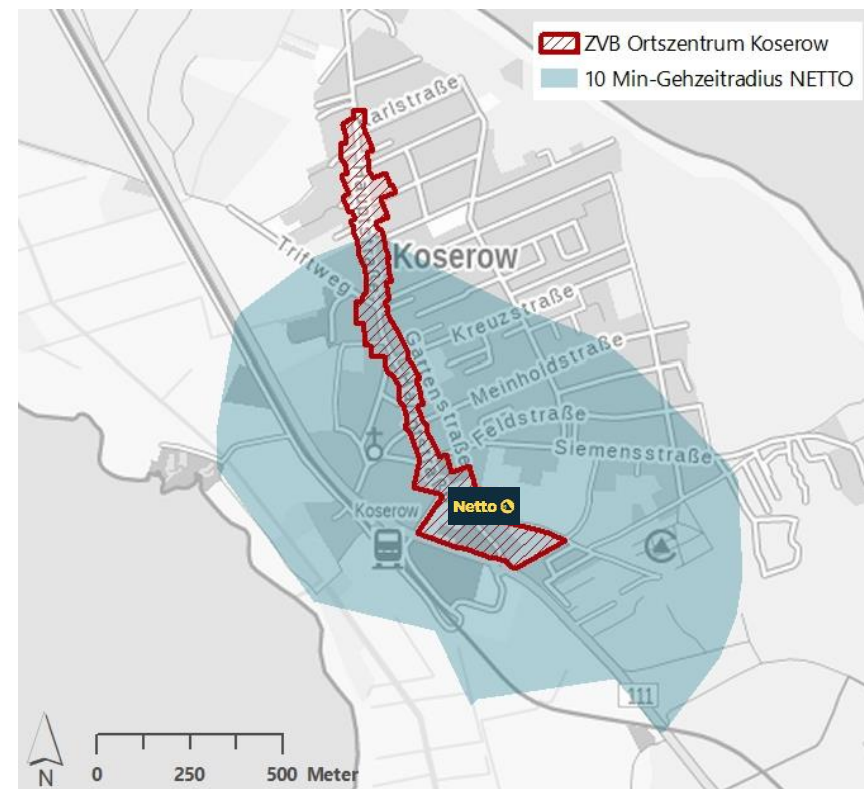
Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹⁰. Untersuchungen haben ergeben, dass Entfernungen von mehr als 10 Minuten Gehzeit (bzw. 1.000 Metern Gehstrecke) zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die CIMA auch in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept für Koserow eine Distanz von 10 Gehminuten als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Gleichwohl ist anzuerkennen, dass insbesondere in dünner besiedelten Bereichen i.d.R. kein flächendeckendes Netz aus fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen erreicht werden kann. Bewohner:innen peripherer Ortsteile und Siedlungsbereiche sind daher oftmals auf die Nutzung eines Verkehrsmittels angewiesen, weshalb auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw, Fahrrad und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht unberücksichtigt bleiben darf.

Die Abb. 12 zeigt die **fußläufige Erreichbarkeit** des bislang einzigen in Koserow ansässigen Lebensmittelnahversorgers, des **NETTO** (dansk) Lebensmitteldiscounters an der Hauptstraße/ Kölpinseer Weg.

Abb. 12: Fußläufige Erreichbarkeit des NETTO Lebensmittelmarktes in Koserow (Ist-Situation)



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2022; Gehzeitzone auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: CIMA 2022

¹⁰ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Die kartografische Darstellung zeigt, dass der NETTO-Markt aus gut der Hälfte des Koserower Siedlungsgebietes fußläufig, d.h. in maximal 10 Minuten Gehzeit fußläufig zu erreichen ist. Der nördliche Teil des Kernsiedlungsbereiches sowie die Feriensiedlung am Steinberg werden nicht von der 10 Minuten-Gehzeitzone abgedeckt, in südlicher Richtung erreicht diese Zone hingegen überwiegend unbesiedelte Bereiche.

Die Lage des NETTO-Marktes im Siedlungsbereich ist insofern nicht idealtypisch, sie ist jedoch an die örtlichen Voraussetzungen angepasst: Durch den Standort an der südlichen Hauptstraße, nahe dem Kreisverkehr, verfügt der Standort über eine gute Pkw-Anbindung zur B 111. Weiter nördlich sind im Siedlungsbereich hingegen kaum geeignete Areale für einen entsprechenden Lebensmitteldiscounter vorhanden und auch die verkehrliche Belastbarkeit der Hauptstraße erscheint für die Kunden- und Lieferverkehre kaum geeignet. Somit erscheint die Lage des NETTO Lebensmittelnahversorgers im Koserower Siedlungsgebiet aus fachlicher Sicht plausibel, auch wenn die Bewohner:innen der nördlichen Bereiche etwas weitere Wege für ihre Lebensmitteleinkäufe zurücklegen müssen.

Rein **quantitativ** besteht in Koserow bei einer Dichte von 0,97 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew.¹¹ und einer sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralität von 128 (vgl. Kap. 1.4.2) eine Vollversorgung bzw. tendenziell eine rechnerische Überversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt man jedoch zusätzlich die Nachfrage der Übernachtungs- und Tagesgäste, die rechnerisch einem Äquivalent von 2.463 Einwohner:innen entsprechen, so relativieren sich diese Kennzahlen deutlich: Bei Einbeziehung der touristischen Nachfrage beträgt die Verkaufsflächendichte 0,40 m²/Ew. und die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität liegt bei 52.

Qualitativ betrachtet ist hervorzuheben, dass Koserow derzeit lediglich über einen Lebensmitteldiscounter verfügt, aber kein Lebensmittel-

vollsortimenter im Gemeindegebiet ansässig ist. Vollsortimenter bieten in der Regel ein deutlich breiteres Sortiment und eine größere Sortiments-tiefe. Ein durchschnittlicher Discounter bietet rd. 2.000 Artikel an, ein durchschnittlicher Supermarkt hingegen rd. 11.000 Artikel¹².

Aus konzeptioneller Sicht wäre daher eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes für den gesamten Nahbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter wünschenswert.

In Koserow bestehen **Planungen**, als Ergänzung für den ansässigen NETTO Lebensmitteldiscounter einen Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindegebiet anzusiedeln. Damit wird einerseits das Ziel verfolgt, quantitativ neue Verkaufsflächen zu schaffen, um dadurch den oftmals überlasteten NETTO-Markt zu entlasten. In qualitativer Hinsicht soll durch den Lebensmittelvollsortimenter auch eine Produktauswahl im Lebensmittelsegment in Koserow ermöglicht werden, das eine Alternative zu dem bisherigen begrenzten Discountangebot schaffen soll.

Auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Koserow daher grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings bestehen in der Gemeinde noch Unklarheiten sowohl bezüglich einer geeigneten, ortsangemessenen Dimensionierung als auch bezüglich des bestgeeigneten Standortes. Diese offenen Fragen sollen in den nachfolgenden Abschnitten aus gutachterlicher Sicht beantwortet werden:

Hinsichtlich der **Dimensionierung** ist festzuhalten, dass moderne, attraktive Lebensmittelvollsortimenter heute Größen von mindestens rd. 1.500 m² bis ca. 1.800 m² Verkaufsfläche aufweisen. Diese Flächen sind bspw. notwendig, um ausreichend breite Gänge und niedrige Regalhöhen zu realisieren sowie Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse zu integrieren (kleinere Märkte bieten Fleisch, Wurst und Käse zumeist nur SB-verpackt an). Erst bei Größen von deutlich mehr als 1.800 m² Verkaufsfläche nimmt der Anteil von Randsortimenten des aperiodischen Bedarfs

¹¹ Ohne Berücksichtigung des überregionalen Sonderstandortes „Karls Erlebnisdorf“

¹² Quelle: EHI Retail Institut 2016; in: Handelsreport Lebensmittel 2018, Handelsverband Deutschland 2018

kontinuierlich zu. Bei größeren Verbrauchermärkten mit ausgedehntem Randsortiment (bspw. Kaufland, Marktkauf, famila) kann dann nicht mehr von Lebensmittelnahversorgern gesprochen werden.

Die cima empfiehlt daher im Allgemeinen Verkaufsflächengrößen von maximal rd. 1.800 m² für Neubau- oder Erweiterungsplanungen von Lebensmittelvollsortimentern. Für den überwiegend kleineilig strukturierten Standort Koserow kann eine solche Größe aber unter Umständen unpassend sein und ggf. in Wettbewerb zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Grundzentrums Zinnowitz treten. Aufgrund der örtlichen Strukturen mit einem Lebensmitteldiscounter (rd. 960 m² Vkfl.) wäre daher eine geringere Dimensionierung besser in die Koserower Einzelhandelslandschaft zu integrieren.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Koserow erscheint daher eine Größenordnung von etwa 1.500-1.600 m² Verkaufsfläche als guter Kompromiss zwischen einer leistungsfähigen und kundenfreundlichen Dimensionierung einerseits und einem verträglichen Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen andererseits. Die genaue Größe hängt aber letztlich vom Betreiberkonzept ab, das bspw. über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. § 12 BauGB) näher konkretisiert werden kann sowie von einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse, welche nach Maßgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebaulichen Auswirkungen des konkreten Vorhabens auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen ermittelt. Auf dieser Grundlage lässt sich genau ableiten, welche Größe eines neuen Lebensmittelmarktes maximal als verträglich für die vorhandenen Strukturen in Koserow zu bewerten ist. Das vorliegende Einzelhandelskonzept kann in diesem Sinne nur eine grobe Größenordnung im Sinne einer konzeptionellen Zielvorstellung für die Entwicklung der Nahversorgung in Koserow benennen.

