

Beschlussvorlage

Stadtvertretung

VO(STV)/342/2023

öffentlich

Beschlüsse über das aktualisierte und fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sassnitz, die Sortimentsliste für die Stadt Sassnitz („Sassnitzer Liste“) und die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Sassnitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 03.01.2023 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	12.01.2023	Ö
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	17.01.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	31.01.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	21.02.2023	Ö

Sachverhalt

Zur Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung verfügt die Stadt Sassnitz derzeit über eine Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2002, aktualisiert im Jahr 2005, und ein Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006.

Die Konzepte der Stadt Sassnitz zum Thema Einzelhandel sind mehr als 16 Jahre alt. Sie sind aufgrund ihres Alters nicht mehr zur Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung geeignet. Es war deshalb erforderlich, die aktuelle Bestandssituation zu erfassen und die Konzepte an die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Veränderungen im Einzelhandel und im Verbraucherverhalten anzupassen.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat diese Leistungen im Auftrag der Stadt Sassnitz erbracht und die Ergebnisse in die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sassnitz in der Fassung vom 06. Januar 2023 einfließen lassen (siehe Anlage). Auftragsgemäß wurden die Einzelhandelskonzeption und das Zentrenkonzept dabei in einem Konzept zusammengeführt. Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sassnitz ist auch die Ableitung einer Sortimentsliste für die Stadt Sassnitz („Sassnitzer Liste“) und die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Sassnitz“, „Ergänzungsbereich Hafen“, „Ergänzungsbereich Altstadt“ sowie „Nebenzentrum Mukraner Straße“.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erhält die Stadt Sassnitz eine konzeptionelle Grundlage, um die örtliche Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahren planungsrechtlich steuern zu können.

Die von der CIMA Beratung + Management GmbH vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sassnitz wird deshalb als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gleichzeitig werden die im Konzept unter Kapitel 4.2 enthaltene Sortimentsliste für die Stadt Sassnitz („Sassnitzer Liste“) und die im Konzept unter Kapitel 2.2 bis 2.5 dargestellte Abgrenzung der

zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Sassnitz“, „Ergänzungsbereich Hafen“, „Ergänzungsbereich Altstadt“ sowie „Nebenzentrum Mukraner Straße“ beschlossen.

Hinweis:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sassnitz stellt eine informelle Planung dar. Es erlangt durch den Beschluss der Stadtvertretung keine unmittelbare Rechtswirkung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Durch die Berücksichtigung der Konzeptergebnisse in den Festsetzungen einzelner Bebauungspläne erhalten sie dann Rechtswirkung.

Alternative

Zur Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahren ist eine grundlegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und des Zentrenkonzepts der Stadt Sassnitz erforderlich. Das vorgelegte Konzept ist aber inhaltlich zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:		

Beschlussvorschlag

Die von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz in der Fassung vom 06. Januar 2023 wird als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die im Konzept unter Kapitel 4.2 enthaltene Sortimentsliste für die Stadt Sassnitz („Sassnitzer Liste“) wird beschlossen.

Die im Konzept unter Kapitel 2.2 bis 2.5 enthaltene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Sassnitz“, „Ergänzungsbereich Hafen“, „Ergänzungsbereich Altstadt“ sowie „Nebenzentrum Mukraner Straße“ wird beschlossen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Anlage/n

1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Sassnitz (Fortschreibung 2023) (öffentlich)
2	cima Fortschreibung EHZK Sassnitz 2023-01-26_Änderungen nach BSA und WA (öffentlich)
3	cima Fortschreibung EHZK Sassnitz 2023-01-26 gesamt inkl. Änd. (öffentlich)
4	cima-Erläuterung Nahversorgung EHZK Sassnitz nach WA zu Var. 3 (öffentlich)
5	cima Fortschreibung EHZK Sassnitz 2023-02-10 Variante 3 (öffentlich)



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz

Fortschreibung 2023

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität



CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)
M. Sc. Angew. Humangeogr. Kilian Evers

Lübeck, 06.01.2023

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Stadt Sassnitz als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftraggeberin

- Stadt Sassnitz, Bauverwaltung

Untersuchungszeitraum

- August 2022 bis Januar 2023

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im August 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	6	2 Zentren- und Standortstruktur in Sassnitz	39
1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung	6	2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche	40
1.1.1 Makrostandort Stadt Sassnitz	6	2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“ ...	43
1.1.2 Zentralörtliche Funktion	7	2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“	47
1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten	8	2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“	49
1.3 Ergebnisse der Befragung zum Einkaufsverhalten	11	2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“	51
1.3.1 Methodik	11	2.6 Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“	53
1.3.2 Aufenthaltsgründe	12	2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz	55
1.3.3 Besuchshäufigkeit	13	2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Sassnitz.....	56
1.3.4 Aufenthaltsdauer	14	3 Nahversorgungskonzept	57
1.3.5 Stärken von Sassnitz als Einkaufsort.....	15	4 Sortimentsliste.....	62
1.3.6 Schwächen von Sassnitz als Einkaufsort	16	4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen.....	62
1.3.7 Qualitative Bewertung des Einzelhandels in Sassnitz	17	4.2 Sassnitzer Liste 2023	65
1.3.8 Vermisste Sortimente	18	5 Branchen- und Standortkonzept	69
1.3.9 Haupteinkaufsorte nach Branchen	19	5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz.....	69
1.3.10 Veränderung der Einkaufsorientierung	25	5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung	71
1.3.11 Verkehrsmittelwahl	26	6 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	73
1.3.12 Bewertung der Erreichbarkeit.....	27		
1.3.13 Parkplatzsituation.....	28		
1.3.14 Soziodemografische Angaben zu den Befragten	29		
1.4 Marktgebiet und Nachfragepotenzial	31		
1.4.1 Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels	31		
1.4.2 Nachfragepotenzial für den Sassnitzer Einzelhandel	33		
1.5 Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz.....	35		
1.5.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	35		
1.5.2 Einzelhandelszentralität	36		
1.5.3 Kaufkraftstromanalyse.....	37		

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Sassnitz im Raum.....	6	Abb. 23:	Haupteinkaufsorte für Spielwaren.....	24
Abb. 2:	Grundzentrum Sassnitz im zentralörtlichen System.....	7	Abb. 24:	Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf	24
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Sassnitz im Vergleich.....	8	Abb. 25:	Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich.....	25
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendlerdaten von Sassnitz im Vergleich.....	9	Abb. 26:	Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Sassnitz.....	26
Abb. 5:	Ankünfte, Übernachtungen u. Aufenthaltsdauer im Vergleich.....	10	Abb. 27:	Bewertung der Erreichbarkeit nach Verkehrsträgern in Sassnitz	27
Abb. 6:	Gründe für den Aufenthalt in Sassnitz	12	Abb. 28:	Bewertung der Parkplatz-Verfügbarkeit.....	28
Abb. 7:	Besuchshäufigkeit für Einkäufe in Sassnitz.....	13	Abb. 29:	Wohnort der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung	29
Abb. 8:	Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Sassnitz	14	Abb. 30:	Wohnort der Befragten bei der Passantenbefragung.....	29
Abb. 9:	Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen	15	Abb. 31:	Alter der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung.....	30
Abb. 10:	Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen.....	16	Abb. 32:	Alter der Befragten bei der Passantenbefragung	30
Abb. 11:	Benotung von Eigenschaften des Sassnitzer Einzelhandels.....	17	Abb. 33:	Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels	32
Abb. 12:	Vermisste Angebote und Sortimente in Sassnitz – Top 7 Nennungen	18	Abb. 34:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich.....	33
Abb. 13:	Haupteinkaufsorte für Lebensmittel	19	Abb. 35:	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sassnitz (in Mio. €)	34
Abb. 14:	Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren	19	Abb. 36:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	35
Abb. 15:	Haupteinkaufsorte für Bekleidung.....	20	Abb. 37:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	36
Abb. 16:	Haupteinkaufsorte für Schuhe.....	20	Abb. 38:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	37
Abb. 17:	Haupteinkaufsorte für Uhren, Schmuck	21	Abb. 39:	Warengruppenspezifische Kaufkraftsalden des Sassnitzer Einzelhandels.....	38
Abb. 18:	Haupteinkaufsorte für Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik	21	Abb. 40:	Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche.....	42
Abb. 19:	Haupteinkaufsorte für Bücher	22	Abb. 41:	Leistungsdaten des ZVB Hauptzentrum Sassnitz.....	43
Abb. 20:	Haupteinkaufsorte für Schreibwaren.....	22	Abb. 42:	Fußgängerzone Rügen-Galerie.....	45
Abb. 21:	Haupteinkaufsorte für Elektroartikel, Unterhaltungselektronik.....	23	Abb. 43:	Hauptstraße mit hohem Pkw-Aufkommen.....	45
Abb. 22:	Haupteinkaufsorte für Sportartikel, Sport-/Outdoorbekleidung.....	23			

Abb. 44: Hafestraße (oberer Abschnitt).....	45
Abb. 45: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes.....	46
Abb. 46: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Hafen.....	47
Abb. 47: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes	48
Abb. 48: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Altstadt.....	49
Abb. 49: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes.....	50
Abb. 50: Leistungsdaten des ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße.....	51
Abb. 51: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes	52
Abb. 52: Leistungsdaten des Sonderstandortes Lancken-Süd.....	53
Abb. 53: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Gewerbepark Lancken Süd“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes	54
Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz...	56
Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien	60
Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone.....	61
Abb. 57: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (periodischer Bedarf)	66
Abb. 58: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (aperiodischer Bedarf).....	66
Abb. 59: Sassnitzer Liste 2023.....	67
Abb. 60: cima-Sortimentssystematik	73

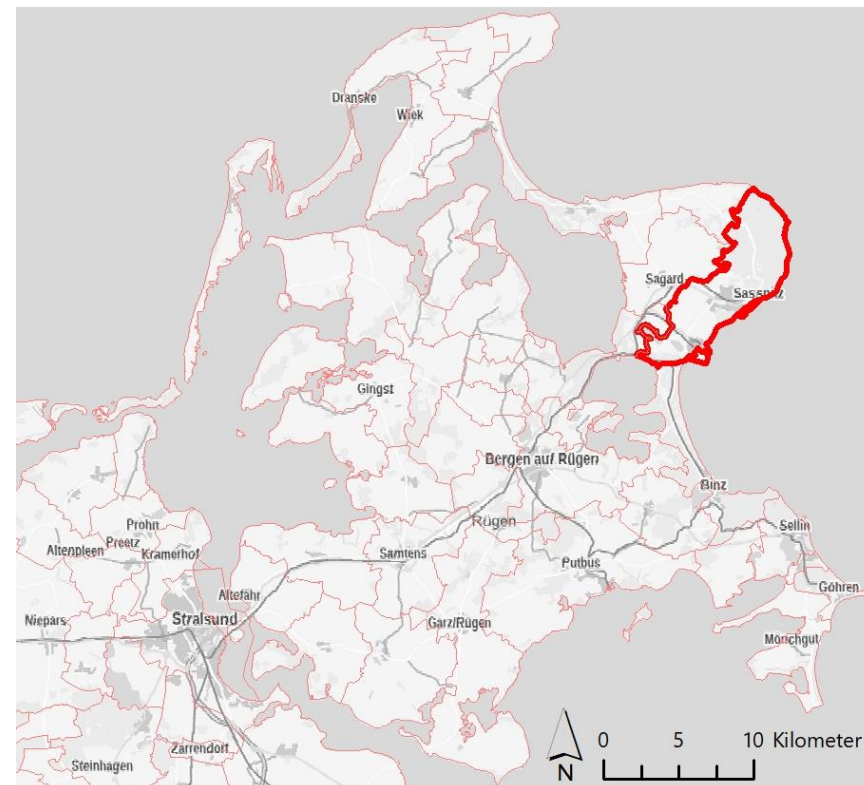
1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Stadt Sassnitz

- Sassnitz ist eine Stadt mit 9.211 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Stadt liegt auf der Halbinsel Jasmund, welche den nordöstlichen Teil der Insel Rügen bildet. Im Stadtgebiet von Sassnitz liegt auch der Nationalpark Jasmund mit den berühmten Rügener Kreidefelsen.
- Aufgrund der Lage auf der Ostseeinsel Rügen und in einem attraktiven Naturraum hat Sassnitz eine hohe touristische Bedeutung. Die Stadt ist als staatlich anerkannter Erholungsort prädikatisiert. Zudem ist der Fährhafen Sassnitz-Mukran von Bedeutung für den Fährverkehr nach Skandinavien (Fährverbindungen nach Ystad und Rønne).
- Sassnitz ist über die Bundesstraße 96 gut mit dem Pkw zu erreichen. Die B 96 ist die wichtigste Haupteerschließungsstraße für die Insel Rügen. Sie bindet Sassnitz unter anderem an das Mittelzentrum Bergen und das Oberzentrum Stralsund an. Die exponierte Lage von Sassnitz im äußersten Nordosten der Insel Rügen führt allerdings dazu, dass Sassnitz aus verkehrlicher Sicht eine Art „Sackgassen-Lage“ aufweist.
- Sassnitz verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem circa im Zweistundentakt ein Regionalexpress über Stralsund nach Rostock verkehrt, wo jeweils Anschluss an Fernverkehrszüge besteht. Zudem verkehren in Sassnitz mehrere regionale Buslinien, die das gesamte Stadtgebiet erschließen und Sassnitz mit den Nachbarorten der Insel Rügen verbinden. Der ICE-Bahnhof in Binz ist aus Sassnitz in ca. 40 Minuten mit dem Bus zu erreichen.

Abb. 1: Lage der Stadt Sassnitz im Raum



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

¹ Bevölkerungsstand 30.06.2022; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

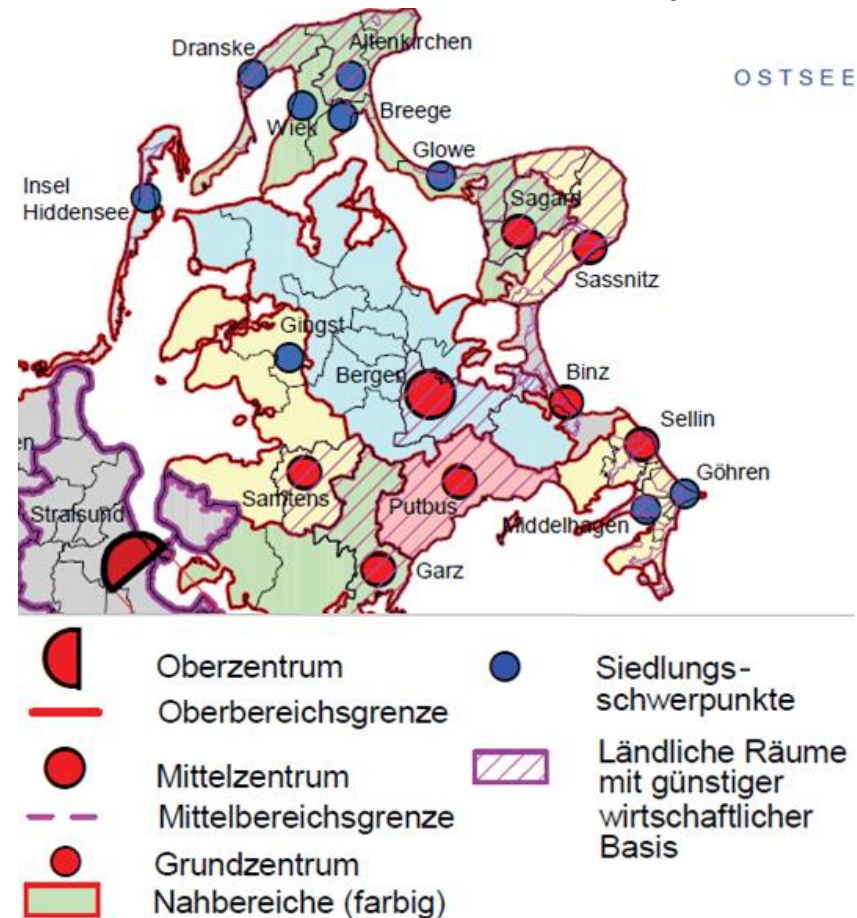
1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Sassnitz ist raumordnerisch die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Als solches soll die Stadt Sassnitz bedarfsgerecht für die Bevölkerung ihres Nahbereichs „Einrichtungen der Grundversorgung“ vorhalten².
- Zum **Nahbereich**, also dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Sassnitz gehört die Gemeinde Lohme³. In Lohme leben 473 Personen. Einschließlich der eigenen Wohnbevölkerung hat Sassnitz somit einen grundzentralen Versorgungsauftrag für 9.684 Personen⁴.
- Der Nahbereich Sassnitz ist dem Mittelbereich von Bergen auf Rügen und dem Oberbereich von Stralsund⁵ zugeordnet. Das bedeutet, dass das Mittelzentrum Bergen auf Rügen für Sassnitz und Lohme die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des „gehobenen Bedarfs“ sicherstellen soll, das Oberzentrum (in Funktionsteilung) die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des „spezialisierten, höheren Bedarfs“.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind die Grundzentren Sagard und Binz, das Mittelzentrum Bergen auf Rügen und das Oberzentrum (in Funktionsteilung) Stralsund.

² Vgl. 3.2.2 LEP M-V 2016

³ Vgl. Anhang 1 LEP M-V 2016

Abb. 2: Grundzentrum Sassnitz im zentralörtlichen System



Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern: Differenzierung der räumlichen Entwicklung, Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte 2009 (Ausschnitt) im RREP VP 2010

⁴ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 31.12.2021

⁵ Als Oberzentrum in Funktionsteilung mit Greifswald, vgl. Abbildung 8 LEP M-V 2016

1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2012 bis 2022) verzeichnete Sassnitz einen signifikanten **Bevölkerungsverlust** um -4,3 % (von 9.626 auf 9.211 Ew.). In der Nahbereichsgemeinde Lohme war hingegen im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs um +3,5 % zu verzeichnen. Im Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie im Land Mecklenburg-Vorpommern waren im Vergleichszeitraum positive Bevölkerungsentwicklungen (+1,6 % bzw. +1,5 %) zu verzeichnen.
- Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Bevölkerungsrückgang bis auf 8.696 Personen im Jahr 2030 aus⁶. Mit der Entwicklung neuer Wohngebiete soll diesem Trend zwar entgegengewirkt werden. Dennoch ist vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung von einer tendenziell stagnierenden bis leicht rückläufigen Nachfrage für den Einzelhandel auszugehen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Sassnitz im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
Bevölkerungs- entwicklung	30.06.2012	9.626	457	224.606	1.602.954
	30.06.2014	9.508	453	223.360	1.597.321
	30.06.2016	9.514	469	225.418	1.608.838
	30.06.2018	9.381	451	225.198	1.609.559
	30.06.2020	9.162	453	225.161	1.609.367
	30.06.2022	9.211	473	228.183	1.627.456
+/- in % 2012 - 2022		-4,3	3,5	1,6	1,5

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

Bearbeitung: cima 2023

⁶ Optimistisches Szenario, Basisjahr 2013; Quelle: Wimes GbR Genschow 2023

Beschäftigten- und Pendlerdaten

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2011 bis 2021) verzeichnete Sassnitz insgesamt eine negative Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** (-7,2 %). Während von 2011 bis 2015 ein Rückgang der Beschäftigtenzahl zu beobachten war, stieg die Zahl bis zum Jahr 2019 auf einen Höchstwert von 3.344 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB). Danach war – vermutlich infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen in Tourismus und Gastgewerbe – ein signifikanter Rückgang auf 2.921 SvB im Jahr 2021 zu verzeichnen.
- Im selben Zeitraum verzeichnete auch die Nahbereichsgemeinde Lohme einen signifikanten Rückgang der Beschäftigtenzahl um - 13,5 %. Im Vergleich dazu konnte der Landkreis Vorpommern-Rügen in den vergangenen zehn Jahren eine positive Entwicklung der SvB verzeichnen (+4,1 %). Im landesweiten Durchschnitt fiel die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sogar noch deutlicher aus (+9,2 %).
- Sassnitz weist einen leicht negativen **Pendlersaldo** auf, also einen Überschuss von Auspendlern gegenüber Einpendlern. Die Zahl der Einpendler konnte von 2015 (1.517 SvB) bis 2019 (1.745 SvB) kontinuierlich gesteigert werden, sank danach zum Corona-Jahr 2021 jedoch deutlich ab (1.419 SvB). Die Zahl der Auspendler war von 2011 (1.951 SvB) bis 2019 (1.839 SvB) kontinuierlich leicht rückläufig. Erst zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Auspendler wieder leicht auf 1.847 SvB. Im Ergebnis verringerte sich der negative Pendlersaldo von -578 SvB im Jahr 2011 auf nur noch -94 SvB im Jahr 2019. Im Corona-Jahr 2021 lag der Pendlersaldo bei -428 SvB.
- Die Beschäftigtenzahlen weisen darauf hin, dass Sassnitz eine große Bedeutung sowohl als Arbeitsplatzstandort als auch als Wohnstandort hat.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendlerdaten von Sassnitz im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
Sozialvers.- pflichtig	30.06.2011	3.149	133	71.732	529.185
Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	2.922	102	70.821	533.174
	30.06.2015	2.902	109	71.751	553.783
	30.06.2017	3.093	124	75.381	578.848
	30.06.2019	3.344	113	75.381	578.848
	30.06.2021	2.921	115	74.669	577.776
	+/- in % 2011 - 2021	-7,2	-13,5	4,1	9,2
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023					
Einpendler	30.06.2011	1.552	93	./.	23.733
Auspendler	30.06.2011	2.089	119	./.	75.312
	Saldo	-537	-26	./.	-51.579
Einpendler	30.06.2013	1.373	72	7.632	24.308
Auspendler	30.06.2013	1.951	127	16.388	72.721
	Saldo	-578	-55	-8.756	-48.413
Einpendler	30.06.2015	1.351	69	7.521	26.431
Auspendler	30.06.2015	1.921	123	17.337	72.685
	Saldo	-570	-54	-9.816	-46.254
Einpendler	30.06.2017	1.517	80	8.317	31.383
Auspendler	30.06.2017	1.916	126	17.947	74.871
	Saldo	-399	-46	-9.630	-43.488
Einpendler	30.06.2019	1.745	75	8.968	33.122
Auspendler	30.06.2019	1.839	123	18.169	75.969
	Saldo	-94	-48	-9.201	-42.847
Einpendler	30.06.2021	1.419	78	8.857	35.139
Auspendler	30.06.2021	1.847	126	18.445	75.725
	Saldo	-428	-48	-9.588	-40.586
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023					

Bearbeitung: cima 2023

Gewerbliche Beherbergungsnachfrage und Aufenthaltsdauer

Abb. 5: Ankünfte, Übernachtungen u. Aufenthaltsdauer im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
		Anzahl der Ankünfte (insgesamt)	2011 2013 2015 2017 2019 2021	73.292 73.022 73.058 75.736 83.432 51.304	16.718 20.556 25.809 29.598 32.698 24.512
+/- in % 2011 - 2019		13,8	95,6	23,7	22,8
Anzahl der Übernachtungen (insgesamt)	2011 2013 2015 2017 2019 2021	240.589 231.485 225.865 225.628 251.964 183.244	51.714 65.988 76.745 87.040 104.746 86.325	922.696 9.065.408 9.806.494 9.733.280 11.319.914 8.889.785	27.621.778 28.157.746 29.468.190 29.751.881 34.117.199 26.549.951
+/- in % 2011 - 2019		4,7	102,5	22,8	23,5
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	2011 2013 2015 2017 2019 2021	3,3 3,2 3,1 3,0 3,0 3,6	3,1 3,2 3,0 2,9 3,2 3,5	4,7 4,5 4,6 4,5 4,6 5,5	4,1 4,0 4,0 4,0 4,1 4,9
+/- in % 2011 - 2019		8,8	13,9	16,5	20,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

Bearbeitung: cima 2023

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.

- Das Jahr 2021 war stark von der **Corona-Pandemie** geprägt, aufgrund derer viele touristische Einrichtungen vorübergehend schließen mussten. Die Zahlen für das Jahr 2021 sind daher nur nachrichtlich dargestellt, können aber für Vergleiche nicht herangezogen werden.

- Im Jahr 2019 verzeichnete Sassnitz insgesamt **83.432 Gästeankünfte**. Im Vergleich zu 2011 bedeutete dies eine Zunahme um 13,8 %. Hierbei ist jedoch unsicher, inwieweit diese Entwicklung auf methodische Veränderungen des Statistischen Amtes zurückzuführen sind (siehe Anmerkung zu Abb. 5) oder inwieweit tatsächlich eine gestiegene touristische Attraktivität angenommen werden kann. 2019 wurden **251.964 Gästeübernachtungen** verzeichnet, was im Vergleich zu 2011 einen Zuwachs um 4,7 % bedeutet. Die Zahl der Übernachtungen ist also im Vergleichszeitraum weniger stark gestiegen als die Zahl der Ankünfte. Daraus ergibt sich, dass die durchschnittliche **Aufenthaltsdauer gesunken** ist. Sie lag im Jahr 2011 bei rd. 3,3 Tagen und im Jahr 2019 bei nur noch 3,0 Tagen.

Private Beherbergungsnachfrage

- Traditionell spielt an der Ostseeküste auch die Beherbergung in Privatunterkünften (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 Stadtverwaltung verzeichnete Sassnitz im Jahr 2019 insgesamt 394.100 Übernachtungen. Abzüglich der Daten der gewerblichen Beherbergungsbetriebe ergibt das **142.136 Übernachtungen in Privatunterkünften**.

Tagestourismus

- Die Stadt Sassnitz erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.⁷ kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben durchschnittlich 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Sassnitz – konservativ gerechnet – im Jahr 2019 überschlägig **rd. 386.000 Tagesgäste** empfangen hat.

⁷ Tagesreisen der Deutschen, dwif e.V. 2013

1.3 Ergebnisse der Befragung zum Einkaufsverhalten

1.3.1 Methodik

Die zukünftige planerische Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz soll in maßgeblichem Umfang die Bedürfnisse und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung sowie der Urlaubsgäste berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwei Befragungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die nachfolgende Konzepterarbeitung eingeflossen sind.

Für die Befragung wurden zwei unterschiedliche Befragungswege gewählt:

- **Vor-Ort-Befragung im Ortskern von Sassnitz:**
 - Am Dienstag, dem 16. August und Mittwoch, dem 17. August 2022 fand jeweils von 9 bis 18 Uhr eine Vor-Ort-Befragung von Kunden im Ortszentrum von Sassnitz statt. Die Interviewer standen an der frequenzstarken Rügen-Galerie, einmal am nördlichen Bereich (Ecke Bachstraße) und einmal am südlichen Ende (Ecke Hauptstraße).
 - Aufgrund des zum Befragungszeitpunkt sehr heißen Wetters konnten vor Ort nur relativ wenige Personen angetroffen werden. Insgesamt konnten im genannten Zeitraum **55 Interviews** geführt werden.
 - Der Vorteil von Vor-Ort-Befragungen liegt darin, dass auch Personen erreicht werden, die nicht in Sassnitz bzw. Lohme wohnhaft sind, aber dennoch den Sassnitzer Einzelhandel aufsuchen (insb. Urlaubsgäste, aber ggf. auch Bewohner benachbarter Gemeinden). Gleichwohl ist zu beachten, dass dieser Befragungsweg **keine repräsentative Stichprobenauswahl** gewährleisten kann. Die Ergebnisse liefern dennoch wichtige Hinweise auf das Einkaufsverhalten derjenigen Kunden, die das Sassnitzer Ortszentrum auch tatsächlich aufsuchen.

- **Telefonische Haushaltsbefragung im Nahbereich Sassnitz:**

- Der Vorteil einer telefonischen Haushaltsbefragung liegt beispielsweise gegenüber der Vor-Ort-Befragung vor allem darin, dass eine repräsentative Stichprobenauswahl gewählt werden kann und dass auch die Haushalte einbezogen werden können, die zurzeit nicht (oder nur sehr selten) den Sassnitzer Einzelhandel aufsuchen.
- Die cima hat bei der telefonischen Haushaltsbefragung mit der NoceanZ market research GmbH zusammengearbeitet, die über langjährige Erfahrung im Bereich der telefonischen Datenerhebung (einschließlich der repräsentativen Stichprobenauswahl) sowie über ein geschultes Team von Interviewern verfügt. Insgesamt wurden **200 Haushalte** aus der Stadt Sassnitz und der Nahbereichsgemeinde Lohme interviewt, sodass eine **repräsentativer Stichprobenumfang** gewährleistet wurde.

Die Fragebögen wurden für beide Befragungswege deckungsgleich formuliert, sodass eine gemeinsame Auswertung erfolgen kann.

Die Befragungsergebnisse wurden in maßgeblichem Umfang bei den gutachterlichen Analysen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt.

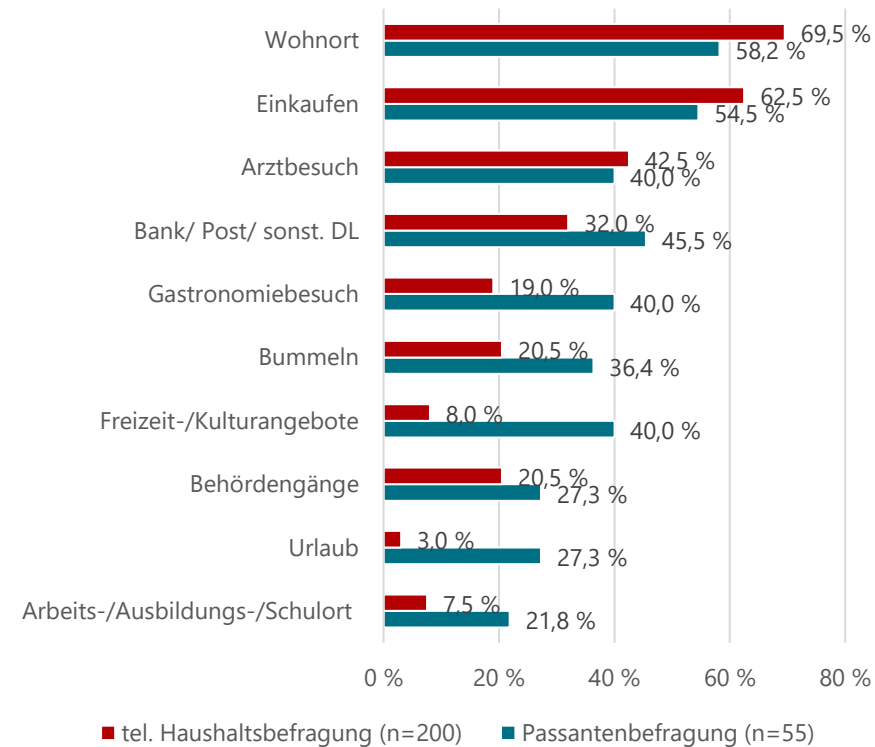
Die Befragungsergebnisse wurden von der cima grafisch aufbereitet und die Kernergebnisse der Befragung textlich zusammengefasst. Alle im Text oder in den Abbildungen ausgewiesenen Werte sind als Circa-Werte zu verstehen. Diese können durch Rundungen geringfügig von den Werten der Rohdaten abweichen.