Ein neuer Lebensmittelvollsortimenter in der oben genannten Größenordnung würde grob überschlägig einen Umsatz von rd. 4,6 bis 5,4 Mio. € jährlich im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel erzielen. Dem steht ein „offenes Potenzial“, d.h. derzeit aus dem Gemeindegebiet abfließende Kaufkraft in Höhe von rd. 4,2 Mio. € gegenüber (3,6 Mio. €

Nachfrage Wohnbevölkerung + 5,2 Mio. € Nachfrage Tourist:innen – 4,6 Mio. € Bestandsumsatz Koserow = 4,2 Mio. € offenes Kaufkraftpotenzial). Übertragen auf branchen- und regionstypische Flächenleistungen von rd. 3.800 bis 4.200 €/m² Vkfl. errechnet sich daraus ein Netto-Verkaufsflächenpotenzial von rd. 990 bis 1.100 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierauf ist ein realistischer Kaufkraftzufluss von 15 % durch Kund:innen aus Nachbarorten (z.B. Zempin, Loddin) und durch sporadische Käufe aus den Verkehren der B 111 aufzuschlagen, woraus sich ein Verkaufsflächenrahmen von ca. 1.170 bis 1.290 m² im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt. Zuzüglich eines üblichen Umfangs von rd. 20 % Randsortimenten (Drogeriewaren, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung, Haushaltswaren usw.) errechnet sich ein realistischer und **tragfähiger Rahmen von rd. 1.460 bis 1.610 m² Verkaufsfläche** für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter in Koserow.

Dieser rechnerisch ermittelte Rahmen ist zwar nur als grober Richtwert zu verstehen, die ermittelte Größenordnung deckt sich jedoch auch mit der nebenstehend hergeleiteten Größe als Kompromiss zwischen einer leistungsfähigen und kundenfreundlichen Dimensionierung und einem verträglichen Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen.

Hinsichtlich eines **geeigneten Standortes** für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Gemeindegebiet erfolgt im Kapitel 3.2 eine gutachterliche Prüfung und Bewertung von insgesamt fünf Standortalternativen, welche die Gemeinde Koserow als diesbezügliche Prüfstandorte benannt hat.

3.2 Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Anlass der Standortalternativen-Prüfung

Wie im Kapitel 3.1 beschrieben soll in Koserow ein Lebensmittelvollsortimenter neu angesiedelt werden, durch welchen die örtliche Lebensmittelversorgung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht verbessert werden soll.

Der Standortalternativenprüfung ging bereits eine gutachterliche Herleitung einer geeigneten, d.h. ortsverträglichen und aus der örtlichen Nachfrage tragfähigen Größenordnung voraus. **Demzufolge erscheint ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 bis 1.600 m² Verkaufsfläche geeignet für Koserow.**

Die Gemeinde Koserow hat der CIMA fünf mögliche Standorte benannt, die anhand objektiver Kriterien dahingehend bewertet werden sollen, ob sie für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der oben angegebenen Größe geeignet erscheinen.

Bewertungskriterien

Um alle in Frage kommenden Standorte objektiv bewerten zu können hat die CIMA unterschiedliche Kriterien definiert.

Aus Perspektive des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes kommt es darauf an, dass der Standort eine gute fußläufige Versorgungsfunktion für Koserow sicherzustellen kann. Der Standort soll also möglichst eine sinnvolle Ergänzung zu dem vorhandenen NETTO-Markt an der Hauptstraße/Kölpinseer Weg (vgl. Abb. 12). Neben der fußläufigen Versorgungsfunktion muss der Standort für die Bewohner:innen weiter entfernt liegender Siedlungsbereiche (einschließlich Campingplätze und Ferienwohnanlagen) auch mit dem Pkw und Fahrrad gut zu erreichen sein. Ebenso sollte möglichst eine ÖPNV-Anbindung gegeben sein.

Auch betreiberseitige Standortanforderungen können nicht außer Acht gelassen werden, wenn der Standort langfristig durch einen attraktiven Lebensmittelvollsortimenter besetzt werden soll. Nach Erfahrungen der CIMA sind für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt in der genannten Größenordnung einschließlich Parkplätzen mindestens rd. 6.000 m² Grundstücksgroße bei optimalem Zuschnitt erforderlich, davon müssen mindestens rd. 2.200 m² bis 2.500 m² überbaubar sein (Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt + Bäckerei-Café + Lager/ Personalräume etc.).

Daraus wurden die folgenden Bewertungskriterien abgeleitet:

- **Integrierte Lage:** Handelt es sich um eine integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (i.S.v. 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)?
- **Nahversorgungsfunktion:** Kann der Standort in bedeutendem Umfang eine fußläufige Versorgung für das Koserower Kernsiedlungsgebiet sicherstellen (ggf. sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsstandortes NETTO)?
- **ÖPNV-Anbindung:** Befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle¹³ in fußläufiger Entfernung?
- **Pkw-Erreichbarkeit:** Ist der Standort geeignet, um auch von Pkw-Kundschaft aus weiter entfernt liegenden Siedlungsbereichen aufgesucht zu werden und um mit Lkws beliefert zu werden¹⁴ (z.B. keine Erschließung über eine Wohngebietsstraße)?
- **Flächengröße:** Ist die Fläche mindestens 6.000 m² groß, weist sie einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf und sind mindestens rd. 2.200 m² der Fläche überbaubar?

Flächenverfügbarkeit: Ist die Fläche kurzfristig verfügbar bzw. aktivierbar oder gibt es Hinderungsgründe für eine kurzfristige Aktivierung der Fläche für die geplante Nutzung?

¹³ Im vorliegenden Fall kann nur der Bahnhof (RB 23) als ÖPNV-Haltestelle gewertet werden, da Koserow von keiner Buslinie in regelmäßigem Takt bedient wird.

¹⁴ Durchschnittlicher Supermarkt: Ca. 6-8 Anliefervorgänge pro Tag; überwiegend 7,5-12-Tonner, teilweise auch 40-Tonner

Übersicht der zu prüfenden Standorte

Von der Gemeinde Koserow wurden für folgenden Areale für die Standortprüfung benannt:

1. Parkplatz „Seeblick“
2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str."
3. Fläche Triftweg / Bundesstraße
4. Fläche Hauptstraße / Kölpinseer Weg
5. Fläche südlich der B 111

Die räumliche Verortung der Standorte kann anhand der Nummern der nebenstehenden Karte entnommen werden.

Abb. 13: Übersicht der Prüfstandorte



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

Bewertung Prüfstandort 1

Bei dem Prüfstandort 1 handelt es sich um den Parkplatz „Seebrücke“. Der Standort befindet sich in einer siedlungsstrukturellen Randlage, nämlich am nördlichen Ende des Koserower Kernsiedlungsbereiches. Aufgrund dieser Lage könnte der Standort zwar einen Teil des Siedlungsgebietes fußläufig versorgen, welches heute nicht von dem Nahversorgungsradius des NETTO-Marktes erreicht wird, das Areal ist jedoch relativ klein. Ein Großteil des fußläufigen Umfeldes umfasst unbesiedelte Areale.

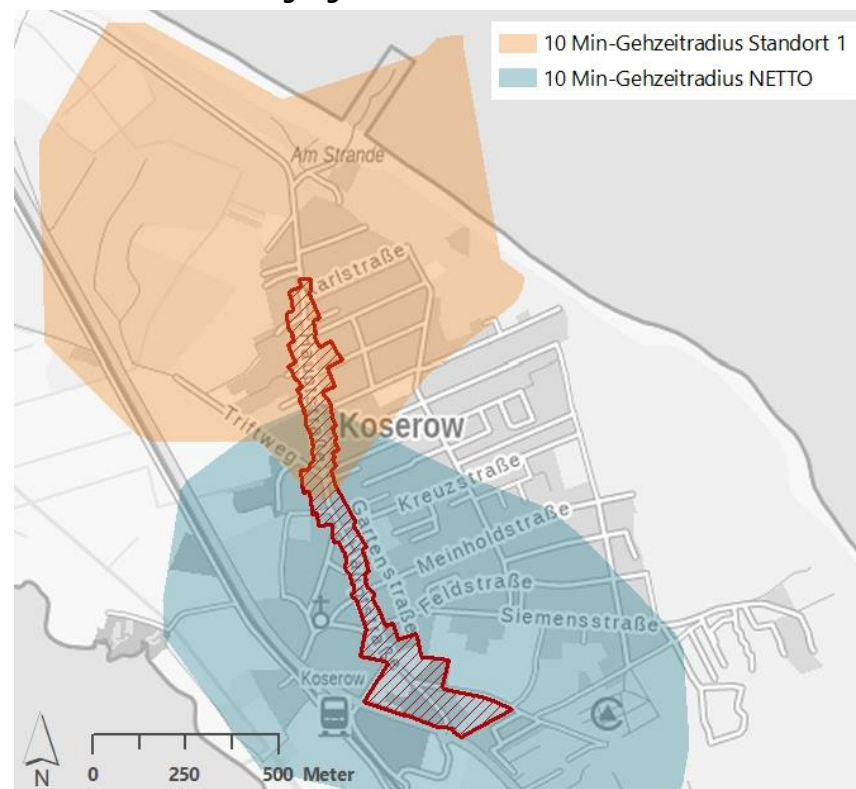
Mit dem Pkw ist der Standort aus den Kernsiedlungsbereichen zwar nur über die (beengte) Hauptstraße zu erreichen, Pkw-Nutzende aus weiter entfernt liegenden Bereichen sowie Lieferfahrzeuge könnten aber das Ortszentrum umfahren, indem sie die den Standort über die Bundesstraße und die westliche Zufahrt der Hauptstraße anfahren.

Die Flächengröße des Standortes beträgt allerdings lediglich rd. 4.300 m², was selbst bei ideal rechteckigem Flächenzuschnitt zu klein für die beabsichtigte Ansiedlung wäre.

Die Fläche befindet sich zwar im Eigentum der Gemeinde, jedoch gibt es einen Beschluss des Gemeindevertretung, dass die Stellplätze langfristig erhalten bleiben sollen.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Integrierte Lage	Keine Lage im ZVB	⚠
Nahversorgungsfunktion	Siedlungsstrukturelle Randlage, begrenzte fußläufige Versorgungsfunktion	⚠
ÖPNV-Anbindung	Bahnhaltepunkt nicht in Gehdistanz	⚠
Pkw-Erreichbarkeit	Von der Bundesstraße über die westliche Hauptstraße anfahrbar	✓
Flächengröße	Rd. 4.300 m ²	✗
Flächenverfügbarkeit	Gemeindeeigentum, jedoch GV-Beschluss für langfristigen Erhalt der Stellplätze	⚠
✗ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 14: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 1



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2022; Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2022

Bewertung Prüfstandort 2

Der Prüfstandort 2 – Parkplatz „Förster-Schrödter-Straße“ – liegt zentral im Koserower Kernsiedlungsgebiet, rd. 150 m östlich des zentralen Versorgungsbereiches.

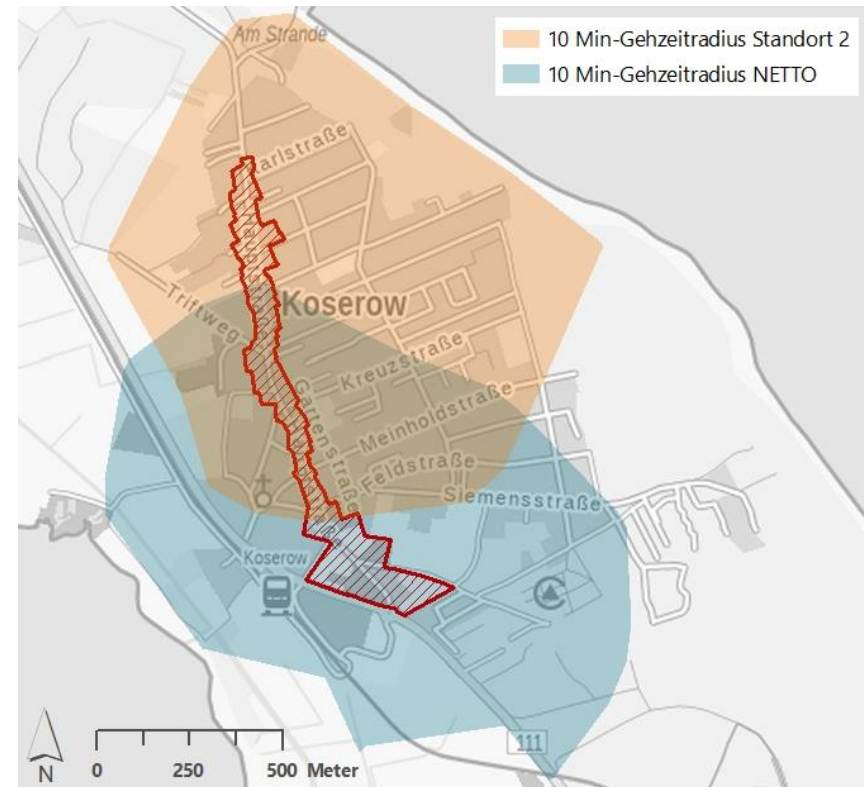
Aufgrund der zentralen Lage kann der Standort eine sehr gute fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen, die nahezu den gesamten Kernsiedlungsbereich abdeckt. Allerdings ist der Standort nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen, die nicht für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgelegt sind. An den zentralen Versorgungsbereich (Hauptstraße) ist der Standort sogar nur über eine Spielstraße angebunden.

Zudem beträgt die Flächengröße des Standortes nur rd. 4.600 m², was trotz des relativ rechteckigen Flächenzuschnitts zu klein für die beabsichtigte Ansiedlung wäre.

Die Fläche befindet sich zwar im Eigentum der Gemeinde, jedoch gibt es einen Beschluss des Gemeindevertretung, dass die Stellplätze langfristig erhalten bleiben sollen.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Integrierte Lage	Keine Lage im ZVB	⚠️
Nahversorgungsfunktion	siedlungsstrukturell integriert, sehr gute Nahversorgungsfunktion	✅
ÖPNV-Anbindung	Bahnhaltepunkt nicht in Gehdistanz	⚠️
Pkw-Erreichbarkeit	Nur über Wohnstraßen zu erreichen	❌
Flächengröße	Rd. 4.600 m ²	❌
Flächenverfügbarkeit	Gemeindeeigentum, jedoch GV-Beschluss für langfristigen Erhalt der Stellplätze	⚠️
❌ Ausschlusskriterium ⚠️ Einschränkung ✅ prinzipiell geeignet		

Abb. 15: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 2



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2022; Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2022

Bewertung Prüfstandort 3

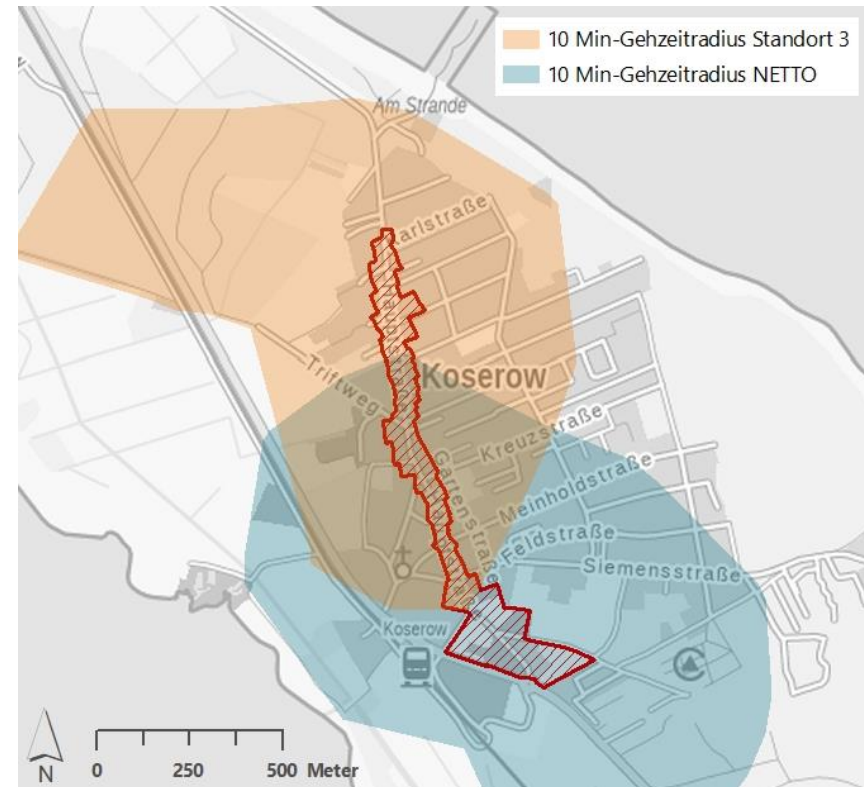
Bei dem Prüfstandort 3 handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südwestlich des Triftwegs bis an die Bundesstraße.