1.3.2 Aufenthaltsgründe

Frage: „Was ist normalerweise der Grund für Ihren Aufenthalt in Sassnitz?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Abgesehen von der Antwortmöglichkeit „Wohnort“ gaben mit 62,5 % bzw. 54,5 % die meisten Befragten an, dass sie sich üblicherweise in Sassnitz aufhalten, um dort einzukaufen. Auch Arztbesuche (42,5 % bzw. 40,0 %), das Wahrnehmen von Bank-, Post- und sonstigen Dienstleistungen (32,0 % bzw. 45,5 %) sowie Behördengänge (20,5 % bzw. 27,3 %) sind wichtige Aufenthaltsgründe.
- Bei der Vor-Ort-Befragung von Passanten wurden Gastronomiebesuche (40,0 %), Bummeln (36,4 %) und insbesondere das Wahrnehmen von Freizeit- und Kulturangeboten (40,0 %) auffallend häufiger als Aufenthaltsgründe genannt als bei der telefonischen Haushaltsbefragung. Dies unterstreicht die Bedeutung der entsprechenden Angebote insbesondere für die Urlaubsgäste (40 % der vor Ort befragten Personen). Aber auch für die Einheimischen sind dies offensichtlich bedeutsame Anziehungspunkte, die zum Besuch des Sassnitzer Ortszentrums motivieren.
- Durchschnittlich gab jede befragte Person 3,1 Aufenthaltsgründe an. Dies deutet auf die hohe Affinität hin, verschiedene Erledigungen miteinander zu koppeln.

Abb. 6: Gründe für den Aufenthalt in Sassnitz



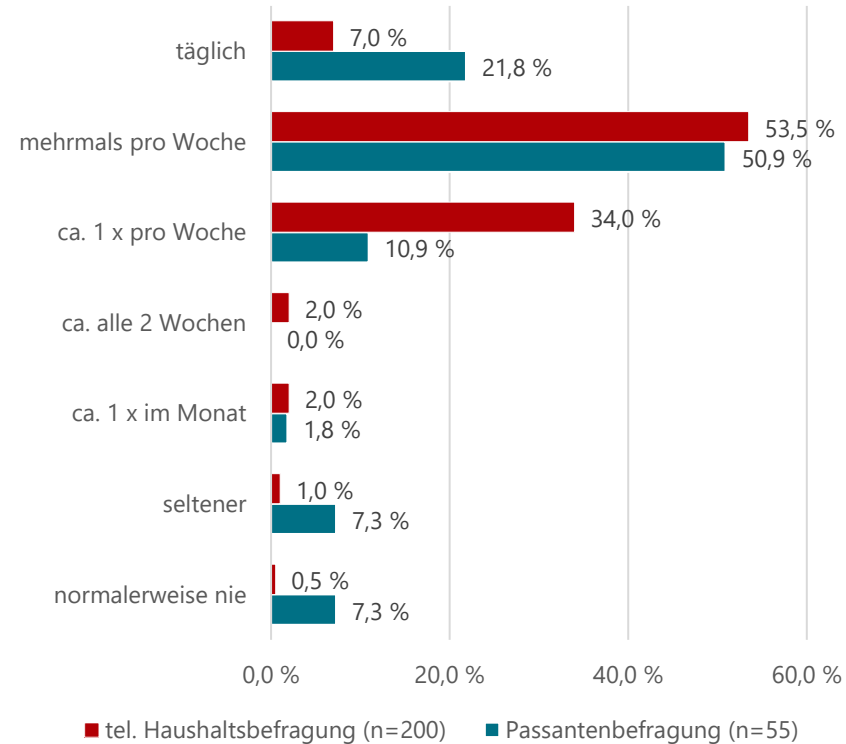
Bearbeitung: cima 2023

1.3.3 Besuchshäufigkeit

Frage: „Wie oft kommen Sie normalerweise nach Sassnitz, um hier einzukaufen?“

- Insgesamt rd. 61 % der telefonisch Befragten und rd. 73 % der vor Ort Befragten gaben an, täglich oder mehrmals wöchentlich in Sassnitz einzukaufen.
- Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass Sassnitz seiner Versorgungsfunktion für den kurzfristigen/ täglichen Bedarf in hohem Maße gerecht wird, da offenbar viele Befragte die Versorgungseinrichtungen in Sassnitz für ihre (all-)täglichen Erledigungen nutzen.
- Die Tatsache, dass bei der telefonischen Befragung deutlich weniger Personen angaben, täglich in Sassnitz einzukaufen (7,0 % vs. 21,8 %), dafür deutlich mehr ca. einmal wöchentlich (34,0 % vs. 10,9 %) belegt die Annahme, dass auf diesem Befragungsweg auch Haushalte erreicht werden können, die seltener vor Ort anzutreffen sind, da sie Sassnitz vergleichsweise seltener für Einkäufe aufsuchen.

Abb. 7: Besuchshäufigkeit für Einkäufe in Sassnitz



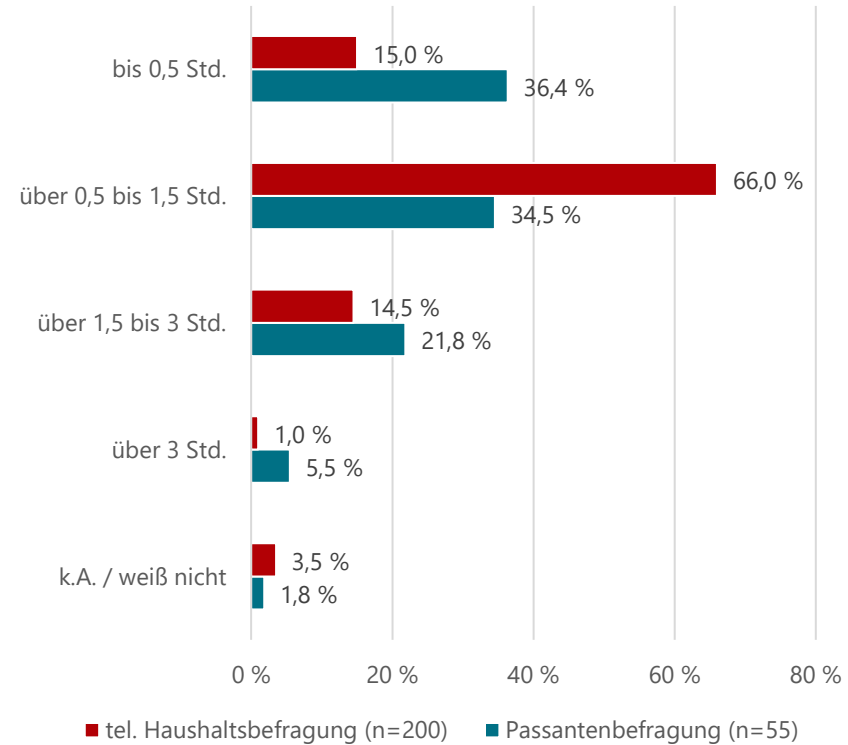
Bearbeitung: cima 2023

1.3.4 Aufenthaltsdauer

Frage: „Wie lange halten Sie sich normalerweise für Erledigungen in Sassnitz auf?“

- Hinsichtlich der Aufenthaltsdauer weist Sassnitz gemessen an der Ortsgröße gute Werte auf. Immerhin 66,0 % bzw. 34,5 % der Befragten gaben an, mehr als eine halbe Stunde und bis zu 1,5 Stunden für Erledigungen in Sassnitz zu verbringen. Und 15, % bzw. 27,3 % verbringen sogar mehr als 1,5 Stunden für Erledigungen in Sassnitz.

Abb. 8: Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Sassnitz



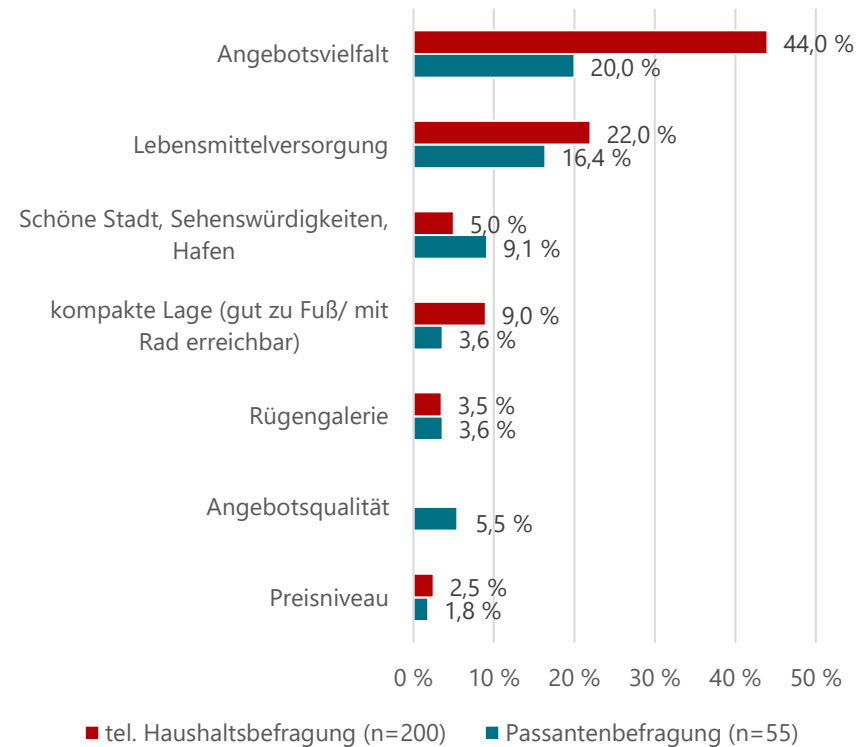
Bearbeitung: cima 2023

1.3.5 Stärken von Sassnitz als Einkaufsort

Frage: „Was fällt Ihnen spontan zu Sassnitz als Einkaufsstandort ein? Was sind Stärken?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Die Top-Nennung der Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort betreffen mit 44,0 %, bzw. 20,0 % die große Angebotsvielfalt (gute Auswahl, großes Angebot usw.).
- Auf Rang zwei folgt mit 22,0 %, bzw. 16,4 % der Nennungen, das gute Angebot bzw. die gute Auswahl im Bereich der Lebensmittelversorgung.
- Auf Rang drei folgen mit 5,0 %, bzw. 9,1 % Nennungen, welche das Ambiente und die Aufenthaltsqualität hervorheben (schöne Stadt, Sehenswürdigkeiten, Hafen).
- Zu erwähnen ist außerdem, dass 16 % bzw. 40 % der Befragten keine Stärken des Einkaufsstandortes Sassnitz benennen konnten oder wollten. In der Stichprobe der Vor-Ort-Befragung ist der hohe Wert von 40 % zum Teil dadurch zu erklären, dass vor allem Urlaubsgäste aufgrund ihrer kurzen Aufenthaltsdauer keine Einschätzung zu den Stärken abgeben wollten.

Abb. 9: Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen



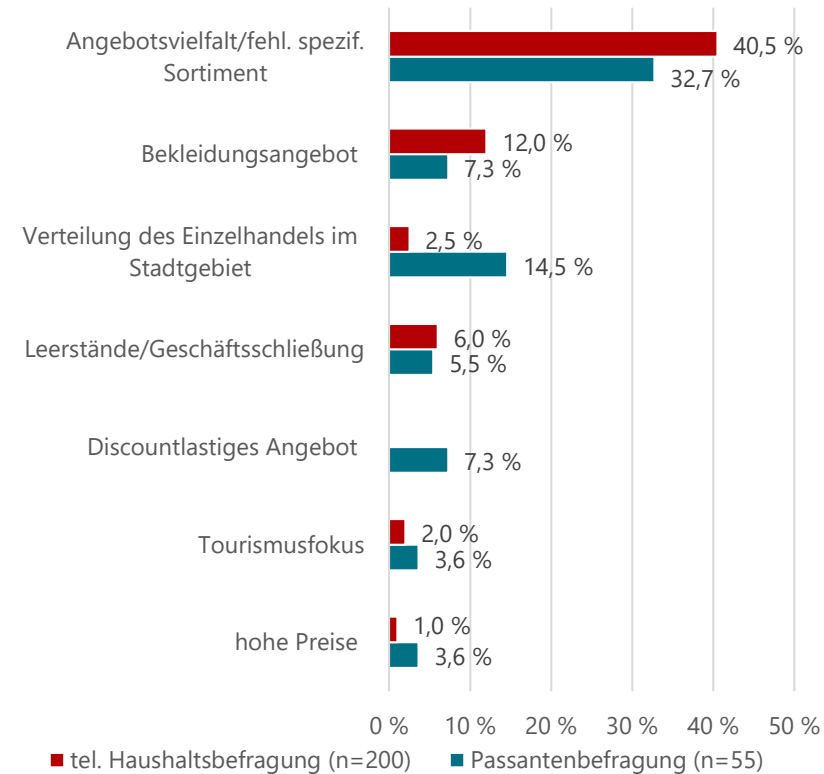
Bearbeitung: cima 2023

1.3.6 Schwächen von Sassnitz als Einkaufsort

Frage: „Was fällt Ihnen spontan zu Sassnitz als Einkaufsstandort ein? Was sind Schwächen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Bei den Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort betreffen die mit Abstand meisten Nennungen (40,5 % bzw. 32,7 %) die nicht ausreichende Angebotsvielfalt oder das Fehlen bestimmter Sortimente. Eine dominierende Angebotsschwäche kann hierbei nicht ausgemacht werden, vielmehr gab es verschiedenste Nennungen wie fehlende Sportartikel oder Elektrogeräte, das generell geringere Angebot im Vergleich zu früheren Zeiten oder eine einseitige Ausrichtung des Angebotes.
- Eine Ausnahme stellt das Bekleidungsangebot dar, welches mit 12,0 % bzw. 7,3 % die zweithäufigste aller Nennungen war und daher separat aufgeführt wird. Bemängelt wurden hier beispielsweise fehlende Angebote der mittleren und gehobenen Preisklasse.
- Als drittgrößte Schwäche ist die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu nennen. In den Gesprächen mit Passanten bei der Vor-Ort-Befragung wurden hier insbesondere fehlende Einkaufsmöglichkeiten am Rügener Ring genannt.
- Auf Rang vier der Nennungen folgen Leerstände und Geschäftsschließungen, welche von 6,0 %, bzw. 5,5 % der Befragten als Schwäche in Sassnitz gesehen werden.
- 35,5 %, bzw. 32,7 % der Befragten machten keine Angaben zu Schwächen oder gaben an, dass der Einkaufsstandort Sassnitz ihrer Meinung nach keine Schwächen habe.

Abb. 10: Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen



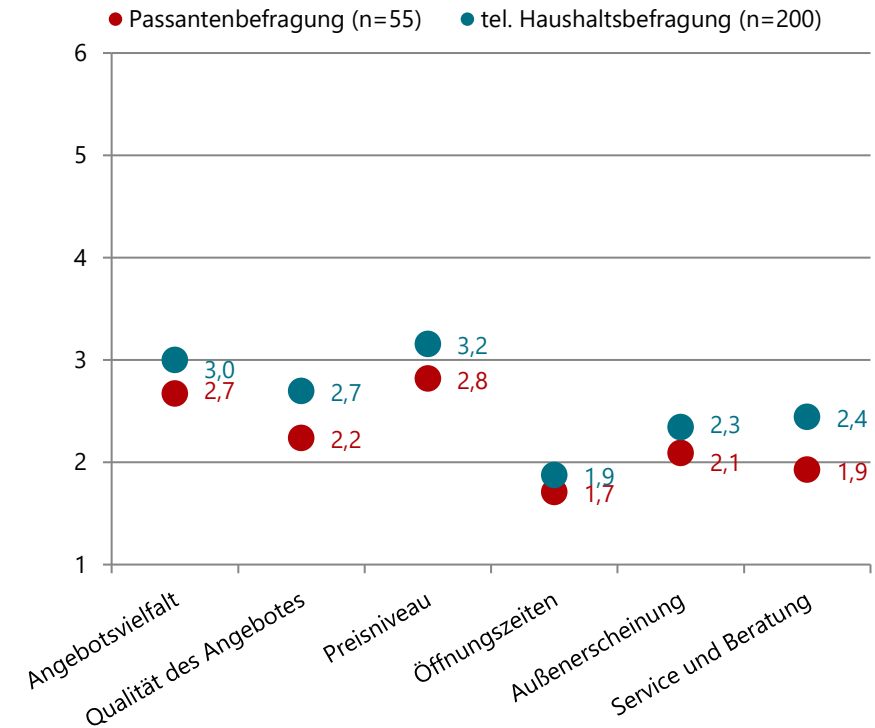
Bearbeitung: cima 2023

1.3.7 Qualitative Bewertung des Einzelhandels in Sassnitz

Aufforderung: „Bitte vergeben Sie für die folgenden Eigenschaften des Einzelhandels in Sassnitz Schulnoten“

- Die qualitative Bewertung von Aspekten des Sassnitzer Einzelhandels ergab insgesamt ein zufriedenstellendes Ergebnis mit guten bis befriedigenden Noten. Die Durchschnittsnote aller abgefragten Aspekte beträgt über beide Stichproben hinweg 2,4, was der Schulnote 2- entspricht.
- Die beste Benotung erreichten die Öffnungszeiten des Sassnitzer Einzelhandels (1,7 bzw. 1,9), gefolgt vom Service und der Beratung (1,9 bzw. 2,4) und der Außenerscheinung der Geschäfte (2,1 bzw. 2,3).
- Mit Abstand die schlechteste Benotung erreicht das Preisniveau (2,8 bzw. 3,2) gefolgt von der Angebotsvielfalt (2,7 bzw. 3,0).
- Bei der Vor-Ort-Befragung wurde oft die hohe Inflation als Grund für eine schlechte Benotung des Preisniveaus erwähnt. Dies ist als ein Faktor, welcher nicht allein auf Sassnitz bezogen werden kann und der kaum beeinflussbar ist.
- Insgesamt fällt auf, dass die Benotungen der vor Ort befragten Passanten in allen Kategorien besser ausfielen als die der telefonisch Befragten.

Abb. 11: Benotung von Eigenschaften des Sassnitzer Einzelhandels



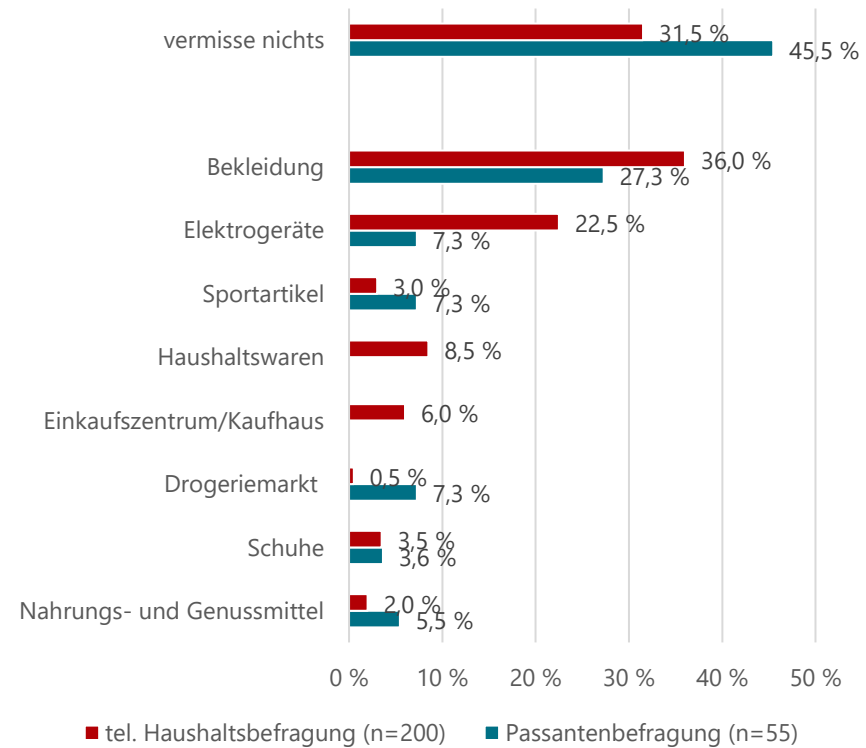
Bearbeitung: cima 2023

1.3.8 Vermisste Sortimente

Frage: „Welche Angebote oder Sortimente vermissen Sie in Sassnitz?“ (bis zu 3 Nennungen möglich)

- Bei der Frage, welche Sortimente oder Angebote in Sassnitz vermisst werden, gaben die meisten Befragten an, dass sie nichts vermissen (31,5 % bzw. 45,5 %).
- mit Abstand am häufigsten werden in Sassnitz Angebote aus dem Bereich Bekleidung vermisst (36,0 %, bzw. 27,3 % der Befragten).
- Zudem gaben 22,5 % der telefonisch Befragten an, dass sie Angebote aus dem Bereich Elektrogeräte bzw. ein Elektrogeschäft vermissen. Von den vor Ort Befragten nannten dies hingegen nur 7,3 %.

Abb. 12: Vermisste Angebote und Sortimente in Sassnitz – Top 7 Nennungen



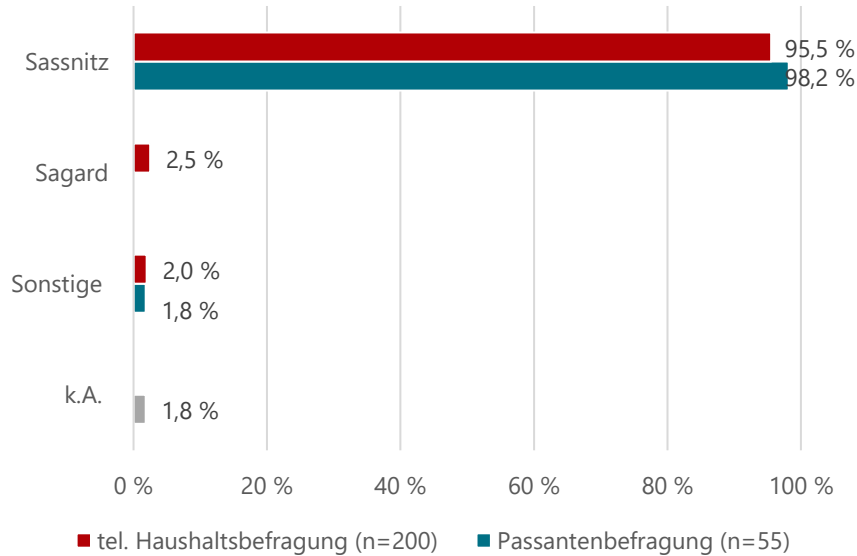
Bearbeitung: cima 2023

1.3.9 Haupteinkaufsorte nach Branchen

Frage: „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?“

Lebensmittel

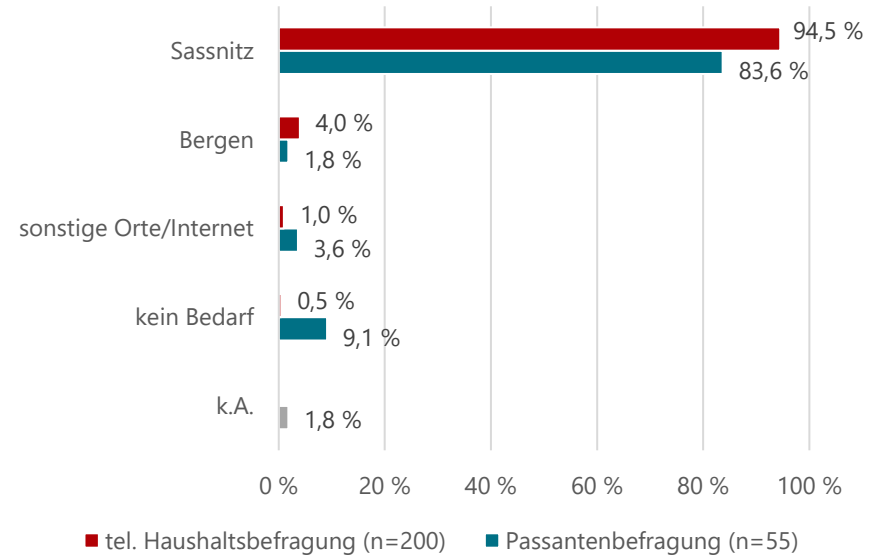
Abb. 13: Haupteinkaufsorte für Lebensmittel



Bearbeitung: cima 2023

Drogeriewaren

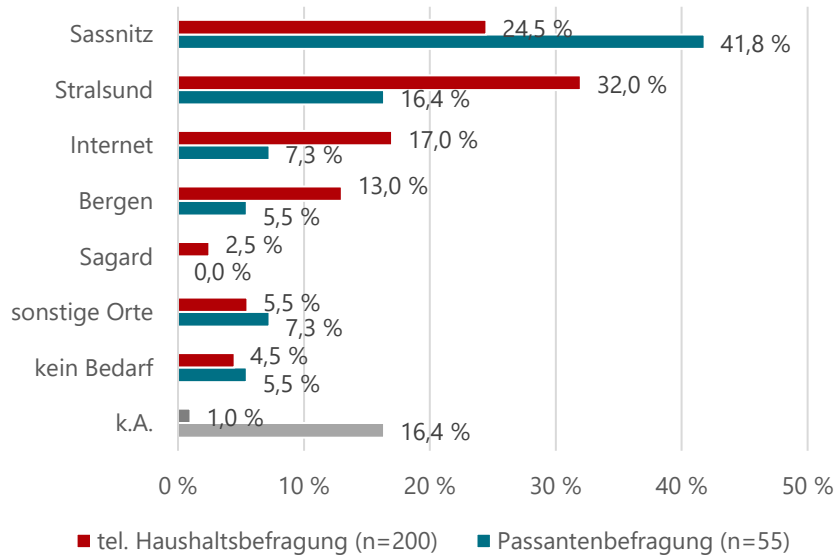
Abb. 14: Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren



Bearbeitung: cima 2023

Bekleidung

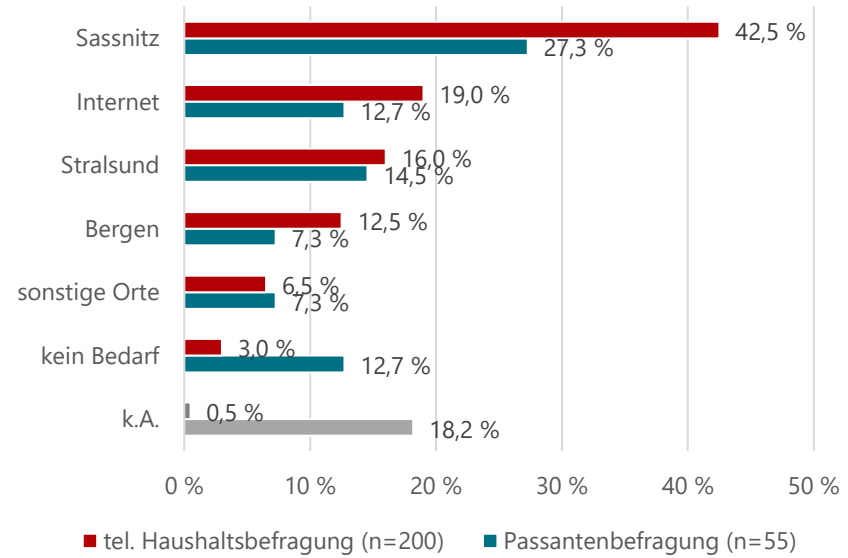
Abb. 15: Haupteinkaufsorte für Bekleidung



Bearbeitung: cima 2023

Schuhe

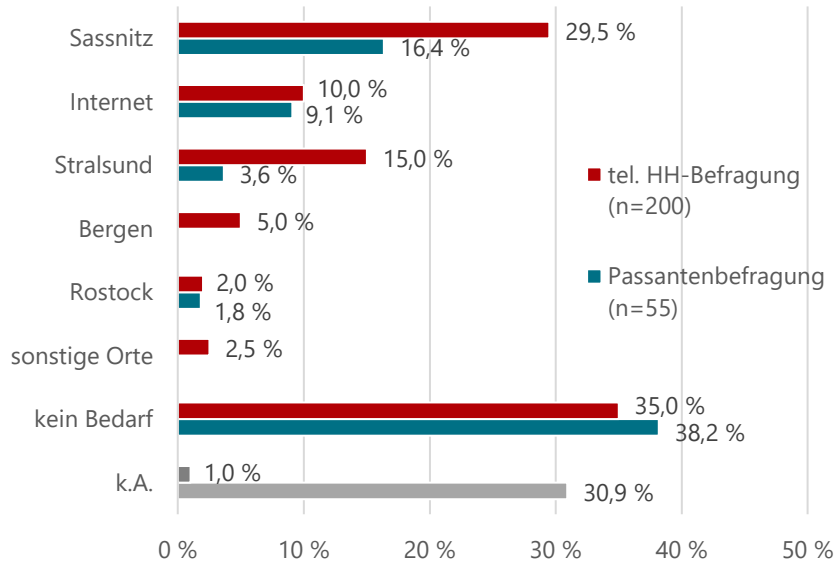
Abb. 16: Haupteinkaufsorte für Schuhe



Bearbeitung: cima 2023

Uhren, Schmuck

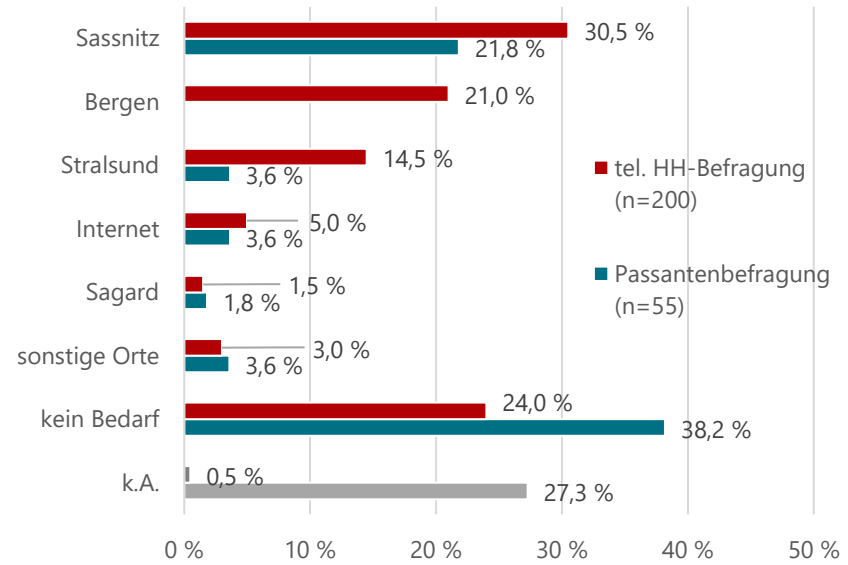
Abb. 17: Haupteinkaufsorte für Uhren, Schmuck