Da der Triftweg als Sackgasse ausgebaut ist, verfügt das Areal derzeit nicht über eine direkte Anbindung an die B 111. Die Herstellung einer direkten Zufahrt von der Bundesstraße müsste zunächst mit dem Straßenbaulastträger geklärt werden.

Für den Fall, dass der Standort direkt über die B 111 erschlossen werden soll sieht die cima außerdem die Gefahr, dass sich dadurch ein neuer, Pkw-orientierter Standort in siedlungsstruktureller Randlage etablieren könnte, der dann in Standortkonkurrenz zu der Nahversorgungslage im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ treten könnte

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Integrierte Lage	Keine Lage im ZVB, Gefahr einer Standortkonkurrenz bei Entstehen eines neuen Pkw-orientierten Standortes (wenn an B 111 angebunden)	⚠
Nahversorgungsfunktion	Siedlungsstrukturelle Randlage, trotzdem relativ gute fußläufige Versorgungsfunktion	✓
ÖPNV-Anbindung	Bahnhaltepunkt nicht in Gehdistanz	⚠
Pkw-Erreichbarkeit	Derzeit nur über die Wohnstraße „Triftweg“ erreichbar, direkte Anbindung an die B 111 muss mit Straßenbaulastträger geklärt werden	⚠
Flächengröße	Rd. 60.000 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	Privatgrundstück, Eigentumssicherung voraussichtlich längerer Prozess	⚠
⊖ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 16: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 3



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2022; Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2022

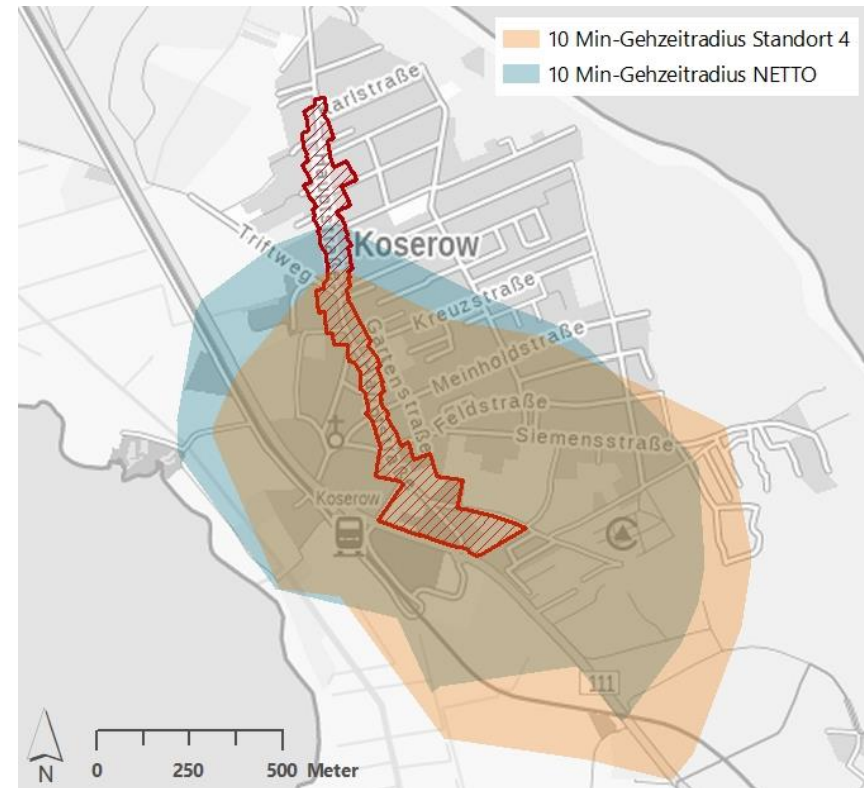
Bewertung Prüfstandort 4

Der Prüfstandort 4 befindet sich zwischen dem Kölpinseer Weg im Norden, der Hauptstraße im Südwesten und dem Wohngebiet Am Waldwinkel im Südosten. Der Standort schließt südlich direkt an die etablierten Nutzungen des Ortszentrums Koserow an und wäre damit selbst Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum vorhandenen NETTO-Markt könnte der Standort zwar keine zusätzlichen Wohnsiedlungsbereiche fußläufig versorgen, dafür sind positive Synergieeffekte und somit eine Attraktivitätssteigerung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Die Kund:innen würden alle größeren Einzelhandelseinrichtungen Koserows an einem Standort vorfinden („One-Stop-Shopping“).

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Integrierte Lage	Lage im ZVB	✓
Nahversorgungsfunktion	Siedlungsstrukturelle Randlage, Überschneidung mit dem Nahversorgungsbereich von NETTO, dafür positive Synergieeffekte durch Entstehung eines Koppelstandortes aus Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter	⚠
ÖPNV-Anbindung	Bahnhaltepunkt in Gehdistanz (rd. 400 m)	✓
Pkw-Erreichbarkeit	Lage unweit des Kreisverkehrs an der B 111, etablierter Einzelhandelsstandort mit entsprechend ausgebauten Straßen	✓
Flächengröße	Rd. 12.000 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	Fläche sofort verfügbar	✓
⊖ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 17: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 4



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2022; Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2022

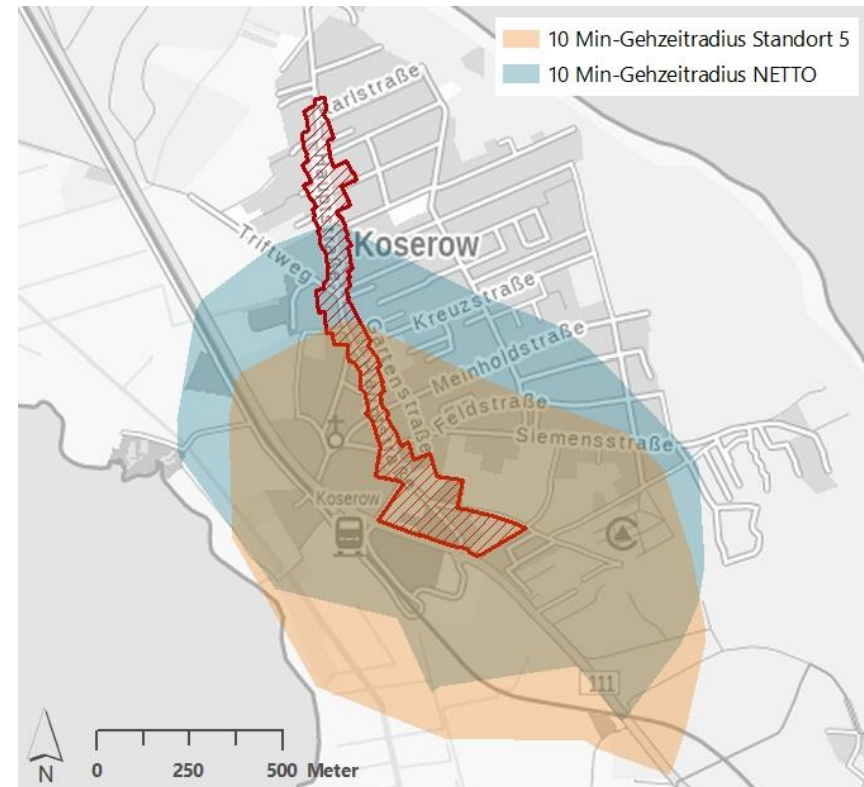
Bewertung Prüfstandort 5

Der Prüfstandort 5 befindet sich südlich der B 111 und östlich der dortigen Freizeiteinrichtung (Karls Erlebnisdorf).

Da es sich planungsrechtlich um eine Lage im Außenbereich handelt, erscheint eine raumordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit dieses Standortes nicht möglich.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Erlebnisdorf wäre an diesem Standort zudem mit sehr hohen überörtlichen Kaufkraftzuflüssen zu rechnen, während der Standort aus dem Koserower Siedlungsgebiet aufgrund der trennenden Wirkung der B 111 relativ schlecht erreichbar wäre.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Integrierte Lage	Lage im Außenbereich	❌
Nahversorgungsfunktion	siedlungsstrukturell nicht integriert, vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt	❌
ÖPNV-Anbindung	Bahnhaltepunkt in Gehdistanz (rd. 400 m)	✅
Pkw-Erreichbarkeit	Lage direkt am Kreisverkehr der B 111	✅
Flächengröße	Rd. 14.000 m ²	✅
Flächenverfügbarkeit	Privatgrundstück, Eigentumssicherung voraussichtlich längerer Prozess	⚠️
❌ Ausschlusskriterium ⚠️ Einschränkung ✅ prinzipiell geeignet		

Abb. 18: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 5

Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2022; Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2022

Zusammenfassung und Fazit der Standortbewertungen

Prüfstandort	Integrierte Lage	Nahversorgungs- funktion	ÖPNV- Anbindung	Pkw- Erreichbarkeit	Flächengröße	Flächen- verfügbarkeit
1) Parkplatz „Seeblick“	⚠	⚠	⚠	✓	—	⚠
2) Parkplatz „Förster- Schrödter-Straße“	⚠	✓	⚠	—	—	⚠
3) Fläche Triftweg / Bundesstraße	⚠	✓	⚠	⚠	✓	⚠
4) Fläche Hauptstraße / Kölpinseer Weg	✓	⚠	✓	✓	✓	✓
5) Fläche südlich der B 111	—	—	✓	✓	✓	⚠
 Ausschlusskriterium  Einschränkung  prinzipiell geeignet						

Die Standorte **1** und **2** sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen.