Bearbeitung: cima 2023

Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik

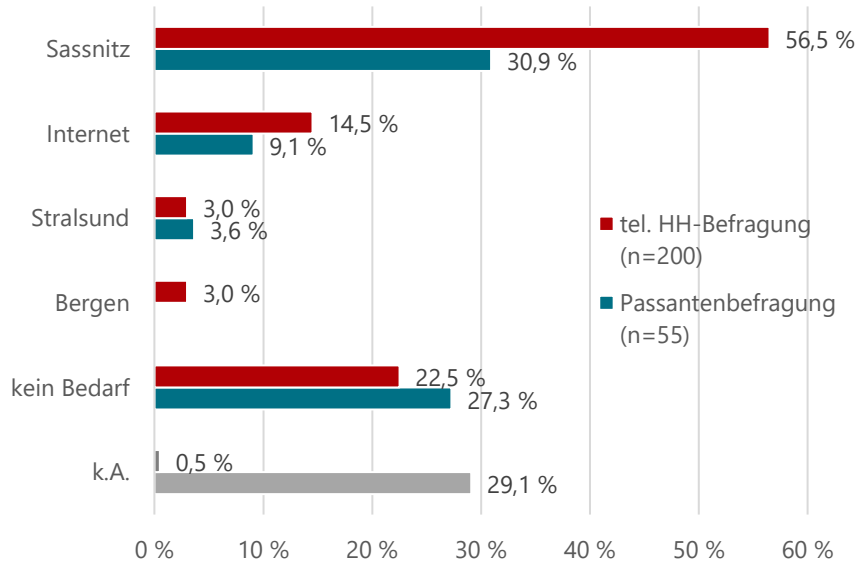
Abb. 18: Haupteinkaufsorte für Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik



Bearbeitung: cima 2023

Bücher

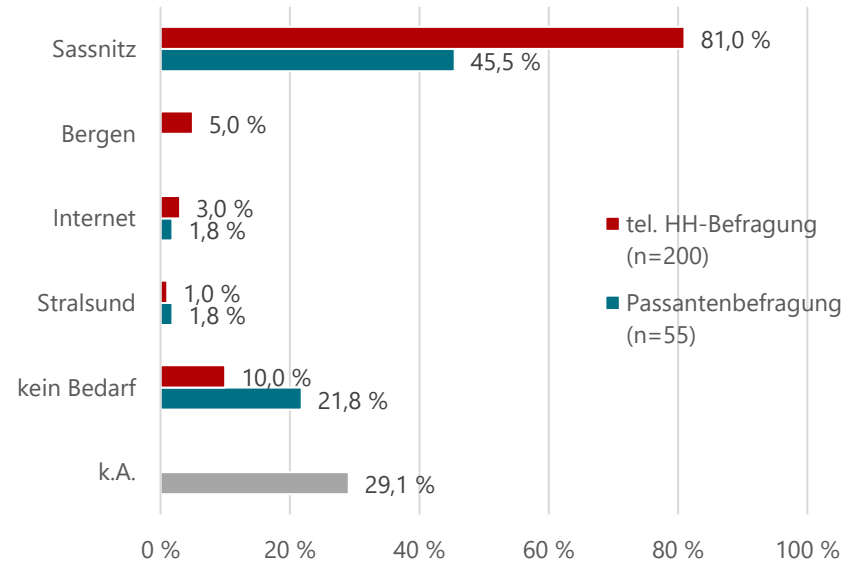
Abb. 19: Haupteinkaufsorte für Bücher



Bearbeitung: cima 2023

Schreibwaren

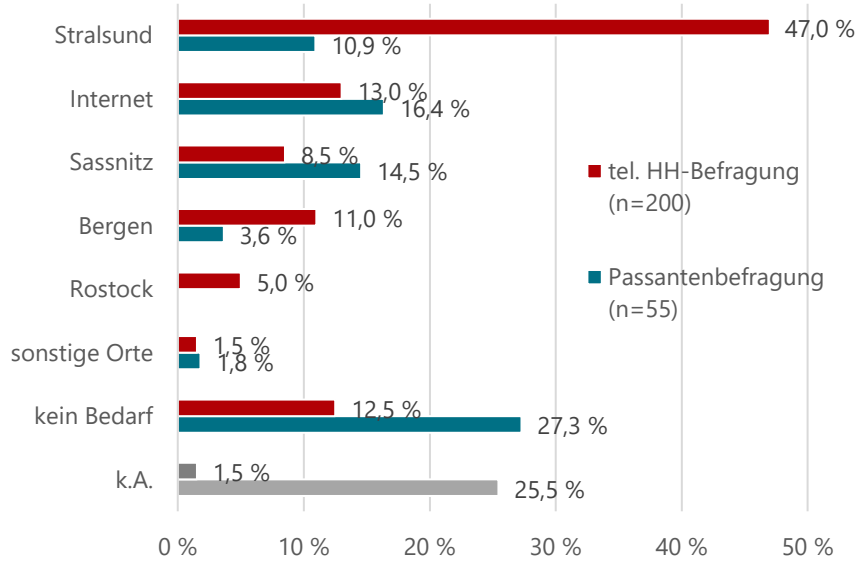
Abb. 20: Haupteinkaufsorte für Schreibwaren



Bearbeitung: cima 2023

Elektroartikel, Unterhaltungselektronik

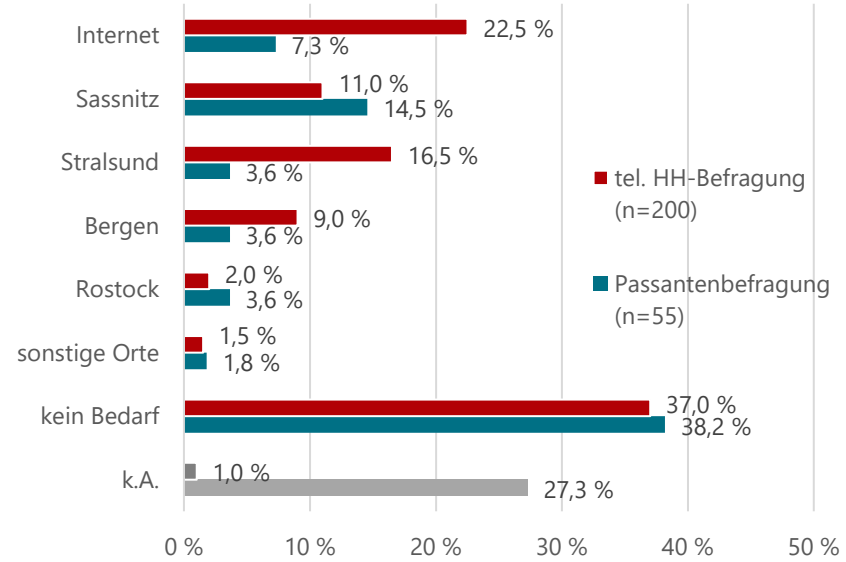
Abb. 21: Haupteinkaufsorte für Elektroartikel, Unterhaltungselektronik



Bearbeitung: cima 2023

Sportartikel, Sport- und Outdoorbekleidung

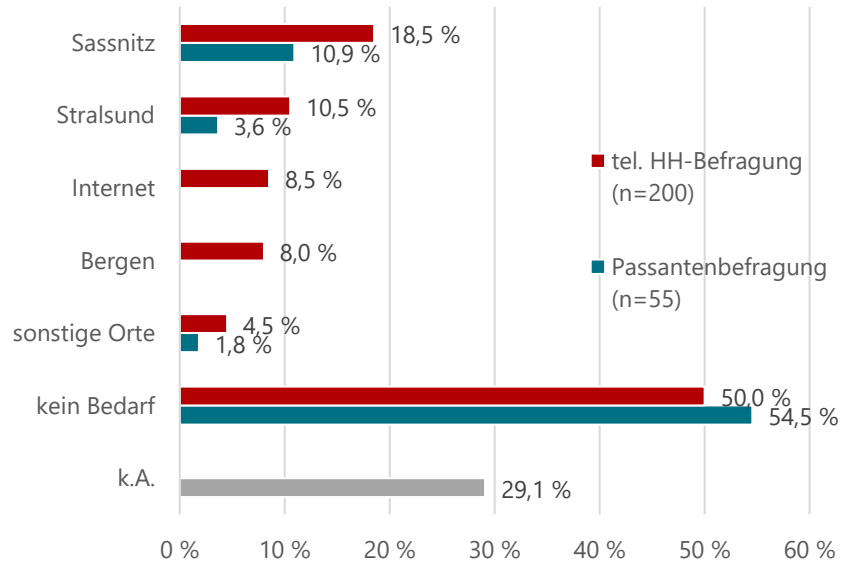
Abb. 22: Haupteinkaufsorte für Sportartikel, Sport-/Outdoorbekleidung



Bearbeitung: cima 2022

Spielwaren

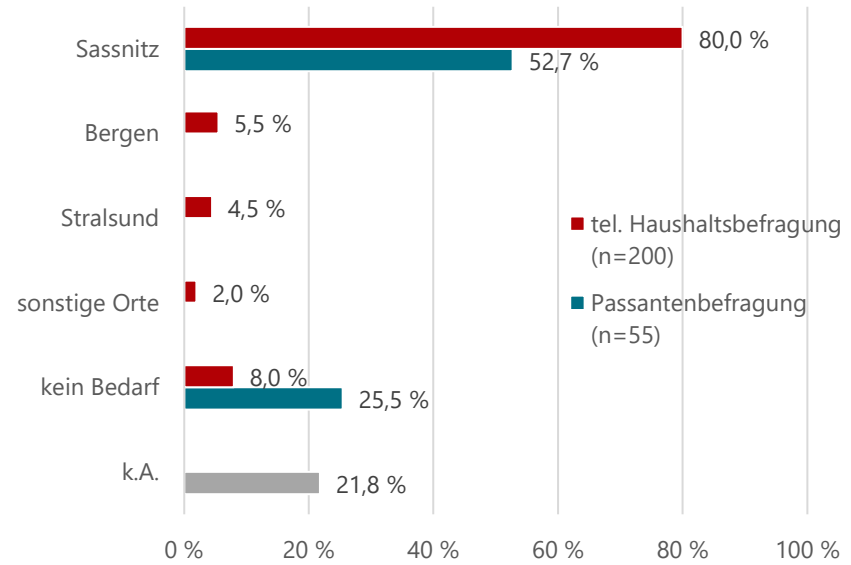
Abb. 23: Haupteinkaufsorte für Spielwaren



Bearbeitung: cima 2023

Baumarktartikel, Gartenbedarf

Abb. 24: Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf



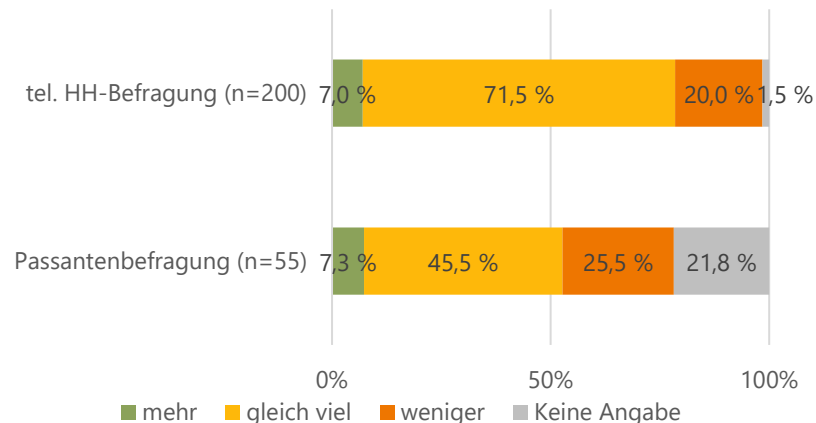
Bearbeitung: cima 2023

1.3.10 Veränderung der Einkaufsorientierung

Frage: „Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen: Kaufen Sie heute mehr, gleich viel oder weniger in Sassnitz ein als vor drei Jahren?“

- Sowohl in der telefonischen Haushaltsbefragung als auch in der Passantenbefragung ist der Anteil derjenigen, die heute weniger in Sassnitz einkaufen als vor drei Jahren (20,0 %, bzw. 25,5 %) rund dreimal so hoch wie der Anteil derjenigen, die heute mehr einkaufen (7,0 %, bzw. 7,3 %).
- Der Großteil der Befragten gab jedoch an, dass sich das Einkaufsverhalten nicht verändert habe (71,5 %, bzw. 45,5 %). In der Passantenbefragung haben jedoch 21,8 % keine Angabe zur Veränderung ihrer Einkaufsorientierung gemacht. Hierbei handelte es sich vor allem um Urlaubsgäste, die keine Angabe zum Einkaufsverhalten in Sassnitz vor drei Jahren machen konnten.

Abb. 25: Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich



Bearbeitung: cima 2023

Falls mit „**mehr**“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

- Von denjenigen, die angaben, heute mehr in Sassnitz einzukaufen als vor drei Jahren, wurden als Gründe genannt:
 - Altersbedingt ortsgebunden (5 Nennungen)
 - Angebote/Auswahl mehr/besser (3 Nennungen)
 - Neu zugezogen (2 Nennungen)
 - Erreichbarkeit besser (1 Nennung)
 - Arbeitsbedingt (1 Nennung)
 - Mehr Geld zur Verfügung (1 Nennung)

Falls mit „**weniger**“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

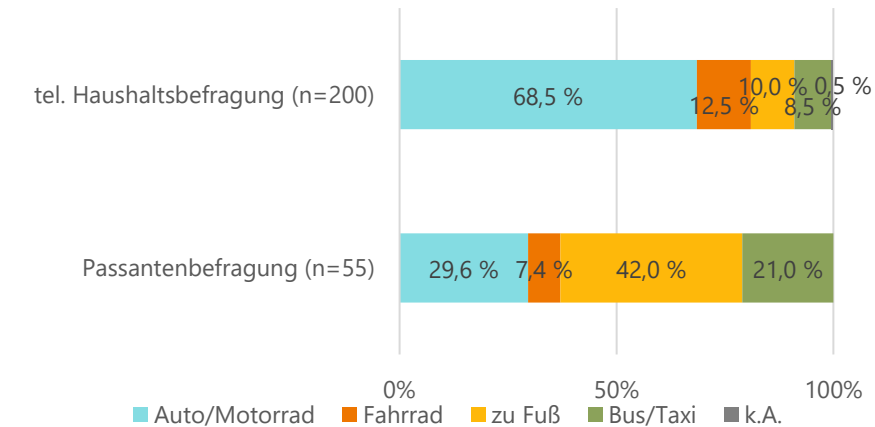
- Von denjenigen, die angaben, heute weniger in Sassnitz einzukaufen als vor drei Jahren, wurden als Gründe genannt:
 - Angebote/Auswahl weniger/schlechter (17 Nennungen)
 - Kein Bedarf (10 Nennungen)
 - Preise (9 Nennungen)
 - Altersbedingt (4 Nennungen)
 - Internetangebote besser (1 Nennung)
 - Qualität des Angebots (1 Nennung)
 - Nicht mehr mobil (1 Nennung)

1.3.11 Verkehrsmittelwahl

Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel machen Sie normalerweise Ihre Erledigungen in Sassnitz?“

- Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl zeigt sich in Sassnitz ein markanter Unterschied zwischen den beiden Stichproben. Die telefonisch Befragten zeigen eine für kleinere Städte typische Verteilung: Der MIV (Auto / Motorrad) ist mit 68,5 % das dominierende Verkehrsmittel. Den Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad, Bus/Taxi) nutzen insgesamt knapp ein Drittel der Befragten.
- Anders sieht es in der Stichprobe der Passantenbefragung aus. Hier gaben allein 42,0 % der Befragten an, ihre Erledigungen zu Fuß zu machen. In der Summe kommt der Umweltverbund auf einen Anteil von mehr als zwei Dritteln (70,4 %).
- Der hohe Anteil des Umweltverbunds bei der Vor-Ort-Befragung von Passanten kann nur teilweise darauf zurückgeführt werden, dass bei dieser Stichprobe ein Teil der Befragten Urlaubsgäste waren. Denn im Urlaub wird ein anderes Verkehrsverhalten angewendet als im Alltag. Von Bedeutung dürfte vor allem die Kompaktheit des Sassnitzer Ortszentrums und die innerörtliche Verkehrsführung sein, weshalb viele Menschen das Ortszentrum zu Fuß erreichen können. Und bedeutsam ist offensichtlich auch die Lage des Busbahnhofs im Ortszentrum, weshalb ungewöhnlich viele Befragte angaben, den Bus (bzw. ein Taxi) zu nutzen (21,0 %).

Abb. 26: Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Sassnitz



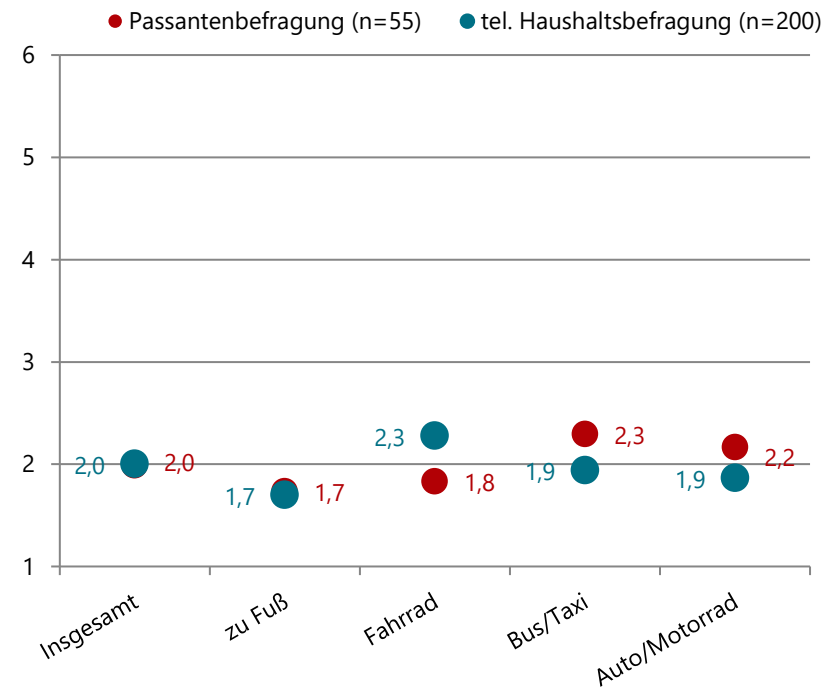
Bearbeitung: cima 2023

1.3.12 Bewertung der Erreichbarkeit

Frage: „Wie bewerten Sie die Erreichbarkeit für das von Ihnen genutzte Verkehrsmittel?“

- Insgesamt wurde die Erreichbarkeit von Sassnitz über alle Verkehrsträger hinweg gut bewertet (2,0).
- Die fußläufige Erreichbarkeit wird mit 1,7 am besten bewertet, aber auch die Erreichbarkeit mit allen anderen Verkehrsmitteln schneidet – mit leichten Schwankungen – gut ab.

Abb. 27: Bewertung der Erreichbarkeit nach Verkehrsträgern in Sassnitz



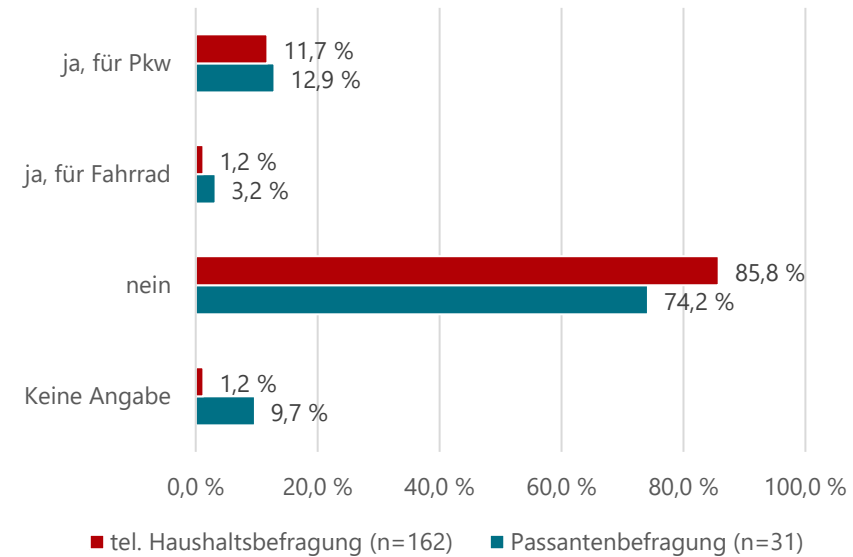
Bearbeitung: cima 2023

1.3.13 Parkplatzsituation

Frage: Falls bevorzugtes Verkehrsmittel = Fahrrad oder Auto/Motorrad:
 „Haben Sie in der Regel ein Problem, einen Parkplatz zu finden?“

- Die große Mehrheit der Befragten, deren Hauptverkehrsmittel das Auto/Motorrad oder Fahrrad ist gaben an, in der Regel keine Probleme beim Finden eines Parkplatzes zu haben (85,8 % bzw. 74,2 %)
- Lediglich 11,7 % bzw. 12,9 % der Befragten, deren bevorzugtes Verkehrsmittel das Auto/Motorrad ist gaben an, dass sie regelmäßig Probleme haben, einen Parkplatz zu finden. Für Fahrrad-Nutzende ist das Finden eines geeigneten Abstellplatzes ein noch geringeres Problem (1,2 % bzw. 3,2 %).
- Insgesamt kann also konstatiert werden, dass die Parksituation sowohl für Autos als auch für Zweiräder in Sassnitz gut ist. Ein Handlungsbedarf für den ruhenden Verkehr lässt sich nicht ableiten.

Abb. 28: Bewertung der Parkplatz-Verfügbarkeit

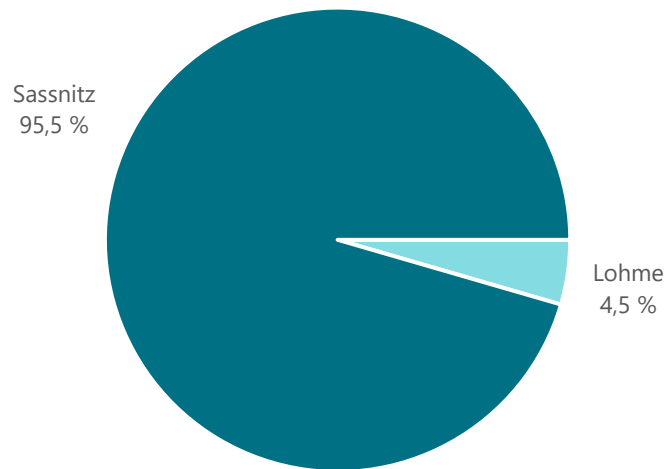


Bearbeitung: cima 2023

1.3.14 Soziodemografische Angaben zu den Befragten

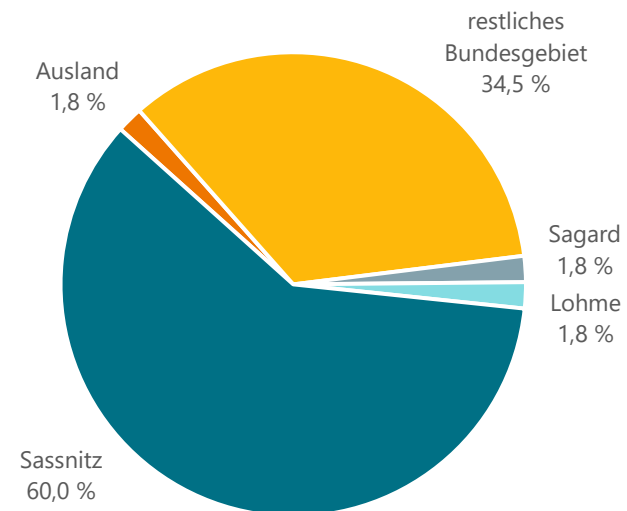
Wohnort der Befragten

Abb. 29: Wohnort der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 200

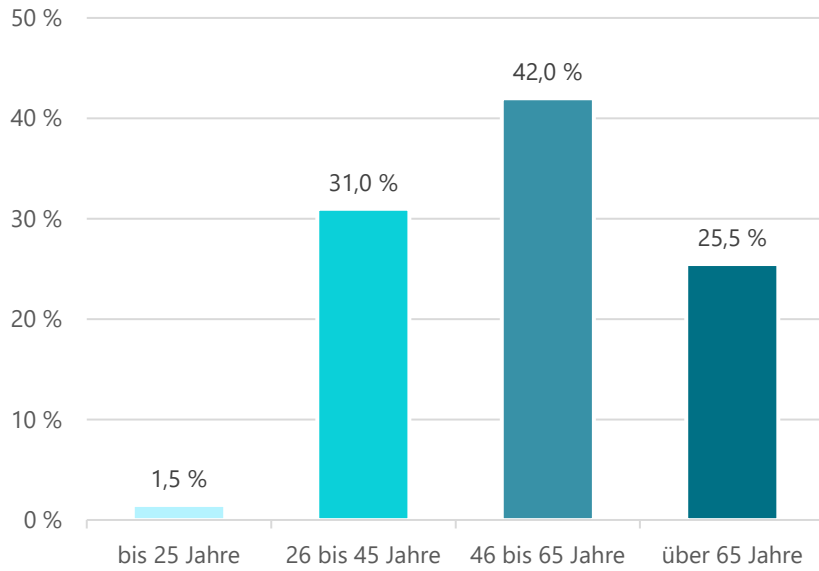
Abb. 30: Wohnort der Befragten bei der Passantenbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 55

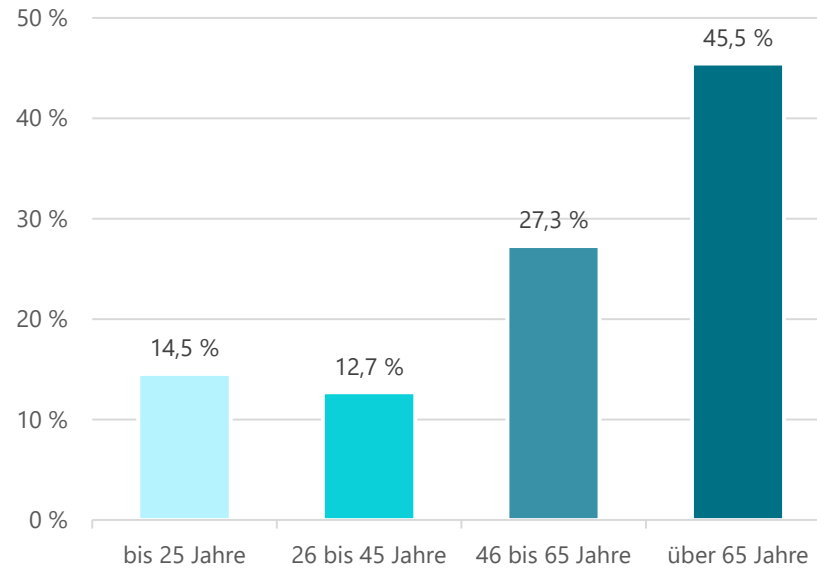
Altersstruktur der Befragten

Abb. 31: Alter der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 200

Abb. 32: Alter der Befragten bei der Passantenbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 55

1.4 Marktgebiet und Nachfragepotenzial

1.4.1 Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels

Das Marktpotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Sassnitz ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes und zum anderen aus möglichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland sowie durch Touristen.

Aus raumordnerischer Sicht übernimmt Sassnitz die Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde Lohme, die den Nahbereich (= grundzentraler Verflechtungsbereich) des Grundzentrums Sassnitz bildet (vgl. Kap. 1.1.2). Das bedeutet, dass Kaufkraftzuflüsse aus Lohme nach Sassnitz raumordnerisch erwünscht sind.

Die Berechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindungen (vgl. Kap. 1.5.3) basiert auf den Ergebnissen einer Huff-Kaufkraftstromanalyse für die Stadt Sassnitz und das Umland. Das Huff-Modell quantifiziert die Kaufkraft- und Umsatzströme im Betrachtungsraum⁸. Einflussgrößen sind vor allem

- geografische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Pendlerbeziehungen,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegzeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten der Region,
- Attraktivitätsgrade und Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkte konkurrierender Einkaufsorte.

Für die Berechnung des Nachfragepotenzials für den Sassnitzer Einzelhandel wurde also die Bevölkerung im raumordnerischen Nahbereich zugrunde gelegt.

Das **Kernmarktgebiet (Zone 1)** des Sassnitzer Einzelhandels bildet das eigene Stadtgebiet.

In der Nahbereichsgemeinde Lohme existieren keine größeren Einzelhandelsbetriebe. Gleichzeitig ist Sassnitz der aus Lohme am schnellsten erreichbare Einkaufsstandort (gefolgt von Sagard). Daher ist davon auszugehen, dass in Lohme starke Kaufkraftorientierungen in Richtung des Grundzentrums Sassnitz bestehen. Die Gemeinde Lohme ist somit dem Sassnitzer **Nahmarktgebiet (Zone 2)** zuzurechnen.

Die Nachbargemeinden Sagard, Glowe und Lietzow sollen aus raumordnerischer Sicht von dem Grundzentrum Sagard versorgt werden. Dies trifft in vielen Branchen auch tatsächlich zu, insbesondere im periodischen Bedarf. Das Grundzentrum Sassnitz kann jedoch aufgrund des hier ansässigen Einzelhandels in gewissem Umfang die Nachfrage nach Gütern des „gehobenen Bedarfs“ (aperiodischer Bedarf) bedienen. Dies betrifft bspw. die Sortimente Bekleidung oder Baummarktartikel und Gartenbedarf. Daher sind Sagard und Glowe dem **erweiterten Marktgebiet (Zone 3)** des Sassnitzer Einzelhandels zuzuordnen. Hier ist nicht von engen Kaufkraftverflechtungen mit dem Sassnitzer Einzelhandel auszugehen, sondern eher von relativ geringen Kaufkraftbindungsanteilen.

Aus der südwestlich von Sassnitz gelegenen Gemeinde Lietzow ist das Mittelzentrum Bergen in kürzerer Distanz zu erreichen als das Grundzentrum

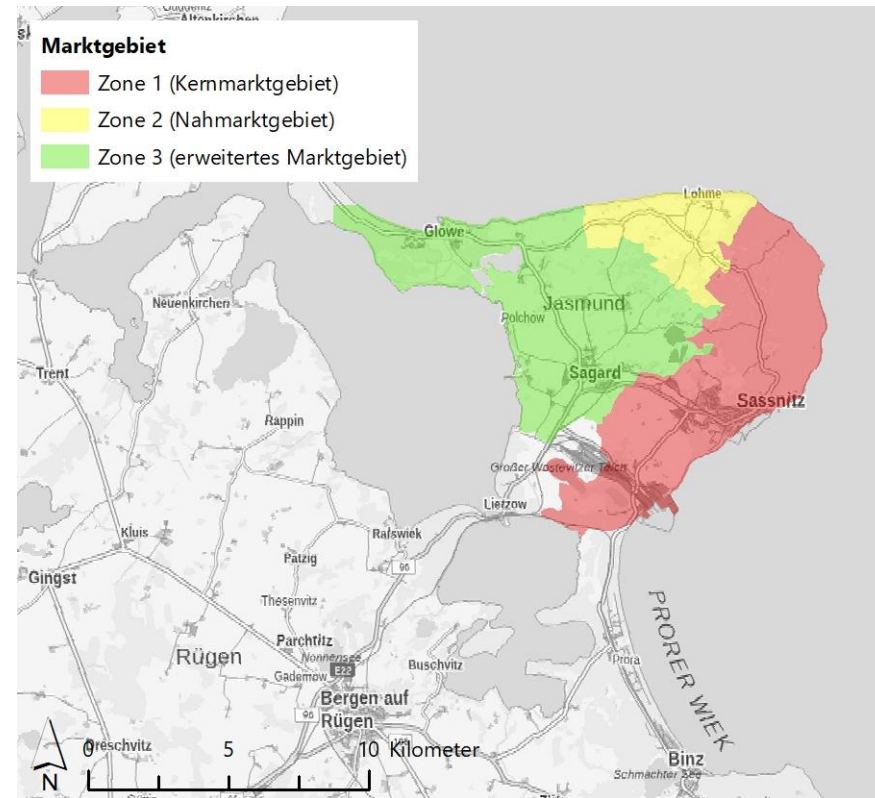
⁸ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob

tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen aus Ortsbegehungen, Angaben aus den Expertengesprächen usw. abgestimmt.

Sassnitz, weshalb hier von einer dominierenden Kaufkraftorientierung nach Bergen auszugehen ist. Lietzow kann daher nicht dem erweiterten Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels zugerechnet werden.

Neben der örtlichen Nachfrage aus dem eigenen Stadtgebiet sowie aus den Gemeinden des Nah- und erweiterten Marktgebietes müssen zusätzlich die touristischen Kaufkraftpotenziale der rd. 394.100 Übernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche in der Stadt Sassnitz berücksichtigt werden.

Abb. 33: Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels

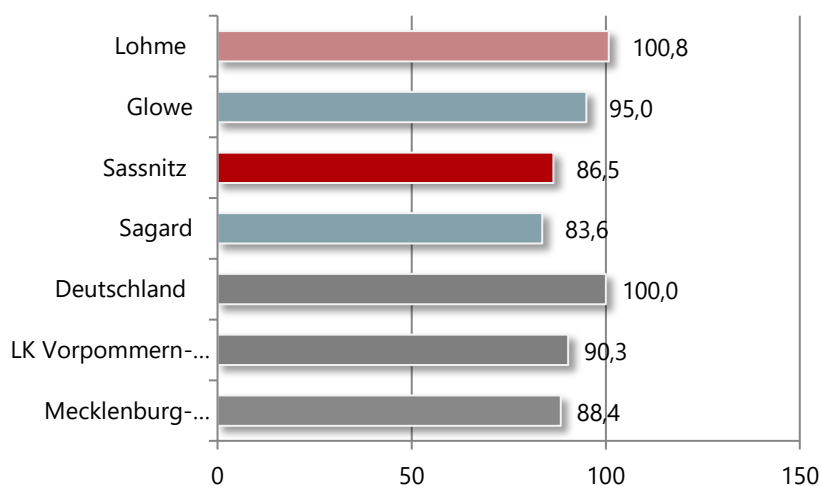


Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
Bearbeitung: cima 2023

1.4.2 Nachfragepotenzial für den Sassnitzer Einzelhandel

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁹ im Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels erfolgt auf Basis der gemeinscharfen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Abb. 34: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022
 Bearbeitung: cima 2023

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Sassnitz beträgt 86,5¹⁰. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Sassnitz signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), und leicht unter dem Durchschnittswert des Landes Mecklenburg-Vorpommern (88,4). Im regionalen Vergleich weist Lohme mit 100,8 die höchste Kaufkraftkennziffer auf. Auch Glowe liegt mit einem Wert von 95,0 signifikant über dem Niveau von Sassnitz. Die

Kaufkraftkennziffer von Sagard liegt hingegen mit 83,6 leicht unter dem Niveau von Sassnitz.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.803 € für das Jahr 2022 zugrunde gelegt, der mithilfe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Stadt Sassnitz bzw. der jeweiligen Gemeinde im Marktgebiet angepasst wird.

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel eines jeden Einwohners von Sassnitz entspricht rd. 5.020 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Sassnitz signifikant unter dem Bundesdurchschnitt.

Das Nachfragepotenzial der Sassnitzer Bevölkerung (9.211 Ew.) beläuft sich somit auf rd. 46,2 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 24,7 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 21,5 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Das Nachfragepotenzial im Nahmarktgebiet, welches von der Gemeinde Lohme (473 Ew.) gebildet wird, beträgt rd. 2,8 Mio. €. Im erweiterten Marktgebiet, bestehend aus den Gemeinden Sagard (2.441 Ew.) und Glowe (973 Ew.) beläuft sich das Nachfragepotential auf insgesamt rd. 17,2 Mio. €.

Zusätzlich zur Kaufkraft der Bevölkerung im Marktgebiet wird eine Potenzialreserve in Höhe von rd. 12,8 Mio. € in die Berechnungen zum Nachfragepotenzial einbezogen. Für die Potenzialreserve wird das touristische Aufkommen von 394.100 Gästeübernachtungen (alle Unterkunftsarten) und geschätzten rd. 386.000 Tagesgästen (vgl. Kap. 1.2) zugrunde gelegt. Anhand statistischer Daten zum Ausgabeverhalten der Touristen und Tagesbesucher in der Region Vorpommern, Rügen/Hiddensee¹¹ kann überschlägig die touristische Nachfrage für den Sassnitzer Einzelhandel errechnet werden. Dieser Wert ist als grober Zielrahmen für touristische Ausgaben im

⁹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

¹⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022

¹¹ Quellen: dwif e.V., Tagesreisen der Deutschen, Schriftenreihe Nr. 55/2013; dwif e.V., Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, Schriftenreihe Nr. 53/2010; eigene Berechnungen

Sassnitzer Einzelhandel zu verstehen. Da zur touristischen Nachfrage allerdings keine detaillierteren Statistiken verfügbar sind, kann diese nur nach Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 4,5 Mio. €) und nach sonstigem Einzelhandel (rd. 8,3 Mio. €) unterschieden werden.

Abb. 35: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sassnitz (in Mio. €)

cima Warengruppe	<u>Zone 1</u> Kernmarktgebiet (Stadt Sassnitz)	<u>Zone 2</u> Nahmarktgebiet (Gemeinde Lohme)	<u>Zone 3</u> erweitertes Marktgebiet (Glowe + Sagard)	<u>Marktgebiet</u> <u>Sassnitz</u> <u>gesamt</u>	<i>touristische Nachfrage Sassnitz</i>
Periodischer Bedarf insgesamt	24,7	1,5	9,2	35,4	
Nahrungs- und Genussmittel	20,0	1,2	7,5	28,7	4,5
Gesundheit und Körperpflege	4,0	0,2	1,5	5,7	
Zeitschriften, Schnittblumen	0,7	0,0	0,3	1,0	
Aperiodischer Bedarf insgesamt	21,5	1,3	8,0	30,8	
Bekleidung, Wäsche	3,0	0,2	1,1	4,3	
Schuhe, Lederwaren	1,1	0,1	0,4	1,6	
Bücher, Schreibwaren	0,7	0,0	0,3	1,0	
Spielwaren, Hobbybedarf	0,5	0,0	0,2	0,7	
Sportartikel, Fahrräder	1,9	0,1	0,7	2,8	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3,7	0,2	1,4	5,3	
Uhren, Schmuck	0,6	0,0	0,2	0,9	
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,5	0,1	0,6	2,2	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,8	0,0	0,3	1,1	
Einrichtungsbedarf	3,3	0,2	1,2	4,7	
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	4,3	0,3	1,6	6,1	
Einzelhandel insgesamt	46,2	2,8	17,2	66,2	12,8

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2022, dwif e.V. 2010 u. 2013, cima 2022, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023, cima 2023
 Bearbeitung: cima 2023; Rundungsdifferenzen möglich

1.5 Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

1.5.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Sassnitz im August 2022.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 84 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst – genauso viele wie im Jahre 2005. Diese 84 Einzelhandelsbetriebe haben zusammen eine Verkaufsfläche von 20.810 m² (2005: 14.882 m²) und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. € (brutto, p.a.).

Dabei ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 28,9 Mio. € die umsatzstärkste Warengruppe, mit weitem Abstand gefolgt von den Warengruppe Bekleidung, Wäsche mit rd. 8,4 Mio. € und Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf mit rd. 5,1 Mio. €. Diese drei Warengruppen haben auch die größten Verkaufsflächen. Zusammen belegen sie gut zwei Drittel (67,7 %) aller Sassnitzer Verkaufsflächen.

Abb. 36: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	30	6.985	35,5
Nahrungs- und Genussmittel	21	5.510	28,9
Gesundheit und Körperpflege	7	1.270	5,8
Zeitschriften, Schnittblumen	2	205	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	54	13.825	26,4
Bekleidung, Wäsche	15	4.120	8,4
Schuhe, Lederwaren	2	670	1,5
Bücher, Schreibwaren	6	455	1,4
Spielwaren, Hobbybedarf	0	175	0,3
Sportartikel, Fahrräder	2	385	1,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4	455	1,3
Uhren, Schmuck	3	200	1,2
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	280	1,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	7	1.580	2,2
Einrichtungsbedarf	7	1.055	1,8
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	3	4.450	5,1
Einzelhandel insgesamt	84	20.810	61,9

Bearbeitung: cima 2023

1.5.2 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 aus dem Umland 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 Marktgebiet und die touristischen Kaufkraftzuflüsse gesteuert.

Die Einzelhandelszentralität der Stadt Sassnitz liegt aktuell bei 134. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftzuflüsse in moderatem Umfang hin, die vor allem auf touristische Nachfrage zurückzuführen sind, teilweise aber auch auf Zuflüsse aus den Gemeinden des Nah- und des erweiterten Marktgebietes .

Im periodischen Bedarf liegt die Einzelhandelszentralität bei 144, im aperiodischen Bedarf bei 123.

Abb. 37: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Einzelhandelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	35,5	24,7	144
Nahrungs- und Genussmittel	28,9	20,0	144
Gesundheit und Körperpflege	5,8	4,0	144
Zeitschriften, Schnittblumen	0,8	0,7	116
Aperiodischer Bedarf insgesamt	26,4	21,5	123
Bekleidung, Wäsche	8,4	3,0	280
Schuhe, Lederwaren	1,5	1,1	138
Bücher, Schreibwaren	1,4	0,7	189
Spielwaren, Hobbybedarf	0,3	0,5	61
Sportartikel, Fahrräder	1,2	1,9	60
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1,3	3,7	36
Uhren, Schmuck	1,2	0,6	201
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,9	1,5	126
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,2	0,8	278
Einrichtungsbedarf	1,8	3,3	54
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	5,1	4,3	120
Einzelhandel insgesamt	61,9	46,2	134

Bearbeitung: cima 2023

1.5.3 Kaufkraftstromanalyse

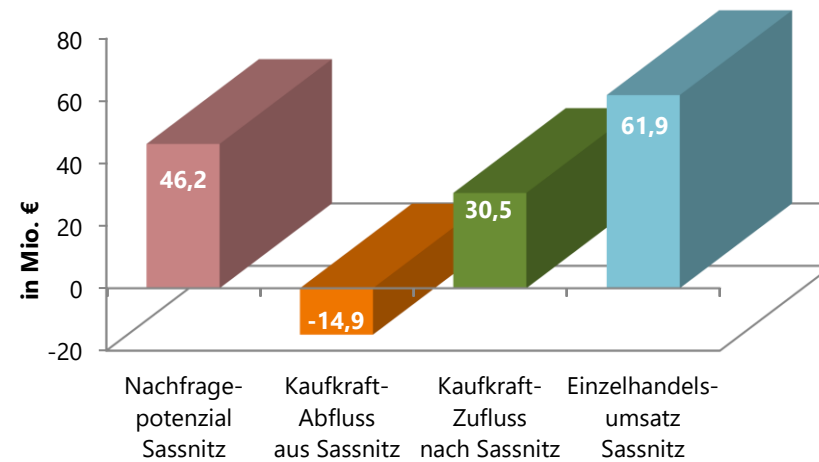
Die Kaufkraftstromanalyse beruht auf einer Modellrechnung, welche auf Grundlage verschiedener Eingangsgrößen (geografische/ ortsspezifische/ verkehrsbedingte Faktoren, Pendlerbeziehungen, touristische Bedeutung, Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten, Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte usw.) die Kaufkraft- und Umsatzströme in Sassnitz und dem Umland quantifiziert.

Die nebenstehende Abbildung dokumentiert die aktuellen Kaufkraftströme für den Einzelhandel in Sassnitz:

- Das örtliche Nachfragepotenzial in der Stadt Sassnitz beträgt aktuell rd. 46,2 Mio. €.
- Von dem örtlichen Nachfragepotenzial fließen insgesamt rd. 14,9 Mio. € aus dem Stadtgebiet von Sassnitz ab. Entsprechend der Pendlerverflechtungen und der regionalen Wettbewerbssituation fließt ein Großteil dieser Kaufkraft zu Einzelhandelsstandorten in Sagard, Bergen und Stralsund.
- Rund 30,4 Mio. € Kaufkraft fließen von außerhalb des Stadtgebietes in den Sassnitzer Einzelhandel. Hierunter fallen sowohl Kaufkraftzuflüsse von regelmäßigen Besuchern aus dem Nahbereich als auch Kaufkraftzuflüsse von Einpendlern aus weiter entfernten Orten sowie insbesondere die Zuflüsse von Touristen.
- Daraus ergibt sich der Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. € im Sassnitzer Einzelhandel.

Insgesamt werden somit rd. 49 % des im Sassnitzer Einzelhandel generierten Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse generiert. Hierin wird die hohe Bedeutung des Tourismus, aber auch die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort (Einpendler) für die Sassnitzer Einzelhandelsstrukturen verdeutlicht.

Abb. 38: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz



Bearbeitung: cima 2023

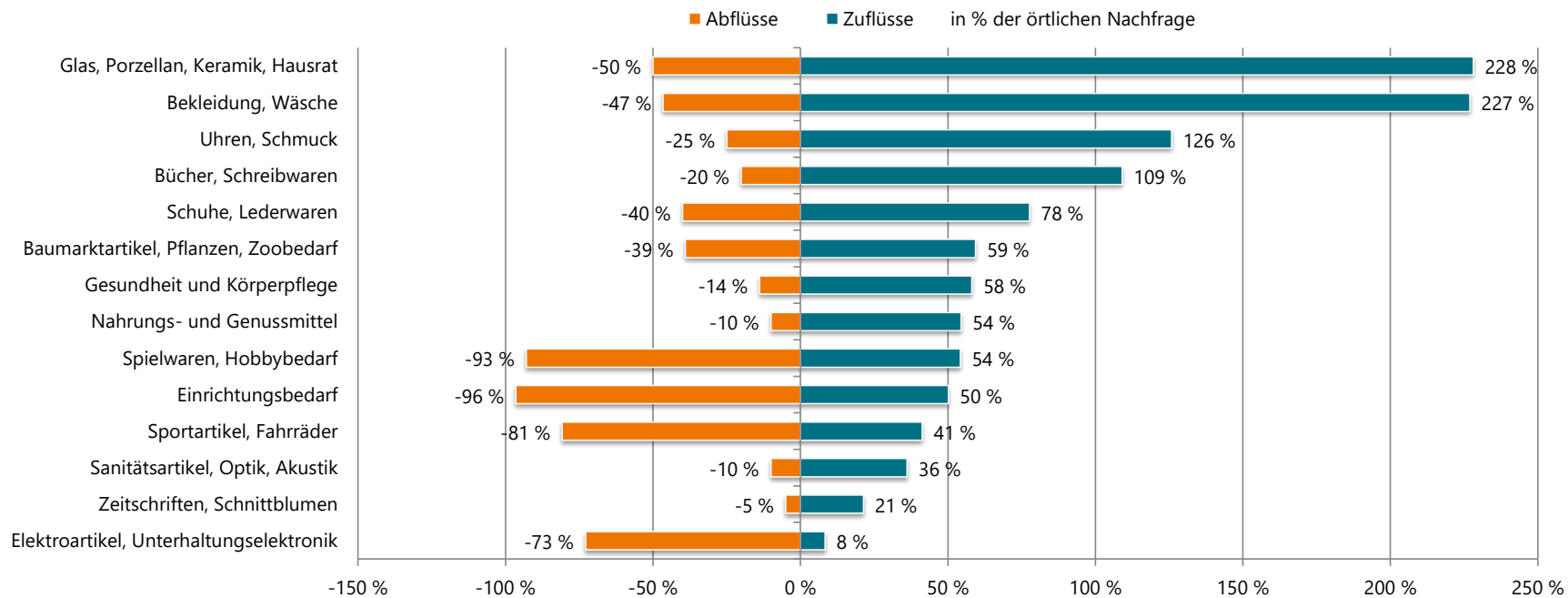
Die untenstehende Abbildung gibt eine genauere Übersicht der Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse im Sassnitzer Einzelhandel. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die absoluten Werte (in Mio. €) ins Verhältnis mit der örtlichen Kaufkraft von Sassnitz gesetzt. Die Prozentwerte stellen also die Kaufkraftzu- und -abflüsse im Vergleich zur örtlichen Nachfrage dar.

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, erzielt der Sassnitzer Einzelhandel die mit Abstand höchsten Kaufkraftzuflüsse – gemessen an der örtlichen Nachfrage – in den Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und

Bekleidung, Wäsche (228 % bzw. 227 %). Gleichzeitig bestehen in diesen Warengruppen auch relativ hohe Kaufkraftabflüsse in Höhe von 50 % bzw. 47 % der örtlichen Nachfrage. Dies sind Warengruppen, in die üblicherweise ein hoher Anteil der touristischen Einzelhandelsausgaben fließt.

Die höchsten prozentualen Kaufkraftabflüsse sind in den Warengruppen Einrichtungsbedarf (96 %), Spielwaren, Hobbybedarf (93 %) und Sportartikel, Fahrräder (81 %) zu verzeichnen, da hier nur geringe, eher auf einzelne Nischen fokussierte Angebote in Sassnitz vorhanden sind.

Abb. 39: Warengruppenspezifische Kaufkraftsalden des Sassnitzer Einzelhandels



Quelle: cima 2023

2 Zentren- und Standortstruktur in Sassnitz

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Sassnitzer Stadtgebietes näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer Überprüfung und Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die sonstigen Einzelhandelsstandorte, bspw. in Solitär- und Streulagen, werden beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) werden die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche für die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Sassnitz dargestellt und Entwicklungsstrategien beschrieben.

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. 2.1) vorgenommen. Grundlage waren die bestehenden Abgrenzungen aus dem Zentrenkonzept 2006. Die dort vorgenommenen räumlichen Abgrenzungen und Einstufungen der Zentrumsfunktion entsprechen jedoch in weiten Teilen nicht mehr den Vorgaben der jüngeren Rechtsprechung, weshalb sie hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen und konzeptionellen Gültigkeit überprüft und angepasst werden mussten. Bei der Überprüfung der Abgrenzungen wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/ soziale/ kulturelle Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen.

Nach der Fortschreibung 2023 ergibt sich die folgende Zentren- und Standortstruktur im Sassnitzer Einzelhandel:

- Vier zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen:
 - Hauptzentrum Sassnitz
 - Touristischer Ergänzungsbereich Hafen
 - Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt
 - Nebenzentrum Mukraner Straße
- Ein fachmarktorientierter Sonderstandort:
 - Gewerbepark Lancken-Süd

2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB im Rahmen der BauGB-Novelle 2006 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 angesehen 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

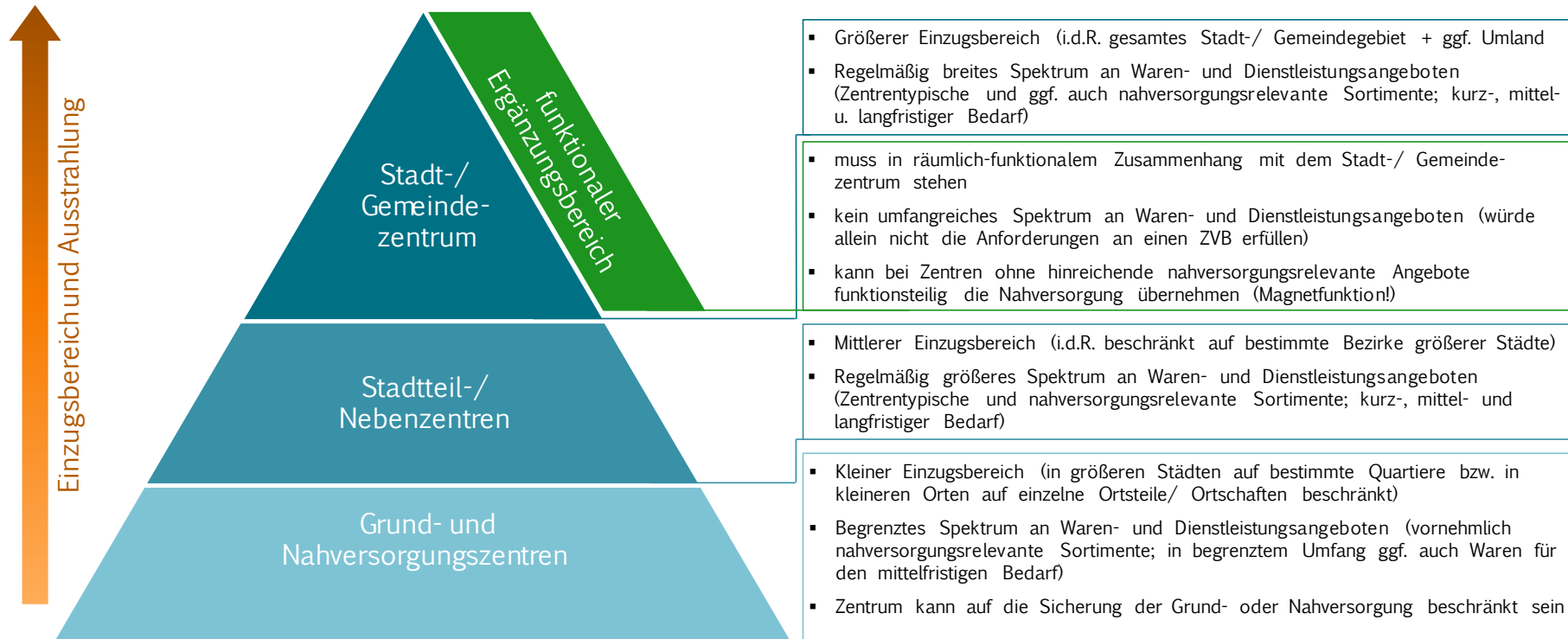
Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- 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, medizinische Versorgungseinrichtungen etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage (im Sinne eines Bezugs zu Wohnsiedlungsbereichen mit einigem Gewicht),
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt.

Abb. 40: Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche



Quellen: Kuschnerus, der standortgerechte Einzelhandel, 2007; Deutscher Bundestag, Drucksache 16/2496, 2006; Osterhage, Kommunale Einzelhandels- und Zentren-konzepte / Zentrale Versorgungsbereiche, 2006; eigene Darstellung

Bearbeitung: cima 2023

2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Sassnitz erstreckt sich zwischen von der Bahnhofstraße im Westen entlang der zentralen bis zur Hafenstraße im Osten.

Die aktuelle räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ ist deutlich enger gefasst als das „Hauptgeschäftszentrum“ im Zentrenkonzept 2006. Dieses erstreckte sich pauschal von der Gartenstraße im Westen bis an die Hafenstraße im Osten und von der Bahntrasse im Norden bis zum Hang über dem Stadthafen im Süden. Diese weiträumige Abgrenzung spiegelt jedoch nicht die tatsächliche Zentrumsfunktion wider – in den Randlagen sind fast ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden. Die cima hat daher die Abgrenzung auf den tatsächlichen und auch zukünftig realistischen Hauptgeschäftsbereich begrenzt (vgl. Abb. 45).

Einzelhandelsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Sassnitz

Mit 6.480 m² befinden sich ein Drittel der Sassnitzer Verkaufsflächen innerhalb des Hauptzentrums. Bei der Anzahl der Betriebe ist es sogar die Hälfte (42 von 84 Betrieben).

Wie für Hauptzentren üblich liegt der Angebotsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Sassnitz im aperiodischen Bedarf. Insgesamt rd. 64 % (4.145 m²) der Verkaufsflächen im Hauptzentrum entfallen auf Sortimente des aperiodischen Bedarfs und hier ganz überwiegend auf zentrenrelevante Sortimente (3.505 m²). Auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen nur 640 m² Verkaufsfläche.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 36 % und einem Umsatzanteil von rd. 54 % nimmt aber auch der periodische Bedarf eine wichtige Position im Hauptzentrum ein. Bedeutendster Anbieter ist hier der REWE Supermarkt in der Rügen-Galerie, der innerhalb dieser Haupteinkaufslage im Westen des Hauptzentrums als Magnetbetrieb fungiert. Im Osten des Hauptzentrums befindet sich mit Netto Marken-Discount ein weiterer Lebensmittelmarkt innerhalb des Hauptzentrums.

Vier Bäckereien und eine Fleischerei ergänzen das Lebensmittelangebot im Sassnitzer Hauptzentrum. Auch drei Apotheken, ein kleines Drogerie-Fachgeschäft, eine Parfümerie, zwei Seifengeschäfte, ein Blumenladen und ein Kiosk sind hier vorhanden.

Abb. 41: Leistungsdaten des ZVB Hauptzentrum Sassnitz

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	16	2.335	12,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.690	9,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	26	4.145	10,5
davon zentrenrelevant	23	3.505	9,6
gesamt	42	6.480	22,6

Bearbeitung: cima 2023

Von den 26 Betrieben des aperiodischen Bedarfs bieten sechs Betriebe Bekleidung als Hauptsortiment an. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Verkaufsfläche (von kleinen Boutiquen bis zum Kaufhaus Hanack mit knapp 800 m² Vklf.) sowie der Qualitätsausrichtung, die von preis- und discountorientierten Angeboten (z.B. Asia-Textilien) bis zu mittelpreisigen, konsumigen Angeboten (z.B. Modegeschäft Gamma, Kaufhaus Hanack) reicht. Gehobene, markenorientierte Modeboutiquen, wie sie bspw. in Binz zu finden sind, gibt es im Sassnitzer Hauptzentrum hingegen nicht.

Weitere Betriebe des aperiodischen Bedarfs im Hauptzentrum Sassnitz sind ein kleines Schuhgeschäft, ein Sanitätshaus, drei Buchhandlungen und zwei Schreibwarengeschäfte (überwiegend Groß- und Ansichtskarten), eine Boutique für Hundezubehör, ein Haushaltswarendiscounter (Tedi), zwei Geschäfte für Wohndeko- und Geschenkartikel, zwei Augenoptik- und ein Hörgeräteakustik-Geschäft, zwei Uhren- und Schmuckgeschäfte, ein Fahrradladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Möbel-An- und Verkauf.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Einzelhandel im Sassnitzer Hauptzentrum nur teilweise auf die touristische Nachfrage fokussiert ist, sondern zu einem Großteil auch auf die Versorgung der Wohnbevölkerung aus Sassnitz und dem Umland ausgerichtet ist. Dies ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass für touristisch ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe vor allem die Ergänzungsbereiche Altstadt und Hafen attraktive Standortalternativen sind. Für das Sassnitzer Hauptzentrum hat diese Zielgruppenausrichtung den Vorteil, dass der lokale Einzelhandel auch in tourismusschwachen Neben- und Randsaisonzeiten eine gute Grundauslastung erreichen kann. Gleichwohl könnte die Ansiedlung weiterer, tourismusorientierter Einzelhandelsgeschäfte die Attraktivität des Hauptzentrums weiter erhöhen und damit seine Funktions- und Leistungsfähigkeit stärken.

Betriebsgrößen und Entwicklungsmöglichkeiten

Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt im Hauptzentrum Sassnitz bei nur rd. 154 m² je Betrieb. Elf der 47 Betriebe sind kleiner als 50 m², 19 Betriebe zwischen 50 und 95 m² und sechs der Betriebe sind zwischen 100 und 200 m² groß. Immerhin fünf Betriebe haben Verkaufsflächen von 400 bis 800 m² und ein Betrieb (REWE) ist größer als 800 m².

Innerhalb der gewachsenen, überwiegend kleinteiligen Strukturen entlang der Hauptstraße und Hafenstraße sind großformatige Neuansiedlungen nicht möglich. Dort stehen lediglich einige kleinere Ladenleerstände für Nachbelegungen mit Facheinzelhandel oder ergänzenden Nutzungen zur Verfügung.

Mehrere Leerstände unterschiedlicher Größe sind zudem in der Rügen-Galerie vorzufinden. Neben Neuansiedlungen innerhalb dieser Ladenlokale sind hier auch Flächenzusammenlegungen vorstellbar, sodass ansässigen Betrieben bei Bedarf Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand ermöglicht werden könnten.

Zudem befindet sich zwischen Haupt- und Bachstraße, östlich des Netto-Marktes, eine größere Freifläche (rd. 2.300 m² Grundstücksgröße). Bei einer Überplanung dieser Fläche sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass in der Erdgeschosszone Ladenlokale entstehen, um dadurch die

innerstädtische Laufwege weiter zu beleben. Eine reine Wohnnutzung oder eine andere Nutzung ohne Publikumsverkehr in Erdgeschosslage sollte aus diesem Grund vermieden werden.

Eine weitere Potenzialfläche befindet sich am westlichen „Eingang“ in das Hauptzentrum Sassnitz. Hier befindet sich das langjährig leerstehende Gebäude des ehemaligen Stubnitz-Kinos. Dieses steht unter Denkmalschutz und weist augenscheinlich einen hohen Sanierungsbedarf auf, sodass eine zeitnahe Wiederbelebung wenig aussichtsreich erscheint. Dennoch sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, dass das Gebäude revitalisiert wird und wieder eine publikumsträchtige, zentrenprägende Nutzung beherbergen kann. Denn wie erwähnt markiert dieses Objekt den Auftakt zum Hauptzentrum Innenstadt, es ist das erste Objekt, welches auswärtige Besucher vom Sassnitzer Hauptzentrum wahrnehmen. Dementsprechend sollt es als Visitenkarte und Aushängeschild des Sassnitzer Zentrums verstanden und entwickelt werden.