Der Standort **5** befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig.

Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.

Der Standort **3** ist allerdings derzeit nur die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Wenn hier ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll, müsste daher zunächst mit dem Straßenbaulastträger geklärt werden, ob der Standort über eine direkte Zufahrt an die B 111 angeschlossen werden könnte. Aus Sicht der CIMA sollte dieser Standort aber nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Aus Sicht der CIMA sollte aber das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden, was für eine Entwicklung des Standorts **4** spricht.

Der Standort 4 weist insgesamt offensichtlich die besten Standortvoraussetzungen auf, da der Bereich der südlichen Hauptstraße bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow bildet (vgl. Kap. 2.2) und somit die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden würden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kund:innen dafür das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.

Am Standort 3 wäre aus Sicht der CIMA eher mit längerfristiger Perspektive ein Lebensmittelnahversorger entwicklungsfähig, nämlich dann, wenn auf dem relativ großen Areal eine städtebauliche Gesamtplanung für ein neues Wohnquartier verfolgt werden würde, in welches dann der Nahversorger integriert werden könnte. Mit Blick auf die derzeitige Versorgungssituation in Koserow und den Wunsch einer zügigen Realisierung des Ansiedlungsvorhabens sollte aber aus gutachterlicher Sicht der Standort 4 präferiert werden.

Aufgrund der beschriebenen Standorteignung wurde der Prüfstandort 4 bereits in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ einbezogen (vgl. Abb. 11).

4 Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze

4.1 Städtebauliche Entwicklungsziele

Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow sind:

- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe.
- Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch
 - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Tourist:innen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein.
 - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den Zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.
 - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.

Um diese städtebaulichen Entwicklungsziele zu erreichen bzw. langfristig abzusichern, soll bei der **Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** (Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe) in Koserow zukünftig das folgende **Branchen- und Standortkonzept** angewendet werden:

4.2 Koserower Sortimentsliste

Die Gemeinde Ostseebad Koserow weist mit insgesamt 22 Betrieben nur einen relativ geringen Einzelhandelsbestand auf. In einigen Branchen sind nur rudimentäre oder gar keine Angebote vorhanden. Daher ist eine gutachterliche Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste im vorliegenden Fall weder sinnvoll noch zielführend.

Als „Koserower Sortimentsliste“ findet daher zukünftig die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß Abbildung 21 LEP M-V 2016 Anwendung.

4.3 Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben

Steuerungsgrundsätze für nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant sind gemäß Koserower Sortimentsliste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zulässig, welcher bereits heute den Schwerpunkt der qualifizierten Nahversorgung für das Gemeindegebiet darstellt und in dieser Funktion auch zukünftig erhalten und gestärkt werden soll.

Mit der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentes mit einer ortsangemessenen Größenordnung von rd. 1.500-1.600 m² Vklf. wird die Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Bereich auf längere Sicht abgeschlossen sein. Ein Bedarf für die Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte besteht darüber hinaus nicht.

Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Gemeindegebiet in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zulässig sein.

Steuerungsgrundsätze für zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevant sind gemäß Koserower Sortimentsliste:

- | | |
|--|---|
| ▪ Bekleidung, Wäsche | ▪ medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel |
| ▪ Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren | ▪ Uhren, Schmuck |
| ▪ Schuhe, Lederwaren | ▪ Parfümeriewaren |
| ▪ Elektrogeräte, (ohne Elektro- großgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, | ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik |
| ▪ Foto und optische Erzeugnisse | ▪ Spielwaren |
| | ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) |

Die Neuansiedlung großflächiger oder fachmarktorientierter Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in Koserow aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und der zentralörtlichen Bedeutung nicht angemessen. Kleinteilige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich überall im Gemeindegebiet in siedlungsstrukturell integrierten Lagen planungsrechtlich zulässig. Sie sollen aber nach Möglichkeit auf das Ortszentrum Koserow (zentraler Versorgungsbereich) gelenkt werden, wo sie zu einer Erhaltung und Stärkung der kleinteiligen Zentrumsfunktion und zur Attraktivität des Ortszentrums beitragen können.

4.4 Hinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft strategische Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Koserow. Basierend auf den städtebaulichen Entwicklungszielen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Koserow in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Koserow mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollen die Kernaussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandelskonzept soll von der Gemeindevertretung durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden. Damit ist es als Abwägungsbelang bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.
2. Danach müssen die Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes nach herrschender Meinung in die Bauleitpläne übernommen werden, um – dort wo nötig – eine **rechtsverbindliche Wirkung** zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

5 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für das Einzelhandelskonzept erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet von Koserow. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes war dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 19: cima-Sortimentssystematik

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

Quelle: cima 2022

Abgrenzung von Betriebstypen

Die CIMA unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

- **Fachgeschäft:** Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.
- **Fachmarkt:** Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.
- **Lebensmitteldiscounter:** Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.
- **Supermarkt:** Ca. 800 bis 1.500 m² Vkl., Lebensmittelvollsortiment.
- **Verbrauchermarkt:** Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).
- **SB-Warenhaus:** Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen
- **Fachmarktzentrum:** Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.
- **Warenhaus:** In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.
- **Kaufhaus:** In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.
- **Shoppingcenter:** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Analyse der Nachfrageseite

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

- Aktuelle Bevölkerungszahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Ew. p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 € je Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.838 € je Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.732 € je Ew. p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Bevölkerungszahl × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Gemeinde Ostseebad Koserow
c/o Amt Usedom Süd
Sven Wellnitz
Markt 7
17406 Usedom

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

Beantwortung der Fragen der Gemeinde Koserow von 21.02.2022 zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Koserow – Entwurfsstand 28.01.2022

23. Februar 2022

Ihr Ansprechpartner:
Mark Hädicke
T 0451-38968-17
haedicke@cima.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zeitraum November 2021 bis Januar 2022 hat die cima im Auftrag der Gemeinde Koserow ein kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) erarbeitet, welches der Gemeinde am 28.01.2022 als Entwurfssfassung vorgelegt wurde.

Der Entwurf des EHK wurde in der KW 7 durch Vertreter der Gemeinde und der Bürgerinitiative gesichtet und bewertet. Hierbei sind einige Fragen aufgetreten, die Sie uns am 21.02.2022 übermittelt haben.

Die formulierten Fragen beantworten wir nachfolgend:

Gemeinde Koserow: „1.1 Untersuchung Makrostandort

Es werden zunächst strukturelle Daten für die Gesamtgemeinde Koserow (Makrostandort) erhoben (wirtschaftliche, gewerbliche, demografische). Die Einzelhandelsstruktur im Umland wird nicht berücksichtigt.

Die Ermittlung der Verkaufsfläche des empfohlenen Lebensmittelversorgers (S. 21) ist zum Teil nicht nachvollziehbar. Dazu wurden am 10.02.22 Fragen gestellt (Ermittlung der Anzahl der Touristen, Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen, Einbeziehung der Kaufkraft von Tagesgästen in die Ermittlung und gleichzeitig Ausblenden des Umsatzes von Karls Erlebnisdorf).“

cima: Die Fragen vom 10.02.2022 liegen uns nicht vor und können daher nicht im Detail beantwortet werden.

Zur **Ermittlung der Anzahl der Tourist:innen** ist zu sagen, dass die jeweiligen Quellen bei den Daten genannt sind. Die Zahlen zu den Gästeankünften und Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben stammen aus der bundeseinheitlichen Monatserhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern.

In dieser Statistik werden auf Grundlage der EU-Verordnung Nr. 692/2011 nur Beherbergungsbetriebe erhoben, die über mindestens 10 Schlafgelegenheiten bzw. bei Campingplätzen über mindestens 10

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck
T 0451 38 96 80
F 0451 38 96 823
cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Stellplätze verfügen. Da aber „an der Ostseeküste auch die Beherbergung in Privatunterkünften (Ferienwohnungen-/häuser, Gästezimmer) und anderen Unterkunftsarten mit weniger als 10 Schlafgelegenheiten eine bedeutende Rolle“ spielt (EHK-Entwurf S. 9), wurden zusätzlich die Übernachtungszahlen in diesen Unterkunftsarten berücksichtigt. Auch hierfür wurde die Quelle angegeben: die Angaben stammen von der Kurverwaltung.

Schließlich wurde auch die überschlägige Anzahl der Tagesgäste berechnet. Grundlage hierfür war die Studie „Tagesreisen der Deutschen“ (Schriftenreihe Nr. 55 / 2013) des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif e.V.) aus dem Jahr 2013, wonach im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen kommen.