Aufenthaltsqualität im Hauptzentrum Sassnitz

Da sich das Hauptzentrum Sassnitz im Wesentlichen entlang der relativ vielbefahrenen **Hauptstraße** erstreckt, weist es nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität für Passanten auf. Der Fuß- und Radverkehr ist hier dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr erkennbar untergeordnet, so kann kaum eine „Flanier“-Qualität entstehen. Mittelfristig sollte daher Aufwertung des Straßenraums entlang der Hauptstraße erwogen werden, indem dem Fuß- und Radverkehr mehr Raum gegeben und der fließende Verkehr reduziert bzw. verlangsamt wird. Durch eine Anhebung des Straßenniveaus auf Höhe der Fuß- und Radwege könnte die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums verbessert und das Überqueren der Straße erleichtert werden. Aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens ist die wahrgenommene Aufenthaltsqualität in der oberen **Hafenstraße** deutlich höher als in der Hauptstraße. Jedoch dominieren auch hier die Straße sowie die straßenbegleitenden Parkplätze das Bild des öffentlichen Raumes, während die Gehwege relativ schmal sind. Verweilmöglichkeiten gibt es außerhalb der gastronomischen Angebote nicht.

Im Gegensatz zur Haupt- und Hafenstraße ist die **Rügen-Galerie** als Fußgängerzone ausgebaut. Trotz des relativ funktionalen Erscheinungsbildes wird deutlich, dass die höhere Verweilqualität von den Besuchern gut angenommen wird. Hier sind vergleichsweise viele Passanten wahrnehmbar und auch die Sitzmöglichkeiten werden gern genutzt.

Abb. 42: Fußgängerzone Rügen-Galerie



Foto: cima 2022

Abb. 43: Hauptstraße mit hohem Pkw-Aufkommen



Foto: cima 2022

Abb. 44: Hafenstraße (oberer Abschnitt)



Foto: cima 2022

Abb. 45: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“

Südlich des Hauptzentrums, zwischen der Hafenstraße und dem Stadthafen, erstreckt sich der touristische Ergänzungsbereich Hafen als weiterer zentraler Versorgungsbereich.

Verglichen mit dem Hauptzentrum ist der Besatz mit Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen am Hafen deutlich weniger vielfältig und sehr deutlich auf die touristische Kaufkraft fokussiert. Bei den beiden Einzelhandelsbetrieben des periodischen Bedarfs handelt es sich um ein Bäckerei-Café sowie um ein Geschäft für regionale Spezialitäten.

Abb. 46: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Hafen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	2	160	0,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	160	0,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	10	1.785	4,4
davon zentrenrelevant	10	1.745	4,3
gesamt	12	1.945	5,4

Bearbeitung: cima 2023

Im aperiodischen Bedarf sind drei Geschäfte für maritime und Outdoor-Bekleidung vorhanden, drei Geschäfte für maritime Dekoartikel und Souvenirs, drei Galerien für Kunst bzw. Kunsthandwerk sowie ein Geschäft für Boots-ausrüstung. Im Bereich der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen dominieren gastronomische Angebote.

Somit wird deutlich, dass der Hafenbereich keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs hat, wie diese von einem „klassischen“ zentralen Versorgungsbereich zu erwarten wäre. Aus touristischer Perspektive kommt diesem Bereich aber dennoch eine wichtige Zentrumsfunktion – er ergänzt in dieser Hinsicht das Sassnitzer Hauptzentrum funktional, weshalb eine

Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung „touristischer Ergänzungsbereich“ gerechtfertigt ist.

Trotz der räumlichen Nähe von Hauptzentrum und Stadthafen bildet der Hang nördlich des Stadthafens eine deutliche städtebauliche Zäsur. Südlich der Seestraße sind bis zum Stadthafen entlang der Hafenstraße ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden, sodass hier ein „Bruch“ im Besatz der zentrenprägenden Nutzungen besteht. Aus diesem Grund bilden die beiden Bereiche nicht einen gemeinsamen, sondern zwei separate zentrale Versorgungsbereiche.

Gleichwohl bestehen zwischen beiden Bereichen enge räumliche Verbindungen. Insbesondere Urlaubsgäste nutzen die ortsbildprägende Hängebrücke im westlichen sowie die serpentinenartige Hafenstraße im östlichen Bereich, um vom Hafen in das Hauptzentrum zu flanieren und andersherum. Beide Bereiche (sowie der touristische Ergänzungsbereich Altstadt als dritter Bereich, siehe Kap. 2.4) stehen also miteinander im Zusammenhang. Sie ergänzen und stärken sich gegenseitig. Zukünftig sollte daher die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Austauschbeziehungen zwischen diesen Bereichen weiter auszubauen, um die gegenseitigen Synergieeffekte weiter zu stärken. Dies kann bspw. durch eine Verbesserung des touristischen Wegeleitsystems sowie die Entwicklung und Vermarktung von Wegerouten (bspw. Spazierstrecken) geschehen.

Abb. 47: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“

Die Sassnitzer Altstadt wird als weiterer zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als touristischer Ergänzungsbereich festgelegt.

Der touristische Ergänzungsbereich ist nicht nur räumlich betrachtet vergleichsweise klein, er ist auch hinsichtlich seiner baulichen Strukturen sowie des Einzelhandelsbesatzes sehr kleinteilig strukturiert. Genau dies macht aber den besonderen Charakter des Standortes aus: Die altstädtische Bebauung, überwiegend mit ortstypischer Bäderarchitektur sowie die schmalen, weitgehend autofreien Straßen sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein besonderes Ambiente. Die Sassnitzer Altstadt ist dementsprechend insbesondere bei den Urlaubsgästen sehr beliebt.

So ist auch der Einzelhandel im Ergänzungsbereich Altstadt primär auf die touristische Kaufkraft ausgerichtet. Es sind drei Geschäfte/ Galerien für Kunst und Kunsthandwerk, eine Buchhandlung mit regionalen Spezialitäten (und Café), ein Geschäft für Wolle und Wollprodukte, ein Laden für gehobene Wohnaccessoires sowie eine Silberschmiede.

Einzigster Anbieter des periodischen Bedarfs ist eine Bäckerei-Filiale, wobei hier der Schwerpunkt auf der Gastronomie (Café) liegt. Zwei Restaurants am Marktplatz ergänzen das gastronomische Angebot in der Altstadt

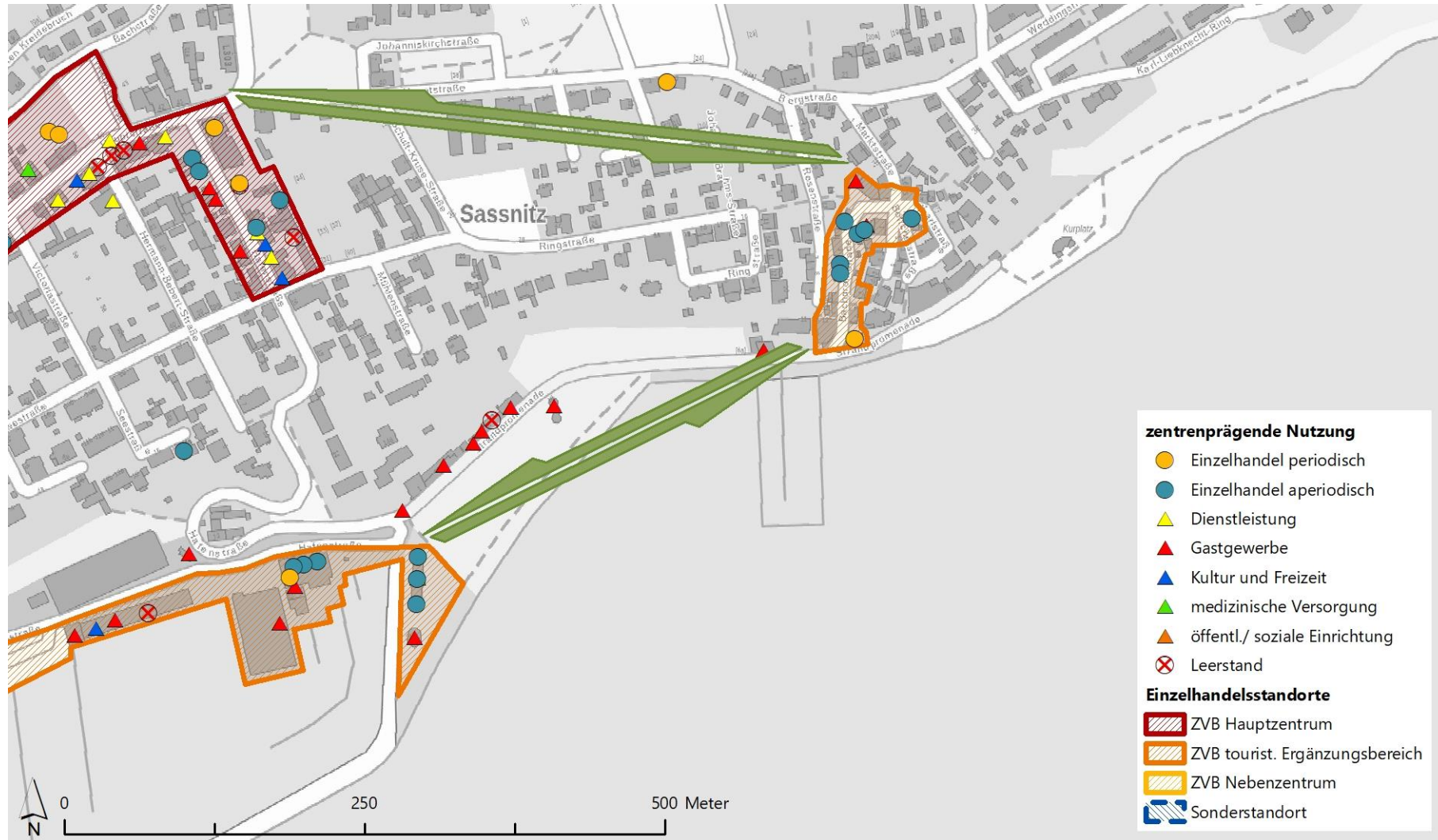
Wie der Stadthafen hat auch die Altstadt keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Aus touristischer Perspektive kommt der Altstadt dennoch eine wichtige Zentrumsfunktion zu. Die Austauschbeziehungen und Synergieeffekte zwischen der Altstadt und den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Sassnitz“ und „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ rechtfertigen die Abgrenzung als „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“. In ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich soll die Sassnitzer Altstadt langfristig erhalten und gestärkt werden.

Abb. 48: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Altstadt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	30	0,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	30	0,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	300	0,9
davon zentrenrelevant	7	300	0,9
gesamt	8	330	1,2

Bearbeitung: cima 2023

Abb. 49: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“

Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“ befindet sich im westlichen Sassnitzer Kernstadtgebiet, rd. 1,3 km westlich des Hauptzentrums. Der Standort übernimmt wohnortnahe Versorgungsfunktionen insbesondere für die Wohngebiete südlich der B 96 (Stralsunder Straße) von der Straße der Jugend im Osten bis zum Lanckener Ring im Westen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der Größe und Struktur des Einzelhandelsbesatzes wird dieser Standort aber nicht nur von der Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Wohnquartieren aufgesucht, sondern von Bewohnern des gesamten Nahbereichs (Sassnitz und Lohme) und von Urlaubsgästen. Dementsprechend wird der zentrale Versorgungsbereich nicht mehr – wie noch im Zentrenkonzept 2006 – als Stadtteilzentrum kategorisiert, sondern als Nebenzentrum. Denn es ist nach dem Hauptzentrum Innenstadt in Bezug auf die Verkaufsfläche der zweitgrößte Einzelhandelsstandort von Sassnitz.

Im aperiodischen Bedarf sind drei Bekleidungsfachmärkte (Kik, Takko, Ernsting's family), ein Schuhfachmarkt (k&k) sowie ein Kleinkaufhaus (Woolworth) ansässig.

Ein Friseursalon und ein Dönerimbiss komplettieren das Angebot des Nebenzentrums Mukraner Straße.

Die gewählte räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich weitgehend an der Abgrenzung als dem Zentrenkonzept 2006. Lediglich im nordöstlichen Bereich wurde die Abgrenzung an den räumlichen Umgriff des Aldi-Neubaus angepasst.

Im direkten Umfeld des Nebenzentrums Mukraner Straße befinden sich weitere relevante Versorgungseinrichtungen, bspw. eine Sozialstation und ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, ein weiterer Friseursalon sowie eine Gaststätte.

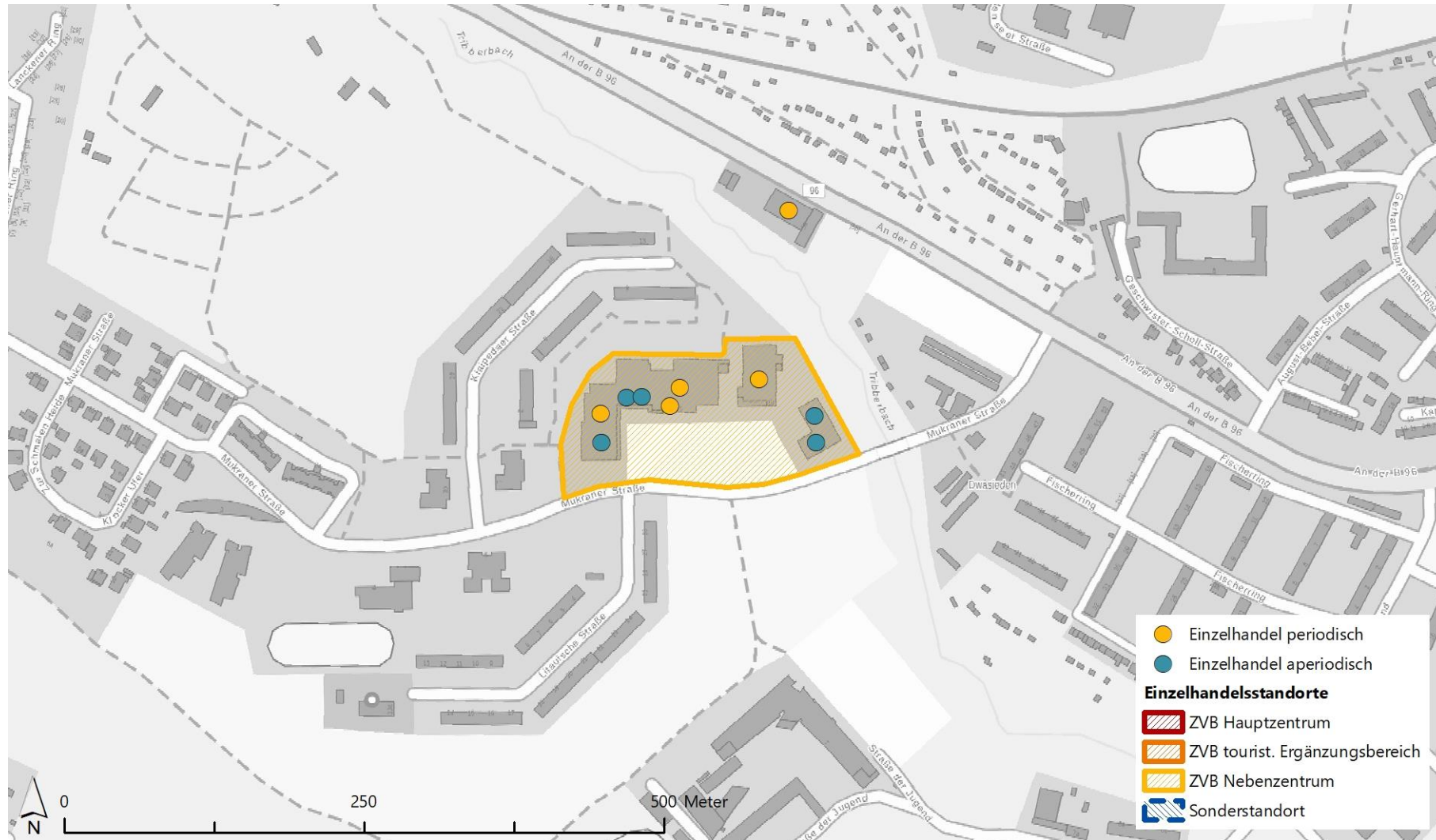
Abb. 50: Leistungsdaten des ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	2.760	13,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	2.120	10,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	2.745	4,3
davon zentrenrelevant	5	2.660	4,0
gesamt	9	5.505	17,4

Bearbeitung: cima 2023

Mit einem REWE Verbrauchermarkt ist im Nebenzentrum Mukraner Straße der größte Lebensmittelmarkt von Sassnitz ansässig. Dieser wird ergänzt von einem Bäckerei-Café im Vorkassenbereich, einem ALDI Lebensmittel-discounter sowie einem Rossmann Drogeriemarkt dem einzigen Drogeriemarkt nördlich des Mittelzentrums Bergen.

Abb. 51: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.6 Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“

Bei dem Gewerbepark Lancken-Süd handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen Sonderstandort. Er befindet sich in verkehrsgünstiger, siedlungsstrukturell nicht integrierter Lage südlich der B 96 und westlich der L 29.

Der Standort weist den typischen Charakter eines Gewerbegebietes auf. Neben klassischen gewerblichen Nutzungen sind hier jedoch auch einige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Ein Hagebau Bau- und Gartenmarkt macht mit rd. 4.500 m² Vklf. den Schwerpunkt des Einzelhandels im Gewerbepark Lancken aus. Zudem sind hier ein kleines Elektrofachgeschäft, ein Autozubehörhandel und ein Tankstellenshop vorhanden.

Abb. 52: Leistungsdaten des Sonderstandortes Lancken-Süd

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	75	0,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	55	0,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	4.630	5,7
davon zentrenrelevant	0	95	0,2
gesamt	4	4.705	6,0

Bearbeitung: cima 2023

Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept 2006 bzw. dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Lancken-Süd“. Lediglich der westliche Bereich, auf dem sich mittlerweile eine Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet, wurde aus der Abgrenzung herausgenommen.

Abb. 53: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Gewerbepark Lancken Süd“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz

Außerhalb der oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Sassnitz, touristische Ergänzungsbereiche Hafen und Altstadt, Nebenzentrum Mukraner Straße) und dem Sonderstandort (Gewerbepark Lancken-Süd) gibt es weitere Einzelhandelsnutzungen im Sassnitzer Stadtgebiet. Von Bedeutung sind hier vor allem die beiden solitären Nahversorgungsstandorte:

Solitärer Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl)

Im nordwestlichen Kreuzungsbereich der B 96 mit der Dorfstraße / L 29 befindet sich in solitärer Lage ein Lidl Lebensmitteldiscounter. An den Standort grenzt östlich Wohnbebauung an, westlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Nördlich des Standortes sollen zukünftig weitere Wohnnutzungen entstehen.

Trotz der siedlungsstrukturellen Randlage übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen im Westen des Sassnitzer Kernstadtgebietes. Er ist aus den Wohngebieten nördlich der B 96 bis an die Brunnenstraße und Rügener Ring fußläufig zu erreichen. Ebenso aus den Wohngebieten südlich der B 96 rund um den Lanckener Ring und Ostseeblick (vgl. Kap. 3).

Mit nur rd. 800 m² weist der ansässige Lidl-Markt eine für das Unternehmen unterdurchschnittliche und nicht mehr hinreichend zeitgemäße Verkaufsflächengröße auf. Der Betreiber beabsichtigt daher, das Bestandsobjekt durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

Solitärer Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring (NETTO)

Der solitäre Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring befindet sich an der Nordseite der B 96 (Stralsunder Straße) und wird auch direkt von dieser Hauptverkehrsachse aus erschlossen. An diesem Standort befindet sich ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter in siedlungsstrukturell integrierter Lage.

Der ansässige NETTO-Markt wurde bereits vor rd. einem Jahr komplett modernisiert und erweitert. Mit der derzeitigen Innen- und Außengestaltung und einer Verkaufsfläche von gut 800 m² entspricht das Objekt weitgehend dem Standard des Betreibers für zeitgemäße Filialen. Zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen dürften aufgrund der direkt benachbarten Wohnbebauung ohnehin kaum realisierbar sein.

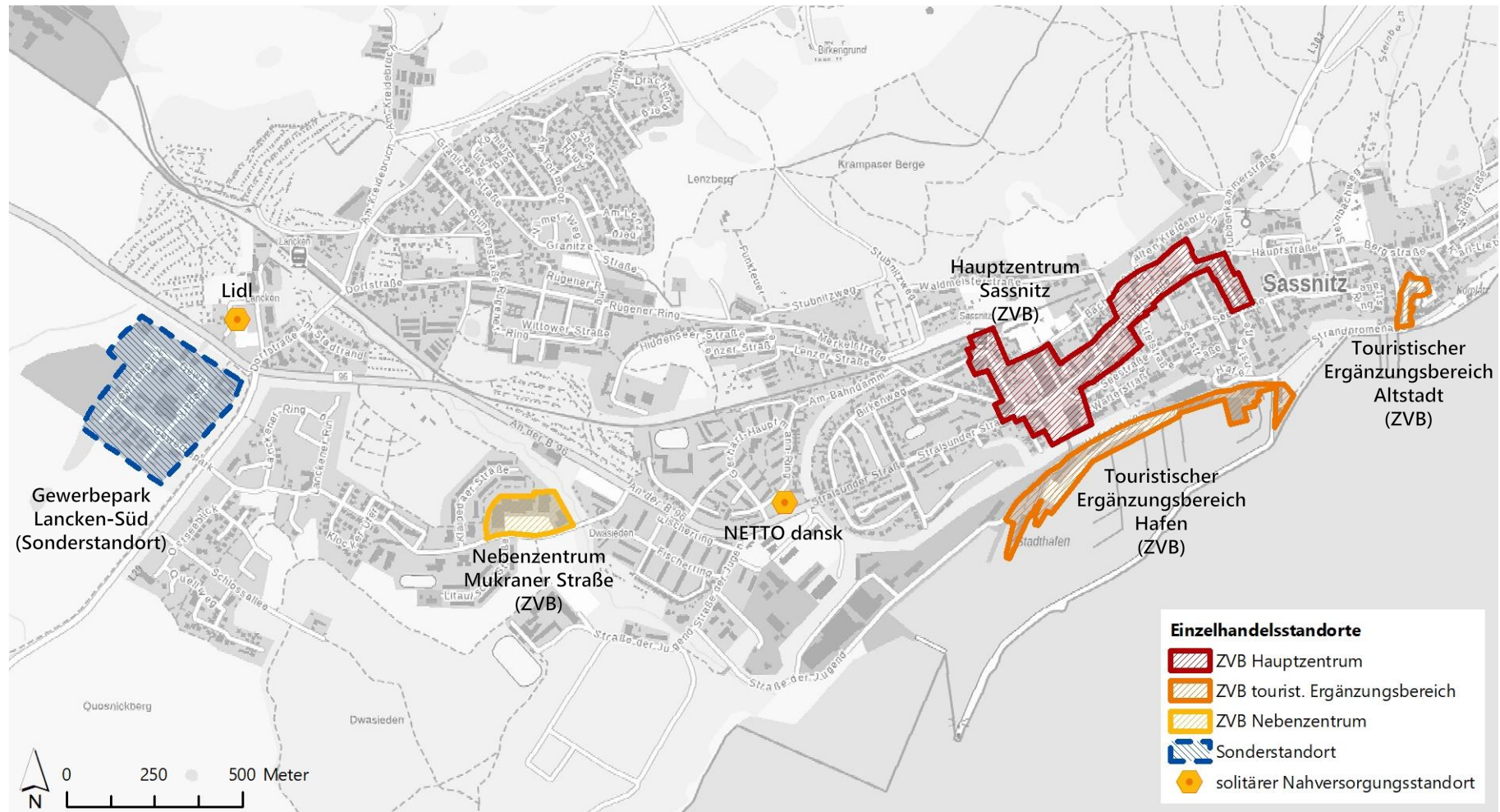
Sonstiger Einzelhandel im Stadtgebiet

Außerhalb der beschriebenen Standorte gibt es im Sassnitzer Stadtgebiet nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte in Solitär- und Streulagen: Am Rügener Ring befindet sich eine Bäckerei; alle weiteren hier ehemals ansässigen Einzelhandelsnutzungen existieren hier nicht mehr, sodass der Standort seine Kategorisierung aus dem Zentrenkonzept 2006 als Nahversorgungszentrum verliert (nähere Ausführungen im Kap. 3). Entlang der B 96 (Stralsunder Straße) sind außerdem in Streulagen ein Tankstellenshop, ein Blumenladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Hörgeräteakustik-Geschäft ansässig. An der Bergstraße befindet sich zudem ein touristisch orientierter Laden für regionale Spezialitäten. Und im Ortsteil Mukran existiert ein Bäckerei-Café.

Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass es im gesamten Stadtgebiet keine solitären Fachmarktstandorte und auch keine Lebensmittelmärkte in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen gibt.

2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Sassnitz

Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

3 Nahversorgungskonzept

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 Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die cima in Anlehnung an die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 Metern (Luftlinie), was in der Realität einer Gehstrecke von bis zu 1.000 Metern bzw. einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹². 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 der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz den 700 Meter-Radius sowie die 10 Minuten-Gehzeitzone als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 55 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Sassnitz anhand der 700 m-Radien. Aus der Karte ist abzulesen, dass aus großen Teilen der Siedlungsgebiete mindestens ein Lebensmittelnahversorger fußläufig erreichbar ist. Das Wohngebiet nördlichen des Rügener Rings, die Siedlung Wedding im Osten von Sassnitz sowie ein kleinerer Siedlungsbereich südlich der Schlossallee (Quellenweg) verfügen über keine fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung.

Versorgungsfunktion für den Nahbereich und für die Urlaubsgäste

Die Lebensmittelmärkte in Sassnitz müssen jedoch nicht nur fußläufig zu erreichen sein. Aufgrund der Funktion als Grundzentrum hat Sassnitz formal auch einen Versorgungsauftrag für die Nahbereichsgemeinde Lohme (vgl. Kap. 1.1.2). Lohme verfügt selbst nicht über qualifizierte Nahversorgungsstrukturen; es gibt dort nur einen kleinen Dorfladen zur Grundversorgung. Daher ist es von Bedeutung, dass die grundzentralen Versorgungseinrichtungen in Sassnitz auch für die weiter entfernt lebende Bevölkerung aus der Gemeinde Lohme gut zu erreichen ist. Gleiches gilt für die peripheren Ortsteile von Sassnitz, die ebenfalls auf die Versorgung im Kernort angewiesen sind.

Dieser Umstand setzt eine gute Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit der Sassnitzer Nahversorgungsstandorte voraus.

Darüber hinaus ist auch die touristische Nachfrage zu beachten. Die rd. 394.000 Gästeübernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche generieren eine Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel, die einem Äquivalent von immerhin rd. 2.050 Einwohnern entspricht.

Bewertung der Lebensmittelnahversorgung in Sassnitz

Rein **quantitativ** besteht in Sassnitz bei einer Dichte von 0,60 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 144 (vgl. Kap. 1.5.2) auf den ersten Blick eine Überversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt man jedoch die Nachfrage der Wohnbevölkerung in den Nahbereichsgemeinde Lohme (473 Ew.) Personen) sowie die Nachfrage der Übernachtungs- und Tagesgäste (Ew.-Äquivalent von 2.049 Personen), so relativiert sich dieses Bild: Bei einer Einzelhandelszentralität von 113 besteht gleichwohl eine rechnerische Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel – jedoch

¹² vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

bei einer tendenziell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,47 m²/Ew.¹³.

Qualitativ kann das Lebensmittelangebot in Sassnitz weitgehend positiv bewertet werden. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (2× REWE) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, NETTO dansk, Netto Marken-Discount) hat die Kundschaft insgesamt eine große Auswahl zwischen verschiedenen Betrieben.

Allerdings ist der Marktauftritt der einzelnen Lebensmittelnahversorger recht unterschiedlich und entspricht in Teilen nicht mehr den Ansprüchen der Kunden an zeitgemäße, attraktive Lebensmittel-Filialen. So weisen der Lidl-Markt (Am Lanckener Gutshof) und der Netto Marken-Discount (Hauptstraße) mit jeweils weniger als 800 m² keine zeitgemäßen Dimensionierungen mehr auf. Die Verkaufsräume wirken dementsprechend aus Kundensicht relativ beengt. Im Vergleich dazu wurden der Aldi-Markt (Mukraner Straße) und die NETTO dansk-Filiale (Gerhart-Hauptmann-Ring) bereits vor einigen Jahren neu aufgestellt und modernisiert. Die Verkaufsräume präsentieren sich dort deutlich zeitgemäßer, wenngleich auch hier die Verkaufsflächen mit jeweils rd. 800 m² für heutige Verhältnisse eher unterdurchschnittlich dimensioniert sind.

Der mit Abstand größte Lebensmittelmarkt ist mit rd. 1.600 m² Vkfl. der REWE Lebensmittelvollsortimenter in der Mukraner Straße. Hier ist erkennbar, dass eine größere Verkaufsfläche nicht nur der Ausweitung des Sortiments dient, sondern in Form von breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und damit einer besseren Übersichtlichkeit vor allem dem Kundenkomfort zugutekommt. Im Vergleich dazu weist der REWE-Markt in der Rügen-Galerie mit rd. 1.000 m² deutlich weniger Verkaufsfläche auf, was sich in dementsprechend engeren Gängen und einer unübersichtlicheren Warenpräsentation niederschlägt.

Somit ist absehbar, dass bei einigen der genannten Betriebe in den kommenden Jahren der Bedarf entstehen wird, die Filialen zu modernisieren

und in diesem Zuge auch Verkaufsflächenerweiterungen zu realisieren. Solche Bestrebungen sind derzeit für das Hauptzentrum Sassnitz (REWE und Netto Marken-Discount) sowie den solitären Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl) bekannt.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, in Sassnitz eine gute Nahversorgungssituation gegeben, da große Teile des Sassnitzer Siedlungsgebietes über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit verfügen.

In größerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist allerdings das Wohngebiet nördlich des Rügener Rings. Am südlichen Rügener Ring war ehemals ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (rd. 570 m² Vkfl.) ansässig, der von einigen kleinteiligen Angeboten (u.a. Blumenladen, Kiosk, Bäckerei, Fleischerei) ergänzt wurde¹⁴. Mittlerweile ist an diesem Standort nur noch eine Bäckerei verblieben. Die Räume des früheren Lebensmittelmarktes wurden zwischenzeitig von einem Fitnessstudio nachgenutzt. Aus gutachterlicher Sicht ist es als unwahrscheinlich einzustufen, dass sich im Bereich des Rügener Rings zukünftig ein moderner Lebensmittelmarkt neu ansiedeln wird. Alle (potenziellen) Betreiber sind auf eine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsachse B 96 / Hauptstraße fokussiert, weshalb für den Rügener Ring voraussichtlich kein Betreiber gefunden werden könnte, selbst wenn eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen würde. Stattdessen sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Wohngebiete am Rügener Ring besser an die bestehenden Nahversorgungsstandorte anzubinden, also primär an den solitären Nahversorgungsstandort Lidl (Am Lanckener Gutshof) im Westen und an das Hauptzentrum in östlicher Richtung. Neben einer Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung kann dazu auch ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes gehören.