Uns ist bewusst, dass die Studie aus dem Jahr 2013 nunmehr auf beinahe zehn Jahre alten Daten beruht. Dies ist aber die einzige verfügbare Quelle, mit der näherungsweise die Anzahl der Tagesgäste für Koserow berechnet werden kann. Die Verwendung dieser Datenquelle und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde im Übrigen in der Vergangenheit bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Zur **Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen** stellen wir fest, dass wir es in der Tat übersehen haben, die Quellen im Detail zu nennen. Die Werte wurden berechnet auf Grundlage von Daten der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der oben genannten Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen.

Selbstverständlich haben wir **Kaufkraft von Tagesgästen** in die Ermittlung einbezogen, jedoch nur in dem Umfang, wie sie sich aus dem oben angegebenen Berechnungsweg ergeben. Die zusätzliche Berücksichtigung der Besucher:innen von Karls Erlebnisdorf hätte aber zu einer massiven Überzeichnung der Kaufkraft der Tagesgäste geführt und in der Folge zu einer Überschätzung des Nachfragepotenzials für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter. Im Sinne einer konservativen Herangehensweise wollten dies vermeiden. Mit Berücksichtigung der Karls-Besucher:innen wäre wohl auch ein größerer Lebensmittelvollsortimenter in Koserow wirtschaftlich tragfähig, allerdings wäre dies nach unserer Auffassung nicht ortsangemessen. Denn Karls Erlebnisdorf gehört zwar räumlich gesehen zu Koserow, wird jedoch primär vom Durchgangsverkehr bzw. von Urlaubsgästen der gesamten Insel frequentiert und ist daher eher als autarke Destination zu verstehen.

Aus diesem Grund halten wir auch das **Ausblenden des Umsatzes von Karls Erlebnisdorf** für gerechtfertigt bzw. für gutachterlich geboten. Mit der Sonderstellung des Einzelhandelsangebotes in Karls Erlebnisdörfern hat sich

bspw. die BBE Handelsberatung¹ im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark detaillierter auseinandergesetzt. Dort heißt es unter anderem: „Die Angebotspalette der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist [...] insgesamt nicht der Grundversorgung zuzuordnen. Die ausgewählten Produkte [...] können nicht mit dem klassischen Versorgungseinkauf gleichgesetzt werden“ (a.a.O. S. 21). Und weiter: „Der tourismusorientierte Einzelhandel ist durch Impulskäufe geprägt, die durch besondere Kaufanreize bzw. Erlebnisse ausgelöst werden. Mit dieser Begriffsbestimmung wird auch der Unterschied zu klassischen Versorgungseinkäufen deutlich. Die Ansprüche [an das touristische Einzelhandelsangebot] heben sich deutlich von der örtlichen Nachfrage ab. [...] Im Angebotskonzept von Karls finden sich [tourismusorientierte] Sortimente teilweise wieder. Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass einerseits nur ausgewählte Waren angeboten werden und die Sortimentstiefe sehr beschränkt ist. Andererseits ist ein anbieterspezifisches Angebot vorhanden, welches einen hohen Anteil an Eigenmarkenprodukten aufweist und dem Gesamtkonzept entsprechend themenspezifisch ausgerichtet ist. Dadurch wird die Tourismusorientierung der Angebote untersetzt und eine wirksame Abgrenzung zu klassischen Versorgungsangeboten vollzogen“ (a.a.O. S. 23).

Hierzu ist also zusammenfassend festzuhalten, dass die Sonderstellung von Karls Erlebnisdorf im Zusammenhang mit dem o.g. Raumordnungsverfahren durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt wurde: „Die Unterschiede zu den Angeboten der Daseinsvorsorge [...] ergeben sich dabei zum einen aus der konzipierten Kombination sowie dem engen funktionalen und ökonomischen Zusammenwirken der Angebotselemente aus Einzelhandel, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen an einem Standort. Zum anderen heben sie sich durch ihre spezifische thematische Ausgestaltung und Ausrichtung von den Angeboten der Daseinsvorsorge ab“ (Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Landesplanerische Beurteilung „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“. Potsdam 2021).

Wir bleiben daher bei unserer Auffassung, dass Karls Erlebnisdorf aus der Betrachtung ausgeblendet werden muss, um kein massiv verzerrtes Bild der Angebots- und Nachfrageseite für den Einzelhandelsstandort Koserow zu erhalten.

Ergänzend ist zu betonen, dass wir das Erlebnisdorf nicht vollständig ausgeblendet haben, sondern seine Sonderstellung gewürdigt und auch das

¹ Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens "Freizeitpark-Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts" in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal. BBE Handelsberatung GmbH 2019

dortige touristische Einzelhandelsangebot beschrieben haben (siehe EHK-Entwurf, S. 11).

Gemeinde Koserow: „Wieso wird ein Kaufkraftzufluss aus den Nachbargemeinden Zempin und Loddin angesetzt, nicht aber ein Kaufkraftabfluss? Wie werden die 15 % ermittelt? (S. 21)“

cima: Da weder Zempin noch Loddin über eigene Lebensmittelmärkte verfügen und die Pkw-Fahrzeit nach Koserow nur jeweils rd. 5 Minuten dauert, ist realistischerweise anzunehmen, dass die dortige Bevölkerung einen Teil ihrer Lebensmitteleinkäufe in Koserow erledigt.

Bei den angenommenen Kaufkraftzuflüssen in Höhe von 15 % handelt es sich aber keinesfalls nur um Bewohner:innen aus Zempin und Loddin, sondern diese Gemeinden werden nur beispielhaft genannt. Es handelt sich um Zuflüsse „aus Nachbarorten (z.B. Zempin, Loddin) und durch sporadische Käufe aus den Verkehren der B 111“ (EHK-Entwurf S. 21). Hierbei wurde vor allem die verkehrsgünstige Lage an der B 111 berücksichtigt, auf der täglich mehr als 10.000 Kfz durch Koserow fahren (vgl. EHK-Entwurf S. 5). Dies sind sowohl Urlaubsgäste als auch Pendler:innen, die natürlich nur zu einem kleinen Anteil in Loddin oder Zempin wohnen.

Der Wert von 15 % beruht auf gutachterlichen Erfahrungen und Echtzahlen von Standorten mit vergleichbar verkehrsgünstiger Lage und vergleichbarem Wettbewerbsumfeld.

Gemeinde Koserow: „Wieso müssen zentrenrelevante Sortimente (Schreibwaren, Tiernahrung, Haushaltswaren) und eine Bäckerei/Cafe untergebracht werden? Diese Flächen erhöhen die Netto-Verkaufsfläche um mindestens 600 m² (S. 21,22).“

cima: Schreibwaren, Tiernahrung und Haushaltswaren gehören ebenso wie bspw. Drogeriewaren, Zeitschriften und Schnittblumen zu den üblichen Randsortimenten jedes Lebensmittelvollsortimenters. Ohne diese Randsortimente wird kein potenzieller Anbieter einen Lebensmittelmarkt in Koserow betreiben wollen, da es nicht zuletzt auch zu den Erwartungen der Kund:innen gehört, diese Sortimente in einem Lebensmittelvollsortimenter kaufen zu können. Gleiches gilt für das obligatorische Bäckerei-Café im Vorkassenbereich.

Es ist jedoch zu betonen, dass es sich bei den genannten Sortimenten keinesfalls um eigenständige Betriebe handeln soll, sondern lediglich um die üblichen Randsortimente des Lebensmittelmarktes. Es ist also keinesfalls gemeint, dass ein separater Drogeriemarkt, ein Schreibwarengeschäft oder ein Haushaltswarengeschäft angesiedelt werden sollen. Lediglich das Bäckerei-Café wäre als „Untermieter“ ein eigener Betrieb – vergleichbar mit der Bäckerei und der Fleischerei im ansässigen NETTO-Markt.

Hinsichtlich des Flächenbedarfs liegt offenbar eine Fehlinterpretation vor: Bei einem Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500-1.600 m² Gesamtverkaufsfläche ist in der Regel ein Anteil von rd. 20 % für Randsortimente anzunehmen, der zu knapp der Hälfte auf das

Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflegeartikel, Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel; somit ca. 120-130 m² Vklf.) entfällt und zu gut der Hälfte auf Randsortimente wie Tiernahrung, Haushaltswaren, Schreibwaren und Zeitschriften (in der Summe rd. 180-190 m²). Die übrigen rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.200-1.280 m²).

Hinzu kommen lediglich rd. 20 m² Verkaufsfläche für den Bäckerei-Tresen. Bei dem Sitz-Verzehrereich des Bäckerei-Cafés handelt es sich hingegen nicht um Verkaufsfläche, sondern um Gastronomiefläche.

Die Differenz zu dem auf S. 22 des EHK-Entwurfs angegebenen Flächenbedarf von 2.200 m² bis 2.500 m² besteht in den erforderlichen Nebenflächen, etwa Lager-, Personal- und Haustechnikräume sowie den genannten Cafébereich. Es handelt sich hierbei also nicht um Verkaufsfläche, sondern um die Geschossfläche.

Gemeinde Koserow: „Insofern ist die abgeleitete empfohlene Verkaufsfläche fragwürdig und die festgelegte Flächengröße von 6.000 m² als Bewertungskriterium nicht geeignet.“

cima: Der tragfähige Verkaufsflächenrahmen ist sachlich und fachlich korrekt abgeleitet worden. Insofern ist auch der prognostizierte Geschossflächenbedarf und die erforderliche Grundstücksgröße (einschließlich Parkplatz, Verkehrsflächen, Lade- und Anlieferzone usw.) realistisch.

Gemeinde Koserow: „1.2 Untersuchung Mikrostandorte

Die ab Kap.2 anschließende konkrete Untersuchung und Bewertung der fünf potentiellen Standorte (Mikrostandorte) ist unzureichend.

Es fehlen vergleichende Angaben zu

- der Städtebaulichen Integration*
- der Verkehrserschließung**
- der baurechtlichen Situation*
- Umweltaspekten, Schutzgebieten*
- Auswirkungen auf ggf. schutzbedürftige Umgebung*
- Auswirkungen auf das Ortsbild und die Attraktivität“*

cima: Was im Sinne der vorliegenden Untersuchung unter einer **städtebaulich integrierten Lage** zu verstehen ist, ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung: „Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts

sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen“ (LEP M-V 2016, Begründung zu Kapitel 4.3.2).

Basierend auf diesen Vorgaben hat die cima mehrere Bewertungskriterien abgeleitet, nämlich

1. die Frage, ob es sich s im Sinne des Ziels 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016 um eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs handelt,
2. die Frage, ob der Standort in der Lage ist, eine bedeutsame Nahversorgungsfunktion zu übernehmen, also i.S.d. LEP M-V 2016 „in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist“ und
3. die Frage, ob der Standort „mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar“ ist.

Bezüglich der **ÖPNV-Anbindung** haben wir selbstverständlich auch gewürdigt, dass es in Koserow keinen Bus-Nahverkehr gibt, sondern der ÖPNV in Koserow allein durch die Bahnlinie RB 23 getragen wird. Da der Bahnanschluss kaum Relevanz für die Nahversorgung der Koserower Bevölkerung hat, haben wir die fehlende Nähe zum Bahnhof auch nie als „Ausschlusskriterium“ gewertet, sondern nur als „Einschränkung“.

Eine völlige Nichtbeachtung des Kriteriums „ÖPNV“ würde unseres Erachtens nicht die Vorgaben des LEP M-V 2016 erfüllen.

Die **baurechtliche Situation** haben wir bewusst nicht geprüft. Nach Auffassung der obersten Landesplanungsbehörde ist dies für derartige Bewertungen kein geeignetes Kriterium, da Baurecht grundsätzlich geändert, also an die neuen Planungen angepasst werden kann.

Zu **Verkehrerschließung, Umweltaspekten, Schutzgebieten und Auswirkungen auf ggf. schutzbedürftige Umgebung**: Bereits im Vorfeld der Beauftragung und auch bei dem Abstimmungsgespräch vor Ort am 06.01.2022 haben wir verdeutlicht, dass die einzelhandelsgutachterliche Standortbewertung nur eine erste fachliche Einordnung bzw. „Vorsortierung“ der Standorte sein kann, dass wir aber weder ein Verkehrsgutachten, noch ein Bodengutachten, Artenschutzgutachten, Schallgutachten usw. erarbeiten werden und können. Dies wäre zum vorliegenden Zeitpunkt aber auch weder zielführend noch wirtschaftlich sinnvoll. Vielmehr soll die Standortbewertung der cima dazu dienen, in einem ersten Schritt aus allen Prüfstandorten diejenigen herauszufiltern, die aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht überhaupt in Frage kommen. Im Mittelpunkt unserer Betrachtung standen somit naturgemäß einzelhandelskonzeptionelle und raumordnerische Kriterien.

Selbstverständlich müssen zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt, nämlich im Zuge eines B-Planverfahrens, auch die üblichen Fachgutachten zu Umweltaspekten, Schutzgebieten, Schallschutz etc. eingeholt werden – aber eben nur für den im Rahmen der Vorauswahl herausgefilterten Standort und nicht für alle fünf Prüfstandorte.

Schließlich ist in Bezug auf die **Auswirkungen auf das Ortsbild und die Attraktivität** zu betonen, dass auch hier keine detaillierte Beurteilung möglich ist, solange nicht ein konkretes Planvorhaben mit architektonischem Entwurf und Angaben zur Lage/Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück vorliegen. Wir haben aber in der Beurteilung darauf hingewiesen, dass sich der Standort 4 nach Auffassung der cima allgemein am besten in das Ortsbild einfügen würde, da es sich um einen bereits durch großformatige Einzelhandelsobjekte und gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Standort handelt.

Gemeinde Koserow: *„Die direkte Anbindung an die B 111 ist auch für den Prüfstandort 4 (Kölp.Weg) mit dem Straßenbaulasträger abzustimmen. Hier ist ggf. eine extra Rechtsabiegespur (Auswerfer) erforderlich. Für den Prüfstandort 3 (Triftweg) wäre ebenfalls eine Rechtsabbiegespur erforderlich, in Verbindung mit einer zumutbaren „Wendemöglichkeit“ am Kreisverkehr.“*

cima: Selbstverständlich wird, wie oben erwähnt, im Rahmen eines B-Planverfahrens auch ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten sein, das sich mit der Frage auseinandersetzen muss, ob für die vorhabeninduzierten Verkehre bauliche oder technische Maßnahmen ergriffen werden müssen, etwa Lichtsignalanlagen oder Abbiegespuren. Solange kein konkretes Vorhaben mit konkreter Verkaufsflächengröße vorliegt können seriös auch keine Aussagen zur Notwendigkeit etwaiger Rechtsabbiegespuren oder ähnlichem getroffen werden.

Jedenfalls ist der Standort am Kölpinseer Weg heute bereits über die Hauptstraße an die B 111 angeschlossen, während für den Standort am Triftweg eine ganz neue Zu- und Abfahrt gebaut werden müsste. Allein hierauf wollten wir hinweisen, haben dies aber auch keineswegs als Ausschlusskriterium gewertet.

Gemeinde Koserow: *„Der Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich (zV) in Kap 2 ff. (anstelle einer Betrachtung der städtebaulichen Integration?) ist nur bedingt als Standortkriterium geeignet. Die Abgrenzung des zV erfolgt gem § 34 BauGB in Verb. mit § 9 Abs 2a BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.“*

cima: Wie oben beschrieben findet die Bezugnahme auf den zentralen Versorgungsbereich nicht „anstelle“ einer Betrachtung der städtebaulichen Integration statt, sondern i.S.d. LEP M-V 2016 ist die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ein wesentlicher Hinweis auf die Erfüllung des Kriteriums der städtebaulichen Integration.

Gemeinde Koserow: *„Der zV dient der Erhaltung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung und (mit dem auf Seite 13 zitierten § 34 Abs. 3 BauGB) dem Schutz vor schädlichen Auswirkungen, z.B. durch großflächigen Einzelhandel wie den im Konzept empfohlenen Lebensmittelmarkt.“*

cima: Grundsätzlich ist richtig, dass die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde mit dem Ziel erfolgen kann, den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vor schädlichen Auswirkungen durch Vorhaben in anderen zentralen Versorgungsbereichen oder außerhalb zu schützen.

Ein Vorhaben innerhalb desselben zentralen Versorgungsbereiches kann aber regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen auf diesen auslösen². So ist auch vorliegend davon auszugehen, dass die positiven Synergieeffekte eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ mögliche negative Effekte durch Umsatzumverteilungen deutlich übersteigen werden. Die konkreten ökonomischen Auswirkungen und deren mögliche städtebauliche Folgen sind aber erst zu einem späteren Zeitpunkt in einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln.

Gemeinde Koserow: „Der empfohlene Standort liegt im Außenbereich.“

cima: Nach Einschätzung der cima liegt der empfohlene Standort Nr. 4 nicht im Außenbereich, sondern zum kleinen Teil im Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow als „GE_E“ (Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung) dargestellt. Bei dem größeren Teil der Fläche (zwischen dem GE_E und dem Wohngebiet am Kölpinseer Weg) handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes wäre sicherlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemeinde Koserow: „Die Grenzziehung für den zV ist willkürlich.“

cima: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgte unter Berücksichtigung der Vorhaben der Gesetzgebung und Rechtsprechung (vgl. hierzu Kap. 2.1 des EHK-Entwurfs) sowie der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort einschließlich des vorhandenen zentrenprägenden Bestandes (vgl. Abb. 11 auf S. 17 des EHK-Entwurfs).

Die Einbeziehung der Potenzialfläche Nr. 4 am Kölpinseer Weg erfolgte ebenfalls aufgrund des direkten räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit den Bestandsnutzungen des zentralen Versorgungsbereiches und unter Berücksichtigung der Prüfergebnisse der Standortalternativen-Prüfung im Kapitel 3.2.