Ein weiterer Bereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist die Siedlung Wedding im äußersten Osten der Sassnitzer Kernstadt. Aufgrund der „Sackgassen“-Lage wäre auch dieser Standort für größeren

¹³ Als Richtwert für eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist i.d.R. eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,5 bis 0,6 m²/Ew. anzunehmen.

¹⁴ Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz 2006, S. 14

Lebensmittelmarkt nicht wirtschaftlich zu betreiben, sodass auch hier eine entsprechende Neuansiedlung nicht aussichtsreich ist. Daher sollte die Stadt Sassnitz auch für die Siedlung Wedding primär auf eine gute Anbindung an die bestehenden Nahversorgungsstandorte hinwirken, in diesem Fall vor allem an das Hauptzentrum. Neben der Fuß- und Radwegenanbindung kann auch hier ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes, bspw. durch Taktverdichtung, die Anbindung verbessern.

Ein weiterer, jedoch deutlich kleinerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung ist des Wohngebiet südlich der Schlossallee bzw. entlang des Quellweges. Hier bietet sich vor allem eine Verbesserung der Fuß- und Radwegenanbindung zum Nebenzentrum Mukraner Straße an, bspw. durch einen Ausbau des Weges von der Schlossallee zur Mukraner bzw. Litauischen Straße. Die Anbindung zum solitären Nahversorgungsstandort Lidl könnte durch eine direkte Quermöglichkeit über die B 96 verbessert werden.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine weitgehend zufriedenstellende Versorgung mit Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Sassnitz besteht. Der vorhandene Nahversorgungseinzelhandel erzielt gute Umsatzleistungen, sodass auch unter Einbeziehung der Kaufkraft im Nahbereich und der touristischen Nachfrage die gute Einzelhandelszentralität auf eine rechnerische Vollversorgung hinweist.

Dies spiegelt sich allerdings nicht bei den Verkaufsflächen wider. Hinsichtlich der Verkaufsflächendichte (Lebensmittel-Verkaufsfläche je Einwohner) wurde eine tendenziell unterdurchschnittliche Ausstattung festgestellt.

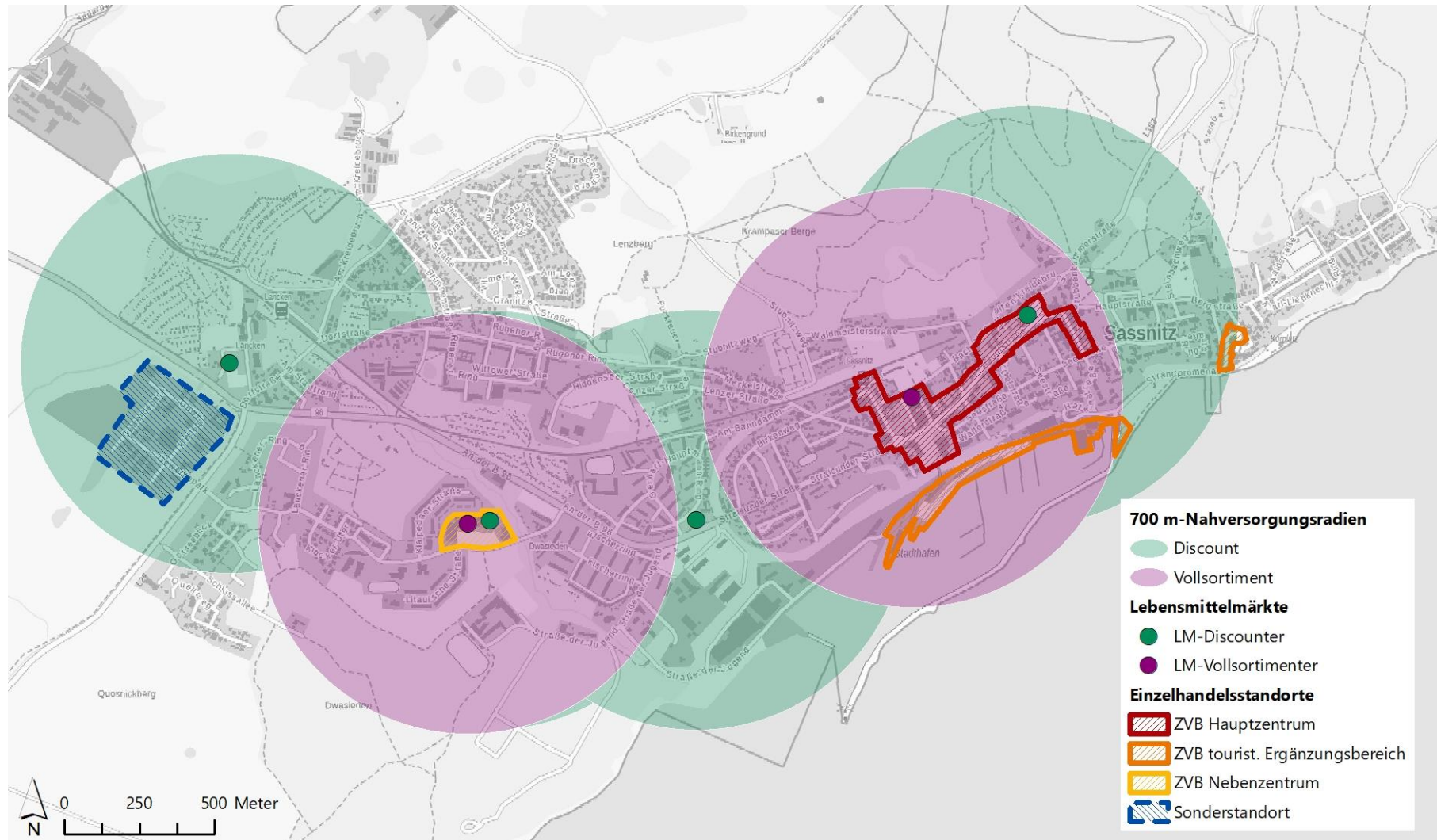
Im Ergebnis dieser Betrachtung ist die Etablierung neuer, zusätzlicher Nahversorgungsstandorte in Sassnitz aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht nicht zu empfehlen. Stattdessen sollte den bestehenden, etablierten Standorten die Möglichkeit zur Modernisierung oder Revitalisierung

einschließlich bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterungen eingeräumt werden. Alle Sassnitzer Lebensmittelmärkte befinden sich in siedlungsstrukturell oder städtebaulich integrierten Lagen mit fußläufiger Nahversorgungsfunktion, sodass grundsätzlich alle Standorte langfristig erhaltenswert sind.

In welchem Umfang Verkaufsflächenerweiterungen städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind, kann im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht pauschal beantwortet werden. Dies muss jeweils im Einzelfall im Rahmen einer vorhabenbezogenen Betrachtung detailliert analysiert werden¹⁵.

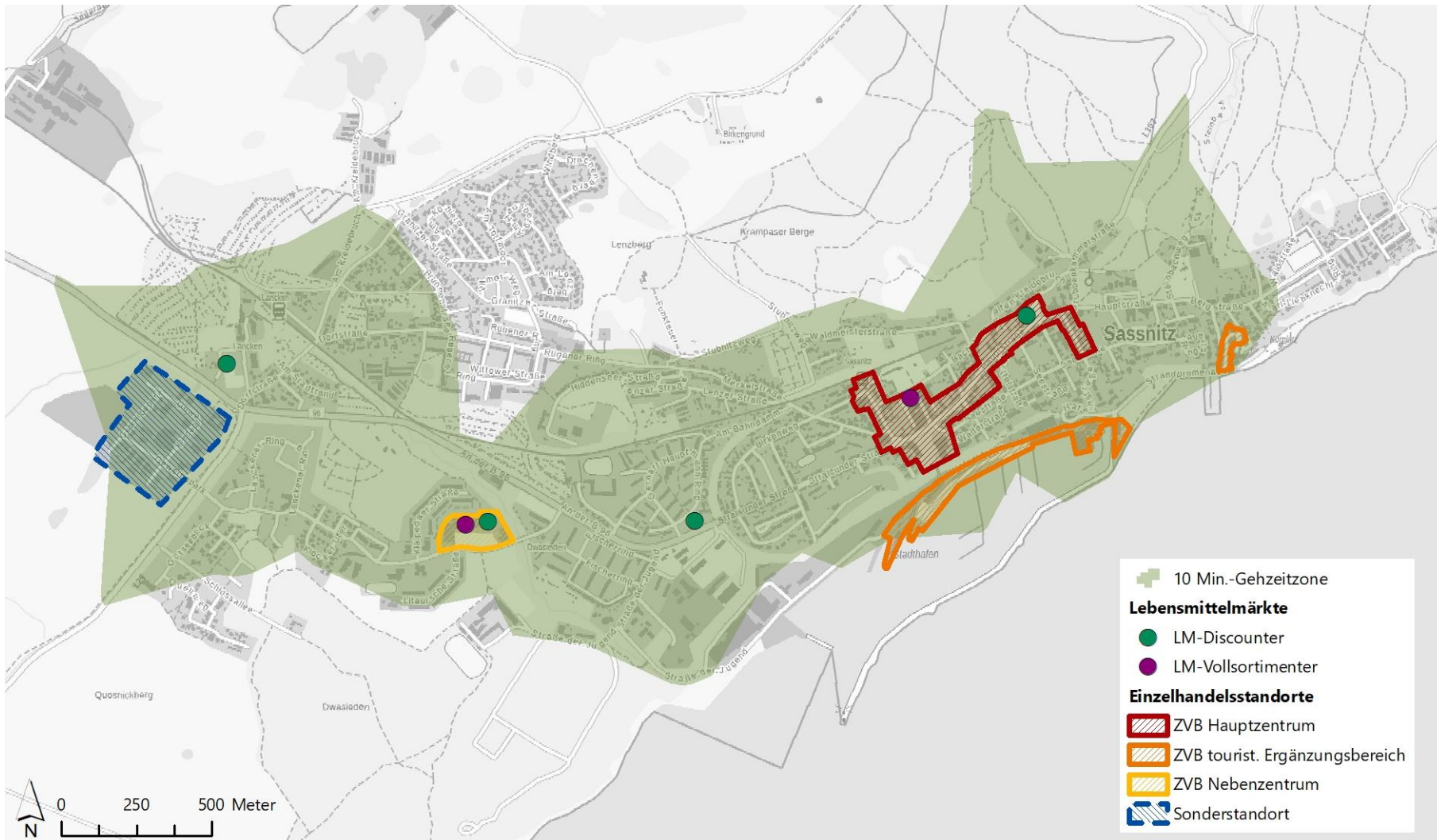
¹⁵ Die Kosten für vorhabenbezogene Auswirkungsanalysen sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023

Bearbeitung: cima 2023

4 Sortimentsliste

4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹⁶

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“¹⁷

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an¹⁸. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt.

Diese Auffassung wird gestärkt durch eine Entscheidung Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das räumlichen Einzelhandelsbeschränkungen enge Grenzen setzt: Sie sind nur dann zulässig, wenn sie durch „einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt“ sind („Erforderlichkeit“). Zu diesem „Schutz der städtischen Umwelt“ zählen stadtplanerische Bemühungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die planerisch ergriffenen Maßnahmen müssen aber „zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein“ und „dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen“ („Verhältnismäßigkeit“).¹⁹

Um die Erforderlichkeit und die Verhältnismäßigkeit der planerischen Einzelhandelssteuerung fachlich begründen und nachweisen zu können, ist ein aktuelles und schlüssiges Einzelhandelskonzept unabdingbar. Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Sassnitz rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die

¹⁶ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt,

zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹⁷ VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

¹⁸ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

¹⁹ EuGH, Urteil vom 30.01.2018 – C 31/16

Überprüfung und Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotsituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.²⁰

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beispielsweise in Raumordnungsplänen oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus wäre rechtlich angreifbar.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²¹

Die Sassnitzer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²² Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

²⁰ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

²¹ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.²³

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Beschluss bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Sassnitzer Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden allgemeine aktuelle Trends im Einzelhandel ebenso beachtet wie ortsspezifische Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der

²² vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

²³ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Verteilung des aktuellen Bestands innerhalb des Stadtgebiets kann ein wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten sein. Im Fokus steht die Frage, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Verkaufsflächenverteilung dient als Grundlage für die Einordnung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.
Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.

- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformatische und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der örtlichen Politik kann ebenfalls Einfluss auf die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

4.2 Sassnitzer Liste 2023

Die Sassnitzer Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Fortschreibung 2023 der Sassnitzer Liste hat die cima außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

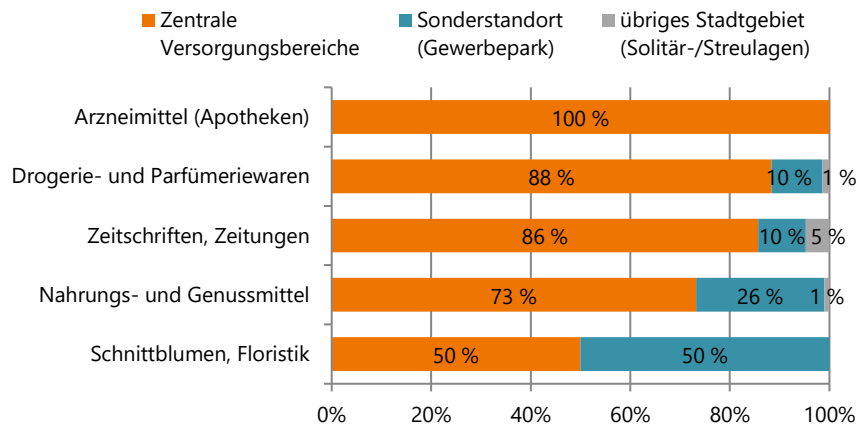
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Sassnitzer Stadtgebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Sassnitz nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die in den Diagrammen dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein (bspw. im Sortiment Foto, in dem nur 20 m² Vkfl. vorhanden sind, im Sortiment Sanitätswaren mit 90 m² Vkfl. oder im Sortiment Computer, Büro-/ Telekommunikation mit 75 m² Vkfl.). Das Sortiment Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies ist im Sassnitzer Einzelhandel gar nicht vertreten.

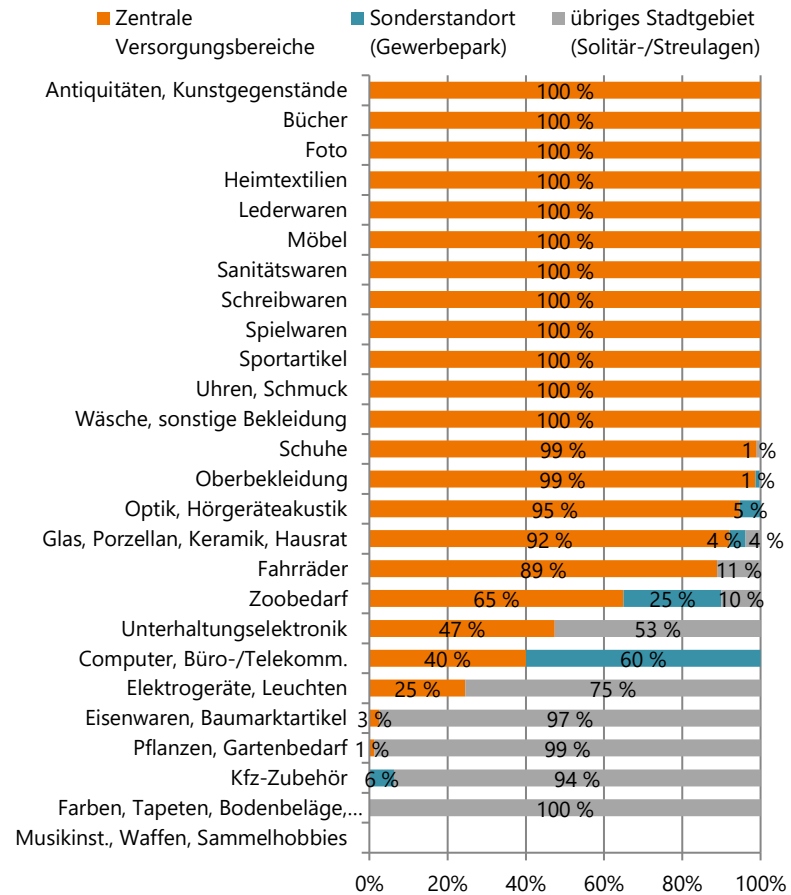
Außerdem weisen wir darauf hin, dass von der cima nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel, Motorboote), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel.

Abb. 57: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 58: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 59: Sassnitzer Liste 2023

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien (einschl. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitärwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Musikalien, Musikinstrumente
- Parfümeriewaren
- Uhren, Schmuck

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Elektroklein- und -großgeräte
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Teppiche und Bodenbeläge
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Unterhaltungselektronik

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Bislang gibt es keine einheitliche Sassnitzer Sortimentsliste. Das Zentrenkonzept 2006 enthält lediglich Empfehlungen für textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Bereich des Sondergebiets Hafen, des Stadtteilzentrums (jetzt Nebenzentrum) Mukraner Straße sowie an den Nahversorgungsstandorten. Diese Festsetzungen sind jedoch nicht vergleichbar mit ortsspezifischen Sortimentslisten im Sinne von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (vgl. Kap. 4.1).

Soweit bei der nunmehr festgelegten Sassnitzer Liste 2023 Abweichungen zu der Liste der üblicherweise zentrenrelevanten Kernsortimente in Mecklenburg-Vorpommern des LEP M-V 2016²⁴ oder anderweitige „unübliche“ Einordnungen bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Sortimenten begründet:

- Die Sortimente **Elektrogeräte** (Elektroklein- und -großgeräte; also auch Weiße Ware/Haushaltselektronik) sowie **Computer und Kommunikationselektronik** und **Unterhaltungselektronik** werden in der Sassnitzer Liste vollständig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Im Sassnitzer Hauptzentrum gibt es lediglich einen kleinen Computer-Fachhandel im Zusammenhang mit einem IT-Dienstleistungsunternehmen. Ansonsten beschränkt sich das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen auf kleine Randsortimente der dort ansässigen Lebensmittelmärkte. Der größte Anbieter ist ein Elektronikfachhandel am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd, ein weiteres kleines Computergeschäft befindet sich in Streulage an der Stralsunder Straße. Diese Sortimente besitzen für das Sassnitzer Hauptzentrum dementsprechend keine zentrenprägende Funktion und die Neuansiedlung eines größeren Elektronik-Anbieters im Hauptzentrum ist aus heutiger Sicht wenig realistisch. Denn ein Großteil der Elektronik-Einkäufe wird heute bereits im Onlinehandel getätigt und der stationäre Einzelhandel ist weitgehend von großflächigen Fachmarktformaten (Media Markt,

Saturn, Medimax, Expert, Euronics usw.) geprägt. Eine Einschränkung dieser Sortimente als zentrenrelevant halten wir daher aus gutachterlicher Sicht für Sassnitz nicht für zielführend.

- Das Sortiment **Antiquitäten und Kunstgegenstände** wird in Sassnitz als zentrenrelevant eingestuft. Insbesondere in den Ergänzungsbereichen Hafen und Altstadt sind mehrere Galerien, Ateliers, Antiquitätengeschäfte und ähnliches ansässig, die dort wesentlich zur touristischen Attraktivität dieser Lagen beitragen. Insbesondere Touristen schätzen diese individuellen Angebote oder suchen sogar gezielt deswegen die Sassnitzer Altstadt bzw. den Sassnitzer Hafen auf. Daher soll dieses Sortiment in Zukunft gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche von Sassnitz, insbesondere auf die touristischen Ergänzungsbereiche gelenkt werden, um dadurch den individuellen Charakter zu erhalten und weiter zu stärken.
- Im Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist seit Jahren ein bundesweiter Trend hin zu großformatigen Fachmärkten an nicht integrierten Standorten zu beobachten. Im Gegensatz dazu sind jedoch in vielen Tourismusorten kleinere Fahrradgeschäfte – häufig im Zusammenhang mit einer Fahrradvermietung – in den zentralen Lagen zu finden. Auch in Sassnitz befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt mit einem Fahrradfachgeschäft in der Hafenstraße innerhalb des Hauptzentrums. Das Angebot von Fahrradgeschäften mit Vermietung und Reparatur-/Serviceleistungen ist gerade in Regionen mit starkem Fahrradtourismus ein wesentlicher Attraktivitätsfaktor. Daher sollen diese Angebote in Sassnitz auch zukünftig gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

²⁴ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; dort: Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente

5 Branchen- und Standortkonzept

Damit Neuansiedlungen in Sassnitz eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Stadt in ihrer Funktion als Grundzentrum mit herausgehobener touristischer Bedeutung entfalten können, ist es notwendig, diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes zu lenken.

Nachfolgend werden daher aktuelle Grundsätze und Ansiedlungsleitlinien für Einzelhandelsvorhaben in Sassnitz beschrieben. Diese Ansiedlungsleitlinien gelten gleichermaßen für Neuansiedlungen wie für Verkaufsflächen-erweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz

Grundsatz 1: Entwicklungspriorität für das Hauptzentrum Sassnitz mit den touristischen Ergänzungsbereichen Altstadt und Hafen

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Sassnitz genießt weiterhin Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll daher prioritär innerhalb des Hauptzentrums Sassnitz realisiert werden. Da das Hauptzentrum funktional eng mit den touristischen Ergänzungsbereichen Hafen und Altstadt verknüpft ist, soll auch dort zentrenrelevanter Einzelhandel weiterhin zulässig sein. Der Fokus soll in den Ergänzungsbereichen weiterhin auf einer touristischen Ausrichtung des Einzelhandels liegen.

Von hoher Bedeutung für die Attraktivität und Anziehungskraft des Hauptzentrums Sassnitz ist ein dichter, möglichst durchgängiger Besatz von Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen in den Erdgeschosslagen. Bei der Überplanung von Frei- und Potenzialflächen sollte daher darauf geachtet werden, dass in den Erdgeschosszonen Ladenlokale oder andere publikumsträchtige Mietflächen geplant werden. Reine Wohnhäuser oder Ferienwohnanlagen sind für die zentralen Lagen im Hauptzentrum Sassnitz in der Regel ungeeignet.

Grundsatz 2: Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Mukraner Straße

Mit seinem breiten Angebotsmix aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt hat der zentrale Versorgungsbereich eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich (einschließlich periphere Ortsteile von Sassnitz und Gemeinde Lohme). In dieser Funktion soll der Standort gesichert werden.

Das bedeutet, dass den ansässigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bei Bedarf auch angemessene Verkaufsflächen-erweiterungen ermöglicht werden sollen. Zusätzliche Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des aperiodischen Bedarfs sollen jedoch über den planungsrechtlich gesicherten Bestand nicht zugelassen werden.

Eine räumliche Ausdehnung des Nebenzentrums Mukraner Straße über die gewählte Abgrenzung hinaus ist nicht vorgesehen. Ein weiteres Flächenwachstum in größerem Umfang wäre mit den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar und würde die Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Sassnitz beeinträchtigen.

Grundsatz 3: Sicherung der wohnortnahen Versorgung

Aufgrund des quantitativ guten Angebotes von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Sassnitz und Nebenzentrum Mukraner Straße sowie von zwei solitären Nahversorgungsstandorten (Am Lanckener Gutshof und Gerhart-Hauptmann-Ring) sollen in Sassnitz keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte neu etabliert werden. An den bestehenden Standorten sollen Modernisierungen und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, um den Fortbestand langfristig zu sichern.

Der Maßstab dafür, was bedarfsgerecht ist, ist die Frage, wie viele Menschen im fußläufigen Einzugsbereich leben (700 m-Radius bzw. 10 Min. Gehzeitzone). Ergänzend kann die Erreichbarkeit aus nicht fußläufig versorgten Wohngebieten und aus dem übrigen Nahbereich von Bedeutung sein.

Ebenso wie Neuansiedlungen sind auch Standortverlagerungen an wohnsiedlungsstrukturell nicht integrierte Standorte zu vermeiden.

Grundsatz 4: Entwicklung großflächiger nicht-zentrenrelevanter Angebote abgeschlossen

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet sich am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd.

Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur noch bis zur Grenze der Großflächigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Sonderstandort zugelassen werden.

Zusätzliche Standorte für großflächigen Einzelhandel sollen nicht ausgewiesen werden (Ziel: Erhalt der Bündelung der Einzelhandelsstandorte), zumal es derzeit keinen planerischen Bedarf für zusätzliche großflächige Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gibt. Hinsichtlich bestimmter großformatiger Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion dem Mittelzentrum Bergen und dem Oberzentrums Stralsund zugestanden, d. h. solche Angebote sollen in Sassnitz nicht angesiedelt werden, da sie die grundzentrale Versorgungsfunktion deutlich überschreiten würden.

5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Branchen- und Standortkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden. Sie berücksichtigen die in der vorliegenden Fortschreibung enthaltenen Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen:

- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.** Daraus resultiert unmittelbar, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise in den unten definierten Fällen zugelassen werden können. Außerdem sind selbstverständlich auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig, allerdings nur bis zur Grenze der Großflächigkeit.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen und an den solitären Nahversorgungsstandorten zulässig.** Aufgrund der bereits guten Nahversorgungssituation sind großflächige Neuansiedlungen nicht zielführend. Den bestehenden Nahversorgungsmärkten können zur Bestandssicherung Erweiterungen in die Großflächigkeit hinein ermöglicht werden. Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein.
- **In Gewerbegebieten ist zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist kleinflächig zulässig.** Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll

²⁵ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

zentrenrelevanter Einzelhandel nur in dort allgemein zulässig sein, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zusätzlich auch an den solitären Nahversorgungsstandorten. Daher werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten – einschließlich dem Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“ – ausgeschlossen. Als Konsequenz aus der Entscheidung C 31/16 des EuGH („Visser-Entscheidung“) können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden.

- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁵.
- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁶.
- **In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.** In MI-Gebieten sollte die generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigt und gefährdet werden kann, etwa wenn eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe droht, die in der Summe eine Wirkung wie ein großflächiger

²⁶ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

Einzelhandelsbetrieb entfalten können. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

- **Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.** Bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die bestehende Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

6 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Sassnitz. 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 (z.B. Innenstadt, Nahversorgungslage oder Gewerbegebiet),
- 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. 60: 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
Sanitärwaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2023

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 Verkaufsfläche, 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.
- 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 Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2022)
 - Periodischer Bedarf: 3.105 € je Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.698 € je Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.803 € je Einwohner p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × 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.

Weitere Kennzahlen

Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz : Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

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 aus dem Umland 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 und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Kaufkraftstromanalyse: Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.

2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz

Außerhalb der oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Sassnitz, touristische Ergänzungsbereiche Hafen und Altstadt, Nebenzentrum Mukraner Straße) und dem Sonderstandort (Gewerbepark Lancken-Süd) gibt es weitere Einzelhandelsnutzungen im Sassnitzer Stadtgebiet. Von Bedeutung sind hier vor allem die beiden solitären Nahversorgungsstandorte sowie der wohnortnahe Grundversorgungsstandort Rügener Ring:

2.7.1 Wohnortnahe Grundversorgung Rügener Ring

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Sassnitz, an der Südseite des Rügener Rings, sind verschiedene Versorgungseinrichtungen in räumlich-funktionalem Zusammenhang ansässig. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich hier derzeit auf eine Bäckerei, ergänzend sind allerdings eine Praxis für Allgemeinmedizin, eine Physiotherapiepraxis, eine Zahnarztpraxis sowie ein Fitnessstudio ansässig. Auch ein soziales Kinder- und Familienzentrum befindet sich hier. In unmittelbarer Nähe ist außerdem eine Kindertagesstätte ansässig.

Diese Einrichtungen haben eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung nicht nur des direkt umgebenden, überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Quartiers am Rügener Ring, sondern auch für die angrenzenden, durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete nördlich des Rügener Rings bzw. der Dorfstraße. Zukünftig ist in diesem Siedlungsbereich von Sassnitz die Entwicklung weiterer Wohngebiete geplant, sodass die Bedeutung der Versorgungsfunktion des Standortes künftig weiter zunehmen dürfte.

Aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes als gewichtigem Einzelhandelsbetrieb kann dieser Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) klassifiziert werden. Er hat aber trotzdem eine wichtige und zentrale Bedeutung für das Wohnumfeld.

Daher wird er als „wohnortnahe Grundversorgungsstandort“ klassifiziert und genießt in dieser Funktion unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls eine Schutzwürdigkeit bei zukünftigen Planungen. Anstrengungen, die Funktion dieses Standortes zu erhalten und weiter zu stärken, sollen daher durch die Stadtverwaltung positiv begleitet werden.

Im Zentrenkonzept 2006 war dieser Standort noch als „Nahversorgungszentrum Rügener Ring“ klassifiziert. Seinerzeit waren dort ein Lebensmittel-discounter mit rd. 570 m² Verkaufsfläche, ein Blumenladen, ein Kiosk, ein kleines Elektrofachgeschäft, eine Bäckerei sowie eine Fleischerei ansässig, ergänzend ein Friseur, eine Reinigung, eine Gastronomie sowie eine Sparkassenfiliale¹². Von diesen Nutzungen ist nur noch die erwähnte Bäckerei vorhanden.

Die Immobilie des früheren Lebensmitteldiscounters ist aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Dimensionierung nicht für die Neuansiedlung eines vergleichbaren Lebensmittelmarktes geeignet. Sie wird mittlerweile durch das Fitnessstudio sowie das Kinder- und Jugendzentrum einzelhandelsfremd nachgenutzt.

Derzeit gibt es Bestrebungen, am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring wieder ein gastronomisches Angebot sowie eine Lebensmittel-Grundversorgung anzusiedeln. Da die Ansiedlungschancen für einen großformatigen Lebensmittel-discounter oder -vollsortimenter am Rügener Ring aus heutiger Sicht als unwahrscheinlich eingestuft werden müssen (nähere Ausführungen hierzu in Kap. 3), sind entsprechende Initiativen zur Ansiedlung von auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichteten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten am Standort Rügener Ring unbedingt unterstützenswert.

¹² Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz, GSM mbH 2006

2.7.2 Solitärer Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl)

Im nordwestlichen Kreuzungsbereich der B 96 mit der Dorfstraße / L 29 befindet sich in solitärer Lage ein Lidl Lebensmitteldiscounter. An den Standort grenzt östlich Wohnbebauung an, westlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Nördlich des Standortes sollen zukünftig weitere Wohnnutzungen entstehen.

Trotz der siedlungsstrukturellen Randlage übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen im Westen des Sassnitzer Kernstadtgebietes. Er ist aus den Wohngebieten nördlich der B 96 bis an die Brunnenstraße und den Rügener Ring fußläufig zu erreichen. Ebenso aus den Wohngebieten südlich der B 96 rund um den Lanckener Ring und Ostseeblick (vgl. Kap. 3).

Mit nur rd. 800 m² weist der ansässige Lidl-Markt eine für das Unternehmen unterdurchschnittliche und nicht mehr hinreichend zeitgemäße Verkaufsflächengröße auf. Der Betreiber beabsichtigt daher, das Bestandsobjekt durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

2.7.3 Solitärer Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring (NETTO)

Der solitäre Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring befindet sich an der Nordseite der B 96 (Stralsunder Straße) und wird auch direkt von dieser Hauptverkehrsachse aus erschlossen. An diesem Standort befindet sich ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter in siedlungsstrukturell integrierter Lage.

Der ansässige NETTO-Markt wurde bereits vor rd. einem Jahr komplett modernisiert und erweitert. Mit der derzeitigen Innen- und Außengestaltung und einer Verkaufsfläche von gut 800 m² entspricht das Objekt weitgehend dem Standard des Betreibers für zeitgemäße Filialen. Zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen dürften aufgrund der direkt benachbarten Wohnbebauung ohnehin kaum realisierbar sein.

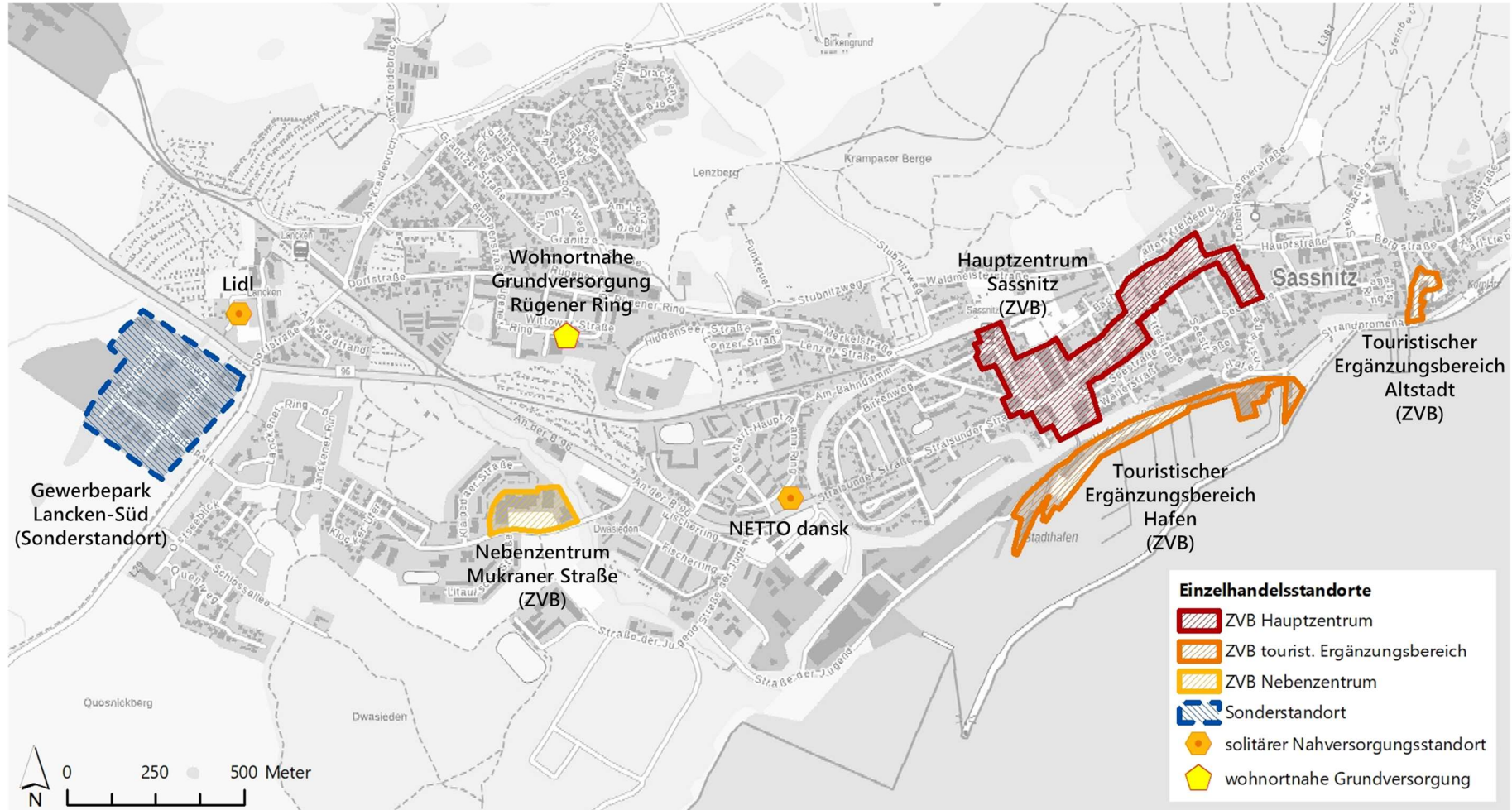
2.7.4 Sonstiger Einzelhandel im Stadtgebiet

Außerhalb der beschriebenen Standorte gibt es im Sassnitzer Stadtgebiet nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte in Solitär- und Streulagen: Entlang der B 96 (Stralsunder Straße) sind in Streulagen ein Tankstellenshop, ein Blumenladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Hörgeräteakustik-Geschäft ansässig. An der Bergstraße befindet sich zudem ein touristisch orientierter Laden für regionale Spezialitäten. Und im Ortsteil Mukran existiert ein Bäckerei-Café.

Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass es im gesamten Stadtgebiet keine solitären Fachmarktstandorte und auch keine Lebensmittelmärkte in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen gibt.

2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelstruktur in Sassnitz

Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023

Bearbeitung: cima 2023

3 Nahversorgungskonzept

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 Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die cima in Anlehnung an die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 Metern (Luftlinie), was in der Realität einer Gehstrecke von bis zu 1.000 Metern bzw. einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹³. 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 der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz den 700 Meter-Radius sowie die 10 Minuten-Gehzeitzone als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 55 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Sassnitz anhand **schematischer** 700 m-Radien. In der Abb. 56 sind die tatsächlichen fußläufigen Erreichbarkeiten anhand von 10 Minuten-Gehzeitradien abgebildet. **Diese Abbildung berücksichtigt also Erreichbarkeitsbarrieren wie Bahntrassen, Hauptstraßen oder Gewässer.** Aus der Karte ist abzulesen, dass aus großen Teilen der Siedlungsgebiete mindestens ein Lebensmittelnahversorger fußläufig erreichbar ist. **Der Rügiger Ring und die Wohngebiete nördlich davon,** die Siedlung Wedding im Osten von Sassnitz sowie ein kleinerer Siedlungsbereich südlich der Schlossallee (Quellenweg) verfügen jedoch über keine fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung.

Versorgungsfunktion für den Nahbereich und für die Urlaubsgäste

Die Lebensmittelmärkte in Sassnitz müssen jedoch nicht nur fußläufig zu erreichen sein. Aufgrund der Funktion als Grundzentrum hat Sassnitz formal auch einen Versorgungsauftrag für die Nahbereichsgemeinde Lohme (vgl. Kap. 1.1.2). Lohme verfügt selbst nicht über qualifizierte Nahversorgungsstrukturen; es gibt dort nur einen kleinen Dorfladen zur Grundversorgung. Daher ist es von Bedeutung, dass die grundzentralen Versorgungseinrichtungen in Sassnitz auch für die weiter entfernt lebende Bevölkerung aus der Gemeinde Lohme gut zu erreichen sind. Gleiches gilt für die peripheren Ortsteile von Sassnitz, die ebenfalls auf die Versorgung im Kernort angewiesen sind.

Dieser Umstand setzt eine gute Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit der Sassnitzer Nahversorgungsstandorte voraus.

Darüber hinaus ist auch die touristische Nachfrage zu beachten. Die rd. 394.000 Gästeübernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche generieren eine Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel, die einem Äquivalent von immerhin rd. 2.050 Einwohnern entspricht.

Bewertung der Lebensmittelnahversorgung in Sassnitz

Rein **quantitativ** besteht in Sassnitz bei einer Dichte von 0,60 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 144 (vgl. Kap. 1.5.2) auf den ersten Blick eine Überversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt man jedoch die Nachfrage der Wohnbevölkerung in der Nahbereichsgemeinde Lohme (473 Ew.) sowie die Nachfrage der Übernachtungs- und Tagesgäste (Ew.-Äquivalent von 2.049 Personen), so relativiert sich dieses Bild: Bei einer Einzelhandelszentralität von 113 besteht gleichwohl eine rechnerische Vollversorgung im

¹³ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel – jedoch bei einer tendenziell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,47 m²/Ew.¹⁴.

Qualitativ kann das Lebensmittelangebot in Sassnitz weitgehend positiv bewertet werden. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (2× REWE) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, NETTO dansk, Netto Marken-Discount) hat die Kundschaft insgesamt eine große Auswahl zwischen verschiedenen Betrieben.

Allerdings ist der Marktauftritt der einzelnen Lebensmittelnahversorger recht unterschiedlich und entspricht in Teilen nicht mehr den Ansprüchen der Kunden an zeitgemäße, attraktive Lebensmittel-Filialen. So weisen der Lidl-Markt (Am Lanckener Gutshof) und der Netto Marken-Discount (Hauptstraße) mit jeweils weniger als 800 m² keine zeitgemäßen Dimensionierungen mehr auf. Die Verkaufsräume wirken dementsprechend aus Kundensicht relativ beengt. Im Vergleich dazu wurden der Aldi-Markt (Mukraner Straße) und die NETTO dansk-Filiale (Gerhart-Hauptmann-Ring) bereits vor einigen Jahren neu aufgestellt und modernisiert. Die Verkaufsräume präsentieren sich dort deutlich zeitgemäßer, wenngleich auch hier die Verkaufsflächen mit jeweils rd. 800 m² für heutige Verhältnisse eher unterdurchschnittlich dimensioniert sind.

Der mit Abstand größte Lebensmittelmarkt ist mit rd. 1.600 m² Vkfl. der REWE Lebensmittelvollsortimenter in der Mukraner Straße. Hier ist erkennbar, dass eine größere Verkaufsfläche nicht nur der Ausweitung des Sortiments dient, sondern in Form von breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und damit einer besseren Übersichtlichkeit vor allem dem Kundenkomfort zugutekommt. Im Vergleich dazu weist der REWE-Markt in der Rügen-Galerie mit rd. 1.000 m² deutlich weniger Verkaufsfläche auf, was sich in dementsprechend engeren Gängen und einer unübersichtlicheren Warenpräsentation niederschlägt.

Somit ist absehbar, dass bei einigen der genannten Betriebe in den kommenden Jahren der Bedarf entstehen wird, die Filialen zu modernisieren

und in diesem Zuge auch Verkaufsflächenerweiterungen zu realisieren. Solche Bestrebungen sind derzeit für das Hauptzentrum Sassnitz (REWE und Netto Marken-Discount) sowie den solitären Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl) bekannt.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, in Sassnitz eine gute Nahversorgungssituation gegeben, da große Teile des Sassnitzer Siedlungsgebietes über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit verfügen.

Ein größerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist allerdings der Rügener Ring und die Wohngebiete nördlich davon. Am südlichen Rügener Ring war ehemals ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (rd. 570 m² Vkfl.) ansässig, der von einigen kleinteiligen Angeboten (u.a. Blumenladen, Kiosk, Bäckerei, Fleischerei) ergänzt wurde¹⁵. Mittlerweile ist an diesem Standort nur noch eine Bäckerei verblieben. Die Räume des früheren Lebensmittelmarktes wurden zwischenzeitig von einem Fitnessstudio nachgenutzt. Aus gutachterlicher Sicht ist es als unwahrscheinlich einzustufen, dass im Bereich des Rügener Rings zukünftig ein großformatiger Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter) neu angesiedelt werden kann. Alle (potenziellen) Betreiber entsprechender Formate sind auf eine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsachse B 96 / Hauptstraße fokussiert, weshalb für den Rügener Ring voraussichtlich kein Betreiber für einen solchen Lebensmittelmarkt gefunden werden könnte, selbst wenn eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen würde. Die derzeitigen Überlegungen seitens der Stadtverwaltung, am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring eine Quartiersversorgung unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte anzusiedeln, ist daher aus einzelhandelskonzeptioneller wie aus sozialer Sicht positiv zu bewerten. Darüber hinaus sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Wohngebiete am Rügener Ring besser an die bestehenden Nahversorgungsstandorte anzubinden, also primär an den solitären Nahversorgungsstandort Lidl (Am Lanckener Gutshof) im Westen und an das Hauptzentrum in östlicher Richtung. Neben einer

¹⁴ Als Richtwert für eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist i.d.R. eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,5 bis 0,6 m²/Ew. anzunehmen.

¹⁵ Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz 2006, S. 14

Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung kann dazu auch ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes gehören.

Ein weiterer Bereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist die Siedlung Wedding im äußersten Osten der Sassnitzer Kernstadt. Aufgrund der „Sackgassen“-Lage wäre auch dieser Standort für einen größeren Lebensmittelmarkt nicht wirtschaftlich zu betreiben, sodass auch hier eine entsprechende Neuansiedlung nicht aussichtsreich ist. Daher sollte die Stadt Sassnitz auch für die Siedlung Wedding primär auf eine gute Anbindung an die bestehenden Nahversorgungsstandorte hinwirken, in diesem Fall vor allem an das Hauptzentrum. Neben der Fuß- und Radwegeanbindung kann auch hier ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes, bspw. durch Taktverdichtung, die Anbindung verbessern.

Ein weiterer, jedoch deutlich kleinerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung ist des Wohngebiet südlich der Schlossallee bzw. entlang des Quellweges. Hier bietet sich vor allem eine Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung zum Nebenzentrum Mukraner Straße an, bspw. durch einen Ausbau des Weges von der Schlossallee zur Mukraner bzw. Litauischen Straße. Die Anbindung zum solitären Nahversorgungsstandort Lidl könnte durch eine direkte Quermöglichkeit über die B 96 verbessert werden.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine weitgehend zufriedenstellende Versorgung mit Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Sassnitz besteht. Der vorhandene Nahversorgungseinzelhandel erzielt gute Umsatzleistungen, sodass auch unter Einbeziehung der Kaufkraft im Nahbereich und der touristischen Nachfrage die gute Einzelhandelszentralität auf eine rechnerische Vollversorgung hinweist.

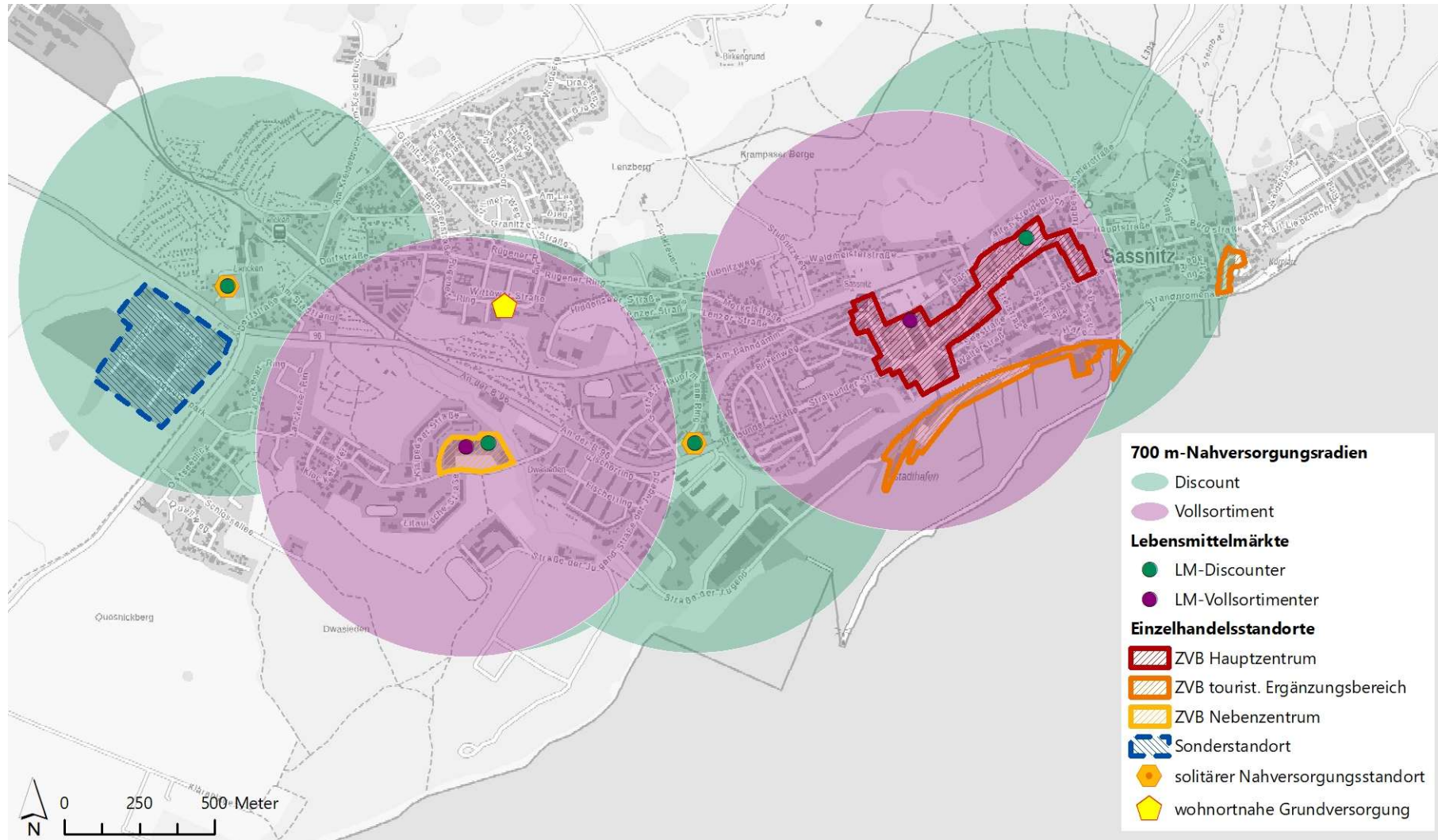
Dies spiegelt sich allerdings nicht bei den Verkaufsflächen wider. Hinsichtlich der Verkaufsflächendichte (Lebensmittel-Verkaufsfläche je Einwohner) wurde eine tendenziell unterdurchschnittliche Ausstattung festgestellt.

Im Ergebnis dieser Betrachtung ist die Etablierung neuer, zusätzlicher Nahversorgungsstandorte in Sassnitz aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht nicht zu empfehlen. Stattdessen sollte den bestehenden, etablierten Standorten die Möglichkeit zur Modernisierung oder Revitalisierung einschließlich bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterungen eingeräumt werden. Alle Sassnitzer Lebensmittelmärkte befinden sich in siedlungsstrukturell oder städtebaulich integrierten Lagen mit fußläufiger Nahversorgungsfunktion, sodass grundsätzlich alle Standorte langfristig erhaltenswert sind.

In welchem Umfang Verkaufsflächenerweiterungen städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind, kann im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht pauschal beantwortet werden. Dies muss jeweils im Einzelfall im Rahmen einer vorhabenbezogenen Betrachtung detailliert analysiert werden¹⁶.

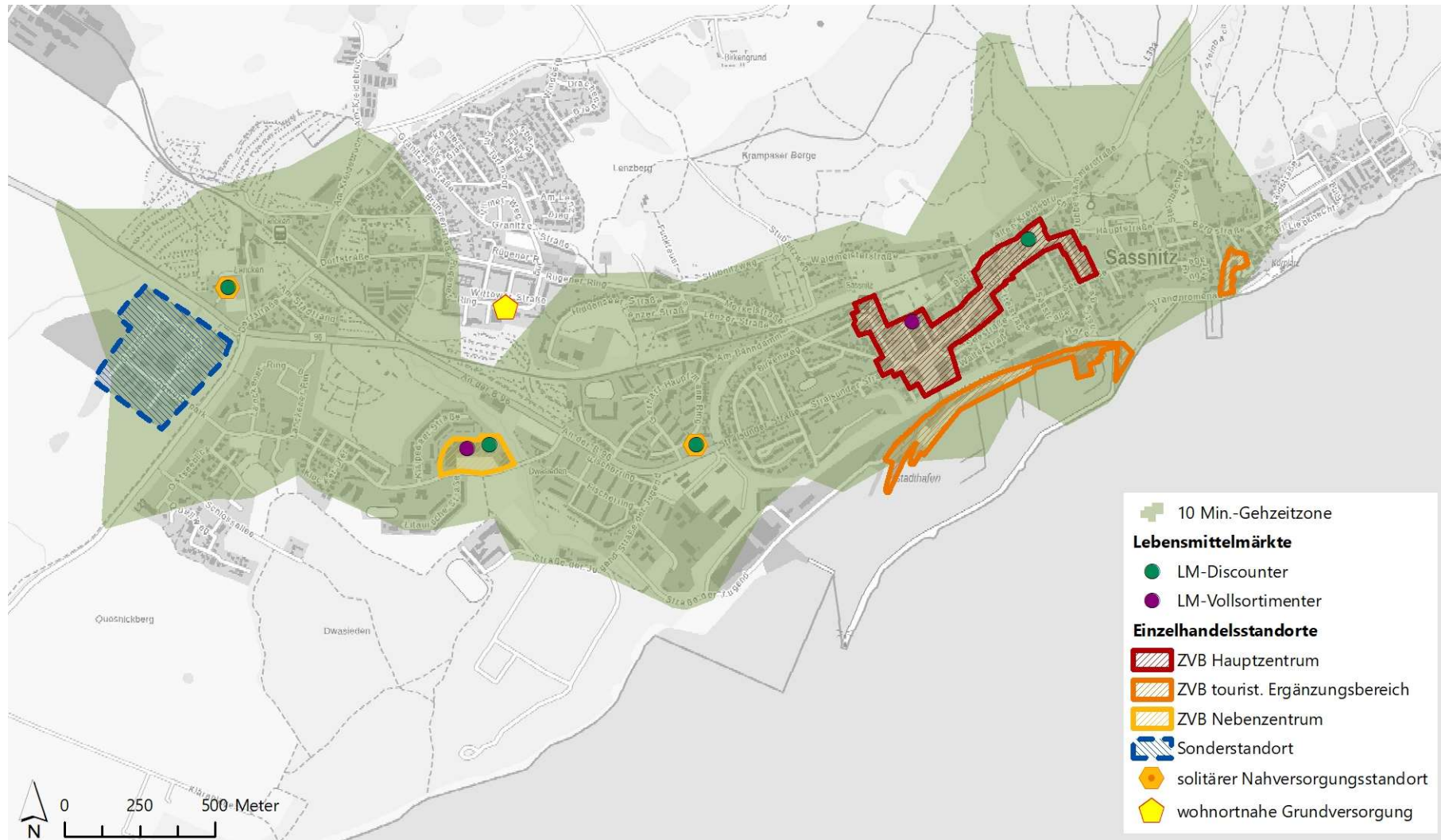
¹⁶ Die Kosten für vorhabenbezogene Auswirkungsanalysen sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Gehzeitzone: openrouteservice.org by HeiGIT 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Grundsatz 3: Sicherung der Nahversorgung

Aufgrund des quantitativ guten Angebotes von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Sassnitz und Nebenzentrum Mukraner Straße sowie von zwei solitären Nahversorgungsstandorten (Am Lanckener Gutshof und Gerhart-Hauptmann-Ring) sollen in Sassnitz keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte neu etabliert werden. An den bestehenden Standorten sollen Modernisierungen und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, um den Fortbestand langfristig zu sichern. **Dies schließt auch den Ausbau der quartiersbezogenen Nahversorgung am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring ein.**

Der Maßstab dafür, was bedarfsgerecht ist, ist die Frage, wie viele Menschen im fußläufigen Einzugsbereich leben (700 m-Radius bzw. 10 Min. Gehzeitzone). Ergänzend kann die Erreichbarkeit aus nicht fußläufig versorgten Wohngebieten und aus dem übrigen Nahbereich von Bedeutung sein.

Ebenso wie Neuansiedlungen sind auch Standortverlagerungen an wohnsiedlungsstrukturell nicht integrierte Standorte zu vermeiden.

Grundsatz 4: Entwicklung großflächiger nicht-zentrenrelevanter Angebote abgeschlossen

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet sich am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd.

Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur noch bis zur Grenze der Großflächigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Sonderstandort zugelassen werden.

Zusätzliche Standorte für großflächigen Einzelhandel sollen nicht ausgewiesen werden (Ziel: Erhalt der Bündelung der Einzelhandelsstandorte), zumal es derzeit keinen planerischen Bedarf für zusätzliche großflächige Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) gibt. Hinsichtlich bestimmter großformatiger Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion dem Mittelzentrum Bergen und dem Oberzentrums Stralsund zugestanden, d. h. solche Angebote sollen in Sassnitz nicht angesiedelt werden, da sie die grundzentrale Versorgungsfunktion deutlich überschreiten würden.

5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Branchen- und Standortkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzliche Prinzipien anzuwenden. Sie berücksichtigen die in der vorliegenden Fortschreibung enthaltenen Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen:

- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.** Daraus resultiert unmittelbar, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise in den unten definierten Fällen zugelassen werden können. Außerdem sind selbstverständlich auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig, allerdings nur bis zur Grenze der Großflächigkeit.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen und an den solitären Nahversorgungsstandorten zulässig.** Aufgrund der bereits guten Nahversorgungssituation sind großflächige Neuansiedlungen nicht zielführend. Den bestehenden Nahversorgungsmärkten können zur Bestandssicherung Erweiterungen in die Großflächigkeit hinein ermöglicht werden. Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein. **Am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring steht eine Quartiersversorgung unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.**
- **In Gewerbegebieten ist zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist kleinflächig zulässig.** Zur Sicherung der

Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur in dort allgemein zulässig sein, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zusätzlich auch an den solitären Nahversorgungsstandorten. Daher werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten – einschließlich dem Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“ – ausgeschlossen. Als Konsequenz aus der Entscheidung C 31/16 des EuGH („Visser-Entscheidung“) können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden.

- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁶.
- **In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.** In MI-Gebieten sollte die generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigt und gefährdet werden kann, etwa wenn eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe droht, die in der Summe eine Wirkung wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entfalten können. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.
- **Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.** Bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die bestehende Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

²⁶ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz

Fortschreibung 2023

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität



CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)
M. Sc. Angew. Humangeogr. Kilian Evers

Lübeck, 26.01.2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Stadt Sassnitz als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftraggeberin

- Stadt Sassnitz, Bauverwaltung

Untersuchungszeitraum

- August 2022 bis Januar 2023

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im August 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	6	2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“ ...	43
1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung	6	2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer	47
1.1.1 Makrostandort Stadt Sassnitz.....	6	Ergänzungsbereich Hafen“	47
1.1.2 Zentralörtliche Funktion.....	7	2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer	49
1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten	8	Ergänzungsbereich Altstadt“	49
1.3 Ergebnisse der Befragung zum Einkaufsverhalten	11	2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner	51
1.3.1 Methodik.....	11	Straße“	51
1.3.2 Aufenthaltsgründe.....	12	2.6 Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“	53
1.3.3 Besuchshäufigkeit.....	13	2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz	55
1.3.4 Aufenthaltsdauer.....	14	2.7.1 Wohnortnahe Grundversorgung Rügener Ring.....	55
1.3.5 Stärken von Sassnitz als Einkaufsort.....	15	2.7.2 Solitärer Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl).....	55
1.3.6 Schwächen von Sassnitz als Einkaufsort.....	16	2.7.3 Solitärer Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring	56
1.3.7 Qualitative Bewertung des Einzelhandels in Sassnitz.....	17	(NETTO).....	56
1.3.8 Vermisste Sortimente.....	18	2.7.4 Sonstiger Einzelhandel im Stadtgebiet	56
1.3.9 Haupteinkaufsorte nach Branchen	19	2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur	57
1.3.10 Veränderung der Einkaufsorientierung	25	in Sassnitz.....	57
1.3.11 Verkehrsmittelwahl.....	26	3 Nahversorgungskonzept	58
1.3.12 Bewertung der Erreichbarkeit.....	27	4 Sortimentsliste.....	63
1.3.13 Parkplatzsituation	28	4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen	63
1.3.14 Soziodemografische Angaben zu den Befragten.....	29	Rahmenbedingungen.....	63
1.4 Marktgebiet und Nachfragepotenzial	31	4.2 Sassnitzer Liste 2023	66
1.4.1 Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels	31	5 Branchen- und Standortkonzept	70
1.4.2 Nachfragepotenzial für den Sassnitzer Einzelhandel.....	33	5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz.....	70
1.5 Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz.....	35	5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung	72
1.5.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze.....	35	6 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	73
1.5.2 Einzelhandelszentralität.....	36		
1.5.3 Kaufkraftstromanalyse	37		
2 Zentren- und Standortstruktur in Sassnitz	39		
2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen	40		
Versorgungsbereiche.....	40		

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Sassnitz im Raum.....	6	Abb. 25:	Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich.....	25
Abb. 2:	Grundzentrum Sassnitz im zentralörtlichen System.....	7	Abb. 26:	Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Sassnitz.....	26
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Sassnitz im Vergleich.....	8	Abb. 27:	Bewertung der Erreichbarkeit nach Verkehrsträgern in Sassnitz	27
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendlerdaten von Sassnitz im Vergleich.....	9	Abb. 28:	Bewertung der Parkplatz-Verfügbarkeit.....	28
Abb. 5:	Ankünfte, Übernachtungen u. Aufenthaltsdauer im Vergleich.....	10	Abb. 29:	Wohnort der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung	29
Abb. 6:	Gründe für den Aufenthalt in Sassnitz.....	12	Abb. 30:	Wohnort der Befragten bei der Passantenbefragung.....	29
Abb. 7:	Besuchshäufigkeit für Einkäufe in Sassnitz.....	13	Abb. 31:	Alter der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung.....	30
Abb. 8:	Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Sassnitz	14	Abb. 32:	Alter der Befragten bei der Passantenbefragung	30
Abb. 9:	Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen	15	Abb. 33:	Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels.....	32
Abb. 10:	Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen.....	16	Abb. 34:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich.....	33
Abb. 11:	Benotung von Eigenschaften des Sassnitzer Einzelhandels.....	17	Abb. 35:	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sassnitz (in Mio. €)	34
Abb. 12:	Vermisste Angebote und Sortimente in Sassnitz – Top 7 Nennungen	18	Abb. 36:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	35
Abb. 13:	Haupteinkaufsorte für Lebensmittel	19	Abb. 37:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	36
Abb. 14:	Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren	19	Abb. 38:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	37
Abb. 15:	Haupteinkaufsorte für Bekleidung.....	20	Abb. 39:	Warengruppenspezifische Kaufkraftsalden des Sassnitzer Einzelhandels.....	38
Abb. 16:	Haupteinkaufsorte für Schuhe.....	20	Abb. 40:	Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche.....	42
Abb. 17:	Haupteinkaufsorte für Uhren, Schmuck.....	21	Abb. 41:	Leistungsdaten des ZVB Hauptzentrum Sassnitz.....	43
Abb. 18:	Haupteinkaufsorte für Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik	21	Abb. 42:	Fußgängerzone Rügen-Galerie.....	45
Abb. 19:	Haupteinkaufsorte für Bücher	22	Abb. 43:	Hauptstraße mit hohem Pkw-Aufkommen.....	45
Abb. 20:	Haupteinkaufsorte für Schreibwaren.....	22	Abb. 44:	Hafenstraße (oberer Abschnitt)	45
Abb. 21:	Haupteinkaufsorte für Elektroartikel, Unterhaltungselektronik.....	23	Abb. 45:	Räumliche Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes	46
Abb. 22:	Haupteinkaufsorte für Sportartikel, Sport-/Outdoorbekleidung.....	23	Abb. 46:	Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Hafen	47
Abb. 23:	Haupteinkaufsorte für Spielwaren	24			
Abb. 24:	Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf.....	24			