Mit der Formulierung „die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche“ im § 9 Abs. 2a BauGB ist von der Gesetzgebung beabsichtigt und von der ständigen Rechtsprechung anerkannt, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht nur die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort abbilden müssen, sondern auch planerische Zielsetzungen der Gemeinde berücksichtigen können. Dies beinhaltet regelmäßig auch die

² hierzu u.a. OVG NRW, Urteil vom 06.11.2008 – 10 A 1512/07, bestätigt durch: BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009 – 4 B 5.09

Berücksichtigung von Potenzialflächen, da dies oftmals die einzige Möglichkeit ist, einen zentralen Versorgungsbereich durch Neuansiedlungen weiterzuentwickeln.

Gemeinde Koserow: *„Die Erhaltung und Entwicklung der wenigen noch vorhandenen kleinen Läden und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hauptstraße etwa ab Einmündung Bahnhofstr. über die Festsetzung eines zV wäre sehr zu empfehlen, um die Attraktivität der Hauptstraße „wiederzubeleben“ (wie auf Seite 16 sehr richtig festgestellt).*

Mit der wie im Konzept vorgenommen Einbeziehung des empfohlenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes in den zV würde die Prüfung der (voraussichtlich negativen) Auswirkungen auf den vorgenannten Bereich entfallen und eine „Wiederbelebung“ weiter erschwert.“

cima: Wie erwähnt darf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht willkürlich erfolgen, sondern muss konkrete planungsrechtliche Vorgaben befolgen. Dazu gehört vor allem der räumlich funktionale Zusammenhang benachbarter Nutzungen. Demnach stellt die Bahnhofstraße keine städtebauliche Barriere dar die geeignet wäre, eine Grenze des zentralen Versorgungsbereiches zu begründen.

Allein die kleinteiligen Nutzungen nördlich der Bahnhofstraße rechtfertigen, losgelöst von den Magnetbetrieben im südlichen Bereich, keine Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches. Denn zentrale Versorgungsbereiche sind „ räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. [...] Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat [...]“ (ständige Rechtsprechung des BVerwG; vgl. EHK-Entwurf S. 13).

Ohne die „zentrale Funktion“ der Einzelhandelsbetriebe südlich der Bahnhofstraße hätte der zentrale Versorgungsbereich in Koserow keine Versorgungsfunktion „über den unmittelbaren Nahbereich hinaus“.

Einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse soll an dieser Stelle zwar keinesfalls vorgegriffen werden. Mithin kann aber zweifelsfrei festgestellt werden, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Koserow keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Einzelhandelsnutzungen nördlich der Bahnhofstraße auslösen kann, weil dort nämlich überhaupt nur ein Kiosk und eine Bäckerei wettbewerbsrelevante Sortimente anbieten.

Gemeinde Koserow: *„Sind bei der Abgrenzung des zV städtebauliche und raumordnerische Belange beachtet worden (Seite 13)?“*

cima: Ja, selbstverständlich erfolgte die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung von und im Einklang mit den städtebau- und raumordnungsrechtlichen Vorgaben.

Gemeinde Koserow: „Handelt es sich bei dem im Konzept empfohlene Standort nicht doch um eine bloße Agglomeration von Discounter, Vollsortimenter, Getränkemarkt, Kaufhaus ... an der Ausfallstraße von Koserow? (wie auf Seite 14 beschrieben?)“

cima: Nein, es handelt sich zweifelsfrei erkennbar um einen zentralen Versorgungsbereich. Auch ohne Berücksichtigung der Nutzungen nördlich der Bahnhofstraße kommt diesem Standort zweifelsfrei die „über den unmittelbaren Nahbereich hinaus“ wirkende „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung in Koserow zu. Auch das Kriterium der Funktionsmischung wird mit Einzelhandel aus unterschiedlichen Branchen, ergänzt um einige Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen, erfüllt.

Gemeinde Koserow: „aktuelle Vergleichswerte für die Lebensmittel-Vkfl Bitte aktuelle Vergleichswerte landesweit/bundesweit für die Lebensmittel-Vkfl in qm/ Einwohner angeben (Seite 20).“

cima: Das Land M-V hat bislang keine landesweiten Einzelhandelsvollerhebungen durchgeführt. Ein landesweiter Durchschnittswert kann daher nicht angegeben werden. Gleiches gilt auch für die Bundesebene.

Hilfsweise können wir Vergleichswerte aus anderen aktuellen cima-Analysen in Tourismusorten in Mecklenburg-Vorpommern nennen:

- Ostseebad Rerik (2020): 0,55 m²/Ew.
 - Ostseeheilbad Zingst (2020): 0,85 m²/Ew.
 - Ostseebad Boltenhagen (2022): 1,39 m²/Ew.
 - Röbel/Müritz (2021): 1,57 m²/Ew.
-

Mit diesen Ausführungen konnten die offenen Fragen zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hoffentlich beantwortet werden. Und ich hoffe, dass auch nachvollziehbar ist, warum wir im Einzelhandelskonzept nicht jeden einzelnen Sachverhalt in seiner ganzen Komplexität detailliert beleuchtet und erklärt haben. Denn wir wünschen uns, ein gut lesbares, praxisnahes Einzelhandelskonzept vorzulegen, das der Gemeinde Koserow in den kommenden 8-10 Jahren bei der Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet helfen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke
Projektleiter CIMA Beratung + Management GmbH

Von: Mark Hädicke <haedicke@cima.de>
Gesendet: Freitag, 25. März 2022 11:33
An: s.wellnitz@amtusedom.de
Betreff: EHK Koserow - Überprüfung Einwohner-Äquivalent

Guten Tag Herr Wellnitz,

ich habe gerade die gestern besprochene Kalkulation des Einwohner-Äquivalents der touristischen Nachfrage noch einmal überprüft.

Wie auf S. 20 dargestellt, bezieht sich dieses Äquivalent allein auf die Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel:

Die 1.718 Koserower:innen haben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Nachfrage von 3,59977 Mio. €.

Die Übernachtungs- und Tagesgäste haben in diesem Sortiment eine Nachfrage von 5,15997 Mio. € (gerundet 5,2 Mio. €; Abb. 7 im Bericht).

$1.718 : 3,59977 * 5,15997 = 2.462,61$ (gerundet 2.463 Ew.-Äquivalent)

Ich glaube, das BI-Mitglied hat für diese Berechnung nicht das Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel herangezogen, sondern das Nachfragepotenzial aller Sortimente (Summen-Zeile der Abb. 7).

In den übrigen Sortimenten haben die Tourist:innen aber ein relativ geringeres Nachfragepotenzial als im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, da Tourist:innen ja nur bestimmte Sortimente im Urlaub nachfragen. So werden bspw. Drogeriewaren, aber auch Bekleidung und Schuhe, Souvenirs oder Spielwaren im Urlaub gekauft – Baumarkt-Artikel, Möbel, Elektrogeräte etc. aber eher nicht.

Da es im Kapitel 3 auf S. 20 ja um die Nahversorgung geht, ist es richtig, nur auf die Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel abzustellen, nicht auf die gesamte Nachfrage.

Sie können diese E-Mail gern an die BI weiterleiten. Ich habe die Kontaktdaten leider nicht. Natürlich können die BI-Mitglieder sich dann auch direkt an mich wenden, falls es weitere Fragen gibt oder ich die Frage des BI-Mitglieds falsch verstanden habe.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Hädicke

Projektleiter

[cima.direkt-Magazin](#) Informationen, Interviews, Hintergründe aus der Stadtentwicklung. Kostenfrei 3 x im Jahr. Registrieren Sie sich!
[cima.direkt-Newsletter](#) Abonnieren Sie hier unsere monatliche Email mit News der cima.

CIMA Beratung + Management GmbH

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke
D 23558 Lübeck Moislinger Allee 2
T 0451-38968-17 F 0451-38968-28

[XING](#) [LinkedIn](#)

cima.

Fokussiert auf die Zukunft von Städten und Regionen.

cima.de / [cima.direkt-Blog](#) / [cima.direkt-Newsletter](#) / [cima.direkt-Magazin](#) / [LinkedIn](#) / [XING](#)
cimadigital.de / [Twitter](#)

Geschäftsführer Roland Wölfel, Gerichtsstand München, Registergericht München, HRB 85 796

Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail einschließlich aller Anlagen ist vertraulich und u. U. rechtlich geschützt. Der Inhalt ist ausschließlich an einen bestimmten Empfänger gerichtet. Die Weitergabe, Offenlegung, Nachahmung, Herstellung von Kopien oder der sonstige Gebrauch durch Nichtadressaten oder durch den Adressaten außerhalb des konkreten Übersendungszwecks ist nicht erlaubt. Falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender umgehend durch eine Antwort-E-Mail und löschen diese Nachricht einschließlich etwaiger Anlagen aus Ihrem System. Vielen Dank für Ihre Kooperation.