Abb. 47: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes	48
Abb. 48: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Altstadt	49
Abb. 49: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes.....	50
Abb. 50: Leistungsdaten des ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße	51
Abb. 51: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes	52
Abb. 52: Leistungsdaten des Sonderstandortes Lancken-Süd.....	53
Abb. 53: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Gewerbepark Lancken Süd“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes	54
Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz...	57
Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien	61
Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone.....	62
Abb. 57: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (periodischer Bedarf)	67
Abb. 58: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (aperiodischer Bedarf).....	67
Abb. 59: Sassnitzer Liste 2023.....	68
Abb. 60: cima-Sortimentssystematik	73

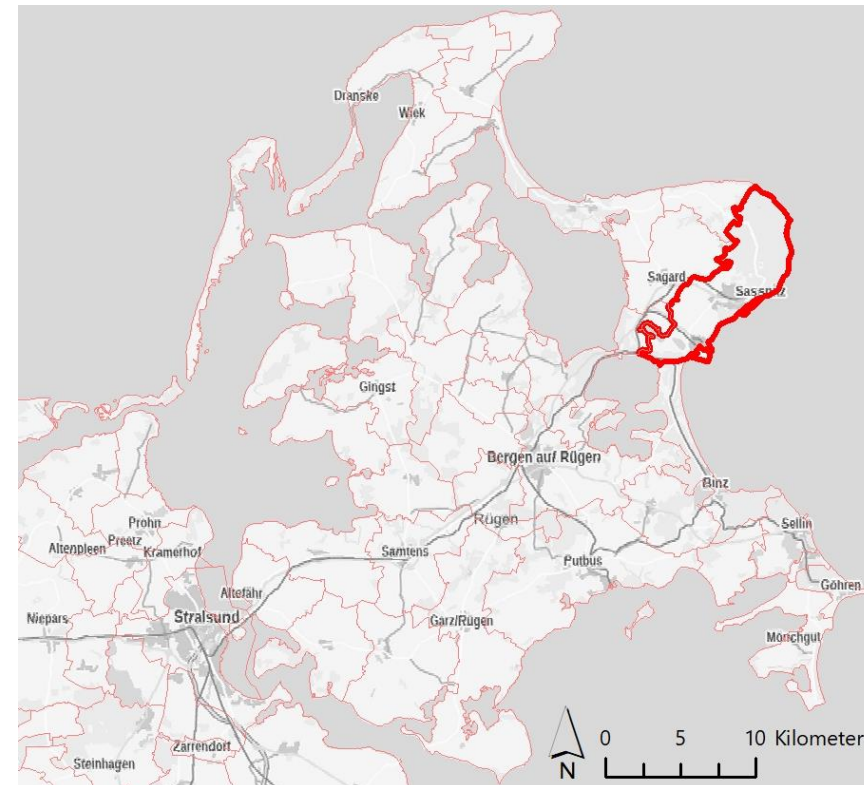
1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Stadt Sassnitz

- Sassnitz ist eine Stadt mit 9.211 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Stadt liegt auf der Halbinsel Jasmund, welche den nordöstlichen Teil der Insel Rügen bildet. Im Stadtgebiet von Sassnitz liegt auch der Nationalpark Jasmund mit den berühmten Rügener Kreidefelsen.
- Aufgrund der Lage auf der Ostseeinsel Rügen und in einem attraktiven Naturraum hat Sassnitz eine hohe touristische Bedeutung. Die Stadt ist als staatlich anerkannter Erholungsort prädikatisiert. Zudem ist der Fährhafen Sassnitz-Mukran von Bedeutung für den Fährverkehr nach Skandinavien (Fährverbindungen nach Ystad und Rønne).
- Sassnitz ist über die Bundesstraße 96 gut mit dem Pkw zu erreichen. Die B 96 ist die wichtigste Haupteerschließungsstraße für die Insel Rügen. Sie bindet Sassnitz unter anderem an das Mittelzentrum Bergen und das Oberzentrum Stralsund an. Die exponierte Lage von Sassnitz im äußersten Nordosten der Insel Rügen führt allerdings dazu, dass Sassnitz aus verkehrlicher Sicht eine Art „Sackgassen-Lage“ aufweist.
- Sassnitz verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem circa im Zweistundentakt ein Regionalexpress über Stralsund nach Rostock verkehrt, wo jeweils Anschluss an Fernverkehrszüge besteht. Zudem verkehren in Sassnitz mehrere regionale Buslinien, die das gesamte Stadtgebiet erschließen und Sassnitz mit den Nachbarorten der Insel Rügen verbinden. Der ICE-Bahnhof in Binz ist aus Sassnitz in ca. 40 Minuten mit dem Bus zu erreichen.

Abb. 1: Lage der Stadt Sassnitz im Raum



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

¹ Bevölkerungsstand 30.06.2022; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

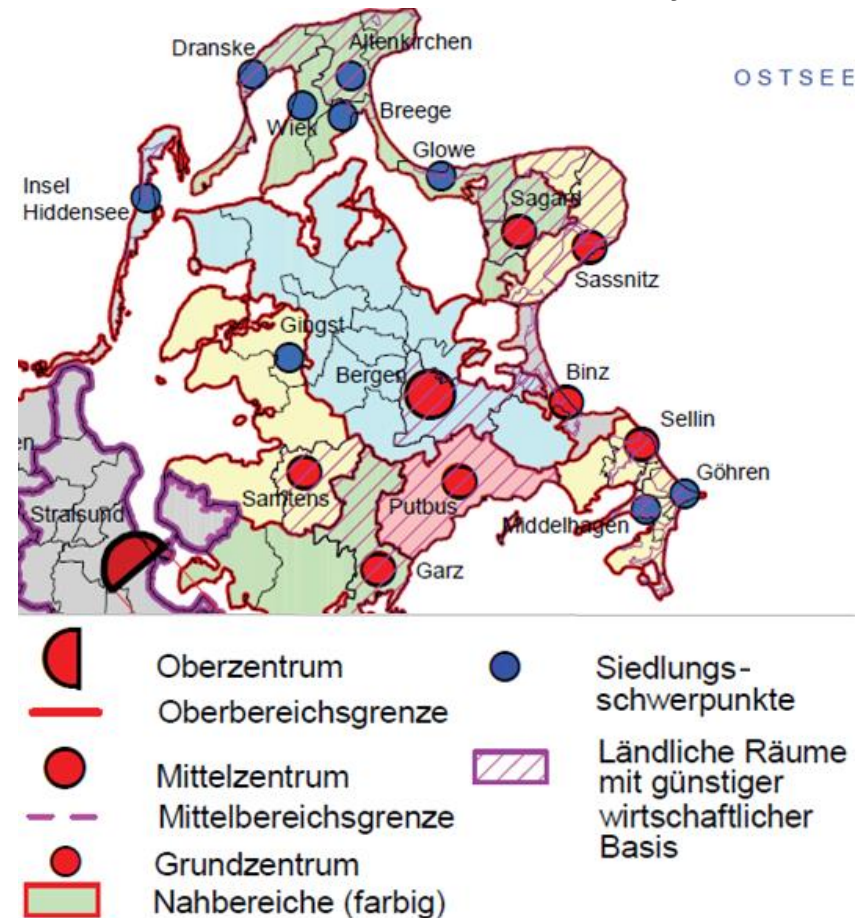
1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Sassnitz ist raumordnerisch die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Als solches soll die Stadt Sassnitz bedarfsgerecht für die Bevölkerung ihres Nahbereichs „Einrichtungen der Grundversorgung“ vorhalten².
- Zum **Nahbereich**, also dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Sassnitz gehört die Gemeinde Lohme³. In Lohme leben 473 Personen. Einschließlich der eigenen Wohnbevölkerung hat Sassnitz somit einen grundzentralen Versorgungsauftrag für 9.684 Personen⁴.
- Der Nahbereich Sassnitz ist dem Mittelbereich von Bergen auf Rügen und dem Oberbereich von Stralsund⁵ zugeordnet. Das bedeutet, dass das Mittelzentrum Bergen auf Rügen für Sassnitz und Lohme die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des „gehobenen Bedarfs“ sicherstellen soll, das Oberzentrum (in Funktionsteilung) die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des „spezialisierten, höheren Bedarfs“.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind die Grundzentren Sagard und Binz, das Mittelzentrum Bergen auf Rügen und das Oberzentrum (in Funktionsteilung) Stralsund.

² Vgl. 3.2.2 LEP M-V 2016

³ Vgl. Anhang 1 LEP M-V 2016

Abb. 2: Grundzentrum Sassnitz im zentralörtlichen System



Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern: Differenzierung der räumlichen Entwicklung, Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte 2009 (Ausschnitt) im RREP VP 2010

⁴ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 31.12.2021

⁵ Als Oberzentrum in Funktionsteilung mit Greifswald, vgl. Abbildung 8 LEP M-V 2016

1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2012 bis 2022) verzeichnete Sassnitz einen signifikanten **Bevölkerungsverlust** um -4,3 % (von 9.626 auf 9.211 Ew.). In der Nahbereichsgemeinde Lohme war hingegen im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs um +3,5 % zu verzeichnen. Im Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie im Land Mecklenburg-Vorpommern waren im Vergleichszeitraum positive Bevölkerungsentwicklungen (+1,6 % bzw. +1,5 %) zu verzeichnen.
- Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Bevölkerungsrückgang bis auf 8.696 Personen im Jahr 2030 aus⁶. Mit der Entwicklung neuer Wohngebiete soll diesem Trend zwar entgegengewirkt werden. Dennoch ist vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung von einer tendenziell stagnierenden bis leicht rückläufigen Nachfrage für den Einzelhandel auszugehen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Sassnitz im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
Bevölkerungs- entwicklung	30.06.2012	9.626	457	224.606	1.602.954
	30.06.2014	9.508	453	223.360	1.597.321
	30.06.2016	9.514	469	225.418	1.608.838
	30.06.2018	9.381	451	225.198	1.609.559
	30.06.2020	9.162	453	225.161	1.609.367
	30.06.2022	9.211	473	228.183	1.627.456
+/- in % 2012 - 2022		-4,3	3,5	1,6	1,5

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

Bearbeitung: cima 2023

⁶ Optimistisches Szenario, Basisjahr 2013; Quelle: Wimes GbR Genschow 2023

Beschäftigten- und Pendlerdaten

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2011 bis 2021) verzeichnete Sassnitz insgesamt eine negative Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** (-7,2 %). Während von 2011 bis 2015 ein Rückgang der Beschäftigtenzahl zu beobachten war, stieg die Zahl bis zum Jahr 2019 auf einen Höchstwert von 3.344 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB). Danach war – vermutlich infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen in Tourismus und Gastgewerbe – ein signifikanter Rückgang auf 2.921 SvB im Jahr 2021 zu verzeichnen.
- Im selben Zeitraum verzeichnete auch die Nahbereichsgemeinde Lohme einen signifikanten Rückgang der Beschäftigtenzahl um - 13,5 %. Im Vergleich dazu konnte der Landkreis Vorpommern-Rügen in den vergangenen zehn Jahren eine positive Entwicklung der SvB verzeichnen (+4,1 %). Im landesweiten Durchschnitt fiel die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sogar noch deutlicher aus (+9,2 %).
- Sassnitz weist einen leicht negativen **Pendlersaldo** auf, also einen Überschuss von Auspendlern gegenüber Einpendlern. Die Zahl der Einpendler konnte von 2015 (1.517 SvB) bis 2019 (1.745 SvB) kontinuierlich gesteigert werden, sank danach zum Corona-Jahr 2021 jedoch deutlich ab (1.419 SvB). Die Zahl der Auspendler war von 2011 (1.951 SvB) bis 2019 (1.839 SvB) kontinuierlich leicht rückläufig. Erst zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Auspendler wieder leicht auf 1.847 SvB. Im Ergebnis verringerte sich der negative Pendlersaldo von -578 SvB im Jahr 2011 auf nur noch -94 SvB im Jahr 2019. Im Corona-Jahr 2021 lag der Pendlersaldo bei -428 SvB.
- Die Beschäftigtenzahlen weisen darauf hin, dass Sassnitz eine große Bedeutung sowohl als Arbeitsplatzstandort als auch als Wohnstandort hat.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendlerdaten von Sassnitz im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern-Rügen	Land Mecklenburg-Vorpommern
Sozialvers.-pflichtig	30.06.2011	3.149	133	71.732	529.185
Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	2.922	102	70.821	533.174
	30.06.2015	2.902	109	71.751	553.783
	30.06.2017	3.093	124	75.381	578.848
	30.06.2019	3.344	113	75.381	578.848
	30.06.2021	2.921	115	74.669	577.776
+/- in % 2011 - 2021		-7,2	-13,5	4,1	9,2
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023					
Einpendler	30.06.2011	1.552	93	./.	23.733
Auspendler	30.06.2011	2.089	119	./.	75.312
Saldo		-537	-26	./.	-51.579
Einpendler	30.06.2013	1.373	72	7.632	24.308
Auspendler	30.06.2013	1.951	127	16.388	72.721
Saldo		-578	-55	-8.756	-48.413
Einpendler	30.06.2015	1.351	69	7.521	26.431
Auspendler	30.06.2015	1.921	123	17.337	72.685
Saldo		-570	-54	-9.816	-46.254
Einpendler	30.06.2017	1.517	80	8.317	31.383
Auspendler	30.06.2017	1.916	126	17.947	74.871
Saldo		-399	-46	-9.630	-43.488
Einpendler	30.06.2019	1.745	75	8.968	33.122
Auspendler	30.06.2019	1.839	123	18.169	75.969
Saldo		-94	-48	-9.201	-42.847
Einpendler	30.06.2021	1.419	78	8.857	35.139
Auspendler	30.06.2021	1.847	126	18.445	75.725
Saldo		-428	-48	-9.588	-40.586
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023					

Bearbeitung: cima 2023

Gewerbliche Beherbergungsnachfrage und Aufenthaltsdauer

Abb. 5: Ankünfte, Übernachtungen u. Aufenthaltsdauer im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
		Anzahl der Ankünfte (insgesamt)	2011 2013 2015 2017 2019 2021	73.292 73.022 73.058 75.736 83.432 51.304	16.718 20.556 25.809 29.598 32.698 24.512
+/- in % 2011 - 2019		13,8	95,6	23,7	22,8
Anzahl der Übernachtungen (insgesamt)	2011 2013 2015 2017 2019 2021	240.589 231.485 225.865 225.628 251.964 183.244	51.714 65.988 76.745 87.040 104.746 86.325	922.696 9.065.408 9.806.494 9.733.280 11.319.914 8.889.785	27.621.778 28.157.746 29.468.190 29.751.881 34.117.199 26.549.951
+/- in % 2011 - 2019		4,7	102,5	22,8	23,5
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	2011 2013 2015 2017 2019 2021	3,3 3,2 3,1 3,0 3,0 3,6	3,1 3,2 3,0 2,9 3,2 3,5	4,7 4,5 4,6 4,5 4,6 5,5	4,1 4,0 4,0 4,0 4,1 4,9
+/- in % 2011 - 2019		8,8	13,9	16,5	20,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

Bearbeitung: cima 2023

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.

- Das Jahr 2021 war stark von der **Corona-Pandemie** geprägt, aufgrund derer viele touristische Einrichtungen vorübergehend schließen mussten. Die Zahlen für das Jahr 2021 sind daher nur nachrichtlich dargestellt, können aber für Vergleiche nicht herangezogen werden.

- Im Jahr 2019 verzeichnete Sassnitz insgesamt **83.432 Gästeankünfte**. Im Vergleich zu 2011 bedeutete dies eine Zunahme um 13,8 %. Hierbei ist jedoch unsicher, inwieweit diese Entwicklung auf methodische Veränderungen des Statistischen Amtes zurückzuführen sind (siehe Anmerkung zu Abb. 5) oder inwieweit tatsächlich eine gestiegene touristische Attraktivität angenommen werden kann. 2019 wurden **251.964 Gästeübernachtungen** verzeichnet, was im Vergleich zu 2011 einen Zuwachs um 4,7 % bedeutet. Die Zahl der Übernachtungen ist also im Vergleichszeitraum weniger stark gestiegen als die Zahl der Ankünfte. Daraus ergibt sich, dass die durchschnittliche **Aufenthaltsdauer gesunken** ist. Sie lag im Jahr 2011 bei rd. 3,3 Tagen und im Jahr 2019 bei nur noch 3,0 Tagen.

Private Beherbergungsnachfrage

- Traditionell spielt an der Ostseeküste auch die Beherbergung in Privatunterkünften (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 Stadtverwaltung verzeichnete Sassnitz im Jahr 2019 insgesamt 394.100 Übernachtungen. Abzüglich der Daten der gewerblichen Beherbergungsbetriebe ergibt das **142.136 Übernachtungen in Privatunterkünften**.

Tagestourismus

- Die Stadt Sassnitz erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.⁷ kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben durchschnittlich 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Sassnitz – konservativ gerechnet – im Jahr 2019 überschlägig **rd. 386.000 Tagesgäste** empfangen hat.

⁷ Tagesreisen der Deutschen, dwif e.V. 2013

1.3 Ergebnisse der Befragung zum Einkaufsverhalten

1.3.1 Methodik

Die zukünftige planerische Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz soll in maßgeblichem Umfang die Bedürfnisse und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung sowie der Urlaubsgäste berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwei Befragungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die nachfolgende Konzepterarbeitung eingeflossen sind.

Für die Befragung wurden zwei unterschiedliche Befragungswege gewählt:

- **Vor-Ort-Befragung im Ortskern von Sassnitz:**
 - Am Dienstag, dem 16. August und Mittwoch, dem 17. August 2022 fand jeweils von 9 bis 18 Uhr eine Vor-Ort-Befragung von Kunden im Ortszentrum von Sassnitz statt. Die Interviewer standen an der frequenzstarken Rügen-Galerie, einmal am nördlichen Bereich (Ecke Bachstraße) und einmal am südlichen Ende (Ecke Hauptstraße).
 - Aufgrund des zum Befragungszeitpunkt sehr heißen Wetters konnten vor Ort nur relativ wenige Personen angetroffen werden. Insgesamt konnten im genannten Zeitraum **55 Interviews** geführt werden.
 - Der Vorteil von Vor-Ort-Befragungen liegt darin, dass auch Personen erreicht werden, die nicht in Sassnitz bzw. Lohme wohnhaft sind, aber dennoch den Sassnitzer Einzelhandel aufsuchen (insb. Urlaubsgäste, aber ggf. auch Bewohner benachbarter Gemeinden). Gleichwohl ist zu beachten, dass dieser Befragungsweg **keine repräsentative Stichprobenauswahl** gewährleisten kann. Die Ergebnisse liefern dennoch wichtige Hinweise auf das Einkaufsverhalten derjenigen Kunden, die das Sassnitzer Ortszentrum auch tatsächlich aufsuchen.

- **Telefonische Haushaltsbefragung im Nahbereich Sassnitz:**

- Der Vorteil einer telefonischen Haushaltsbefragung liegt beispielsweise gegenüber der Vor-Ort-Befragung vor allem darin, dass eine repräsentative Stichprobenauswahl gewählt werden kann und dass auch die Haushalte einbezogen werden können, die zurzeit nicht (oder nur sehr selten) den Sassnitzer Einzelhandel aufsuchen.
- Die cima hat bei der telefonischen Haushaltsbefragung mit der NoceanZ market research GmbH zusammengearbeitet, die über langjährige Erfahrung im Bereich der telefonischen Datenerhebung (einschließlich der repräsentativen Stichprobenauswahl) sowie über ein geschultes Team von Interviewern verfügt. Insgesamt wurden **200 Haushalte** aus der Stadt Sassnitz und der Nahbereichsgemeinde Lohme interviewt, sodass eine **repräsentativer Stichprobenumfang** gewährleistet wurde.

Die Fragebögen wurden für beide Befragungswege deckungsgleich formuliert, sodass eine gemeinsame Auswertung erfolgen kann.

Die Befragungsergebnisse wurden in maßgeblichem Umfang bei den gutachterlichen Analysen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt.

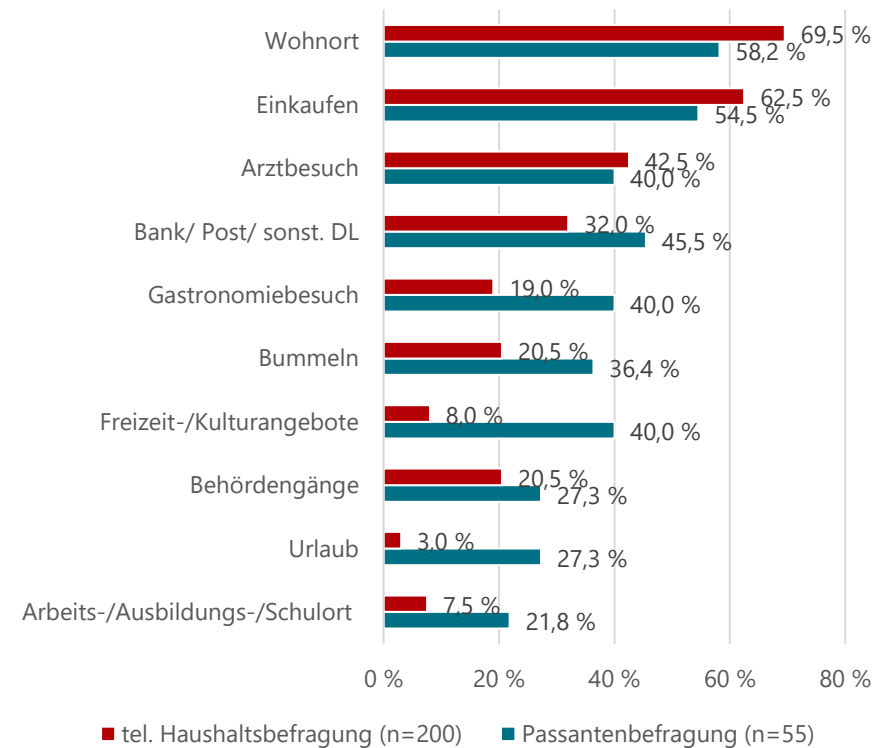
Die Befragungsergebnisse wurden von der cima grafisch aufbereitet und die Kernergebnisse der Befragung textlich zusammengefasst. Alle im Text oder in den Abbildungen ausgewiesenen Werte sind als Circa-Werte zu verstehen. Diese können durch Rundungen geringfügig von den Werten der Rohdaten abweichen.

1.3.2 Aufenthaltsgründe

Frage: „Was ist normalerweise der Grund für Ihren Aufenthalt in Sassnitz?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Abgesehen von der Antwortmöglichkeit „Wohnort“ gaben mit 62,5 % bzw. 54,5 % die meisten Befragten an, dass sie sich üblicherweise in Sassnitz aufhalten, um dort einzukaufen. Auch Arztbesuche (42,5 % bzw. 40,0 %), das Wahrnehmen von Bank-, Post- und sonstigen Dienstleistungen (32,0 % bzw. 45,5 %) sowie Behördengänge (20,5 % bzw. 27,3 %) sind wichtige Aufenthaltsgründe.
- Bei der Vor-Ort-Befragung von Passanten wurden Gastronomiebesuche (40,0 %), Bummeln (36,4 %) und insbesondere das Wahrnehmen von Freizeit- und Kulturangeboten (40,0 %) auffallend häufiger als Aufenthaltsgründe genannt als bei der telefonischen Haushaltsbefragung. Dies unterstreicht die Bedeutung der entsprechenden Angebote insbesondere für die Urlaubsgäste (40 % der vor Ort befragten Personen). Aber auch für die Einheimischen sind dies offensichtlich bedeutsame Anziehungspunkte, die zum Besuch des Sassnitzer Ortszentrums motivieren.
- Durchschnittlich gab jede befragte Person 3,1 Aufenthaltsgründe an. Dies deutet auf die hohe Affinität hin, verschiedene Erledigungen miteinander zu koppeln.

Abb. 6: Gründe für den Aufenthalt in Sassnitz



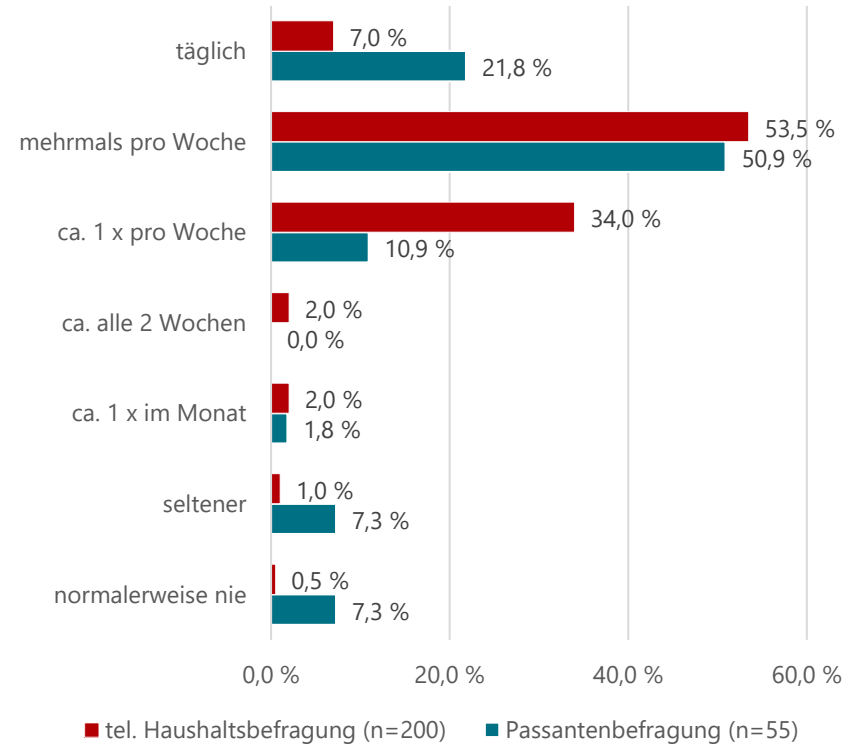
Bearbeitung: cima 2023

1.3.3 Besuchshäufigkeit

Frage: „Wie oft kommen Sie normalerweise nach Sassnitz, um hier einzukaufen?“

- Insgesamt rd. 61 % der telefonisch Befragten und rd. 73 % der vor Ort Befragten gaben an, täglich oder mehrmals wöchentlich in Sassnitz einzukaufen.
- Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass Sassnitz seiner Versorgungsfunktion für den kurzfristigen/ täglichen Bedarf in hohem Maße gerecht wird, da offenbar viele Befragte die Versorgungseinrichtungen in Sassnitz für ihre (all-)täglichen Erledigungen nutzen.
- Die Tatsache, dass bei der telefonischen Befragung deutlich weniger Personen angaben, täglich in Sassnitz einzukaufen (7,0 % vs. 21,8 %), dafür deutlich mehr ca. einmal wöchentlich (34,0 % vs. 10,9 %) belegt die Annahme, dass auf diesem Befragungsweg auch Haushalte erreicht werden können, die seltener vor Ort anzutreffen sind, da sie Sassnitz vergleichsweise seltener für Einkäufe aufsuchen.

Abb. 7: Besuchshäufigkeit für Einkäufe in Sassnitz



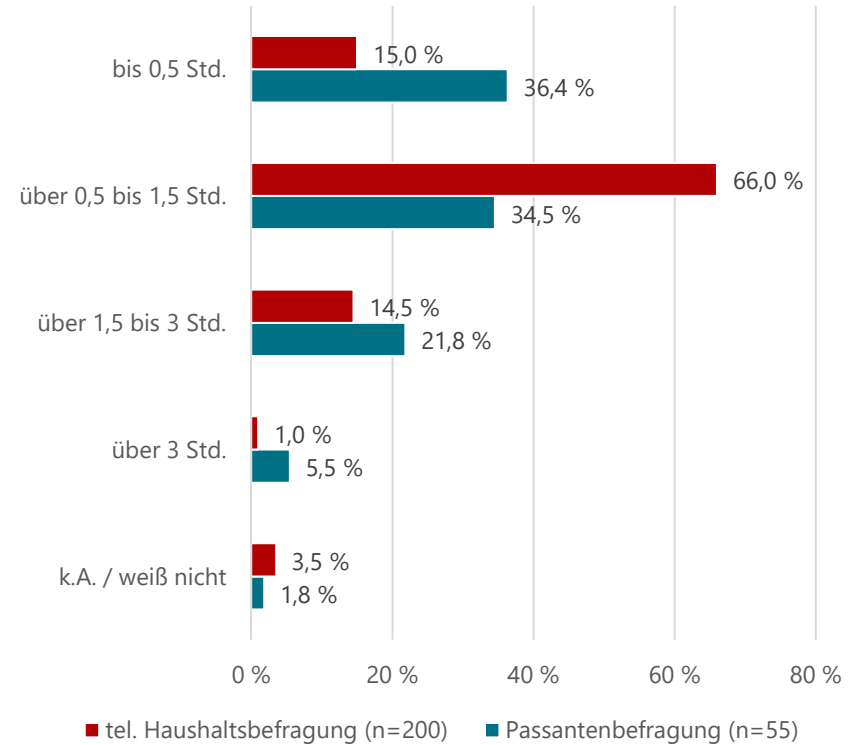
Bearbeitung: cima 2023

1.3.4 Aufenthaltsdauer

Frage: „Wie lange halten Sie sich normalerweise für Erledigungen in Sassnitz auf?“

- Hinsichtlich der Aufenthaltsdauer weist Sassnitz gemessen an der Ortsgröße gute Werte auf. Immerhin 66,0 % bzw. 34,5 % der Befragten gaben an, mehr als eine halbe Stunde und bis zu 1,5 Stunden für Erledigungen in Sassnitz zu verbringen. Und 15, % bzw. 27,3 % verbringen sogar mehr als 1,5 Stunden für Erledigungen in Sassnitz.

Abb. 8: Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Sassnitz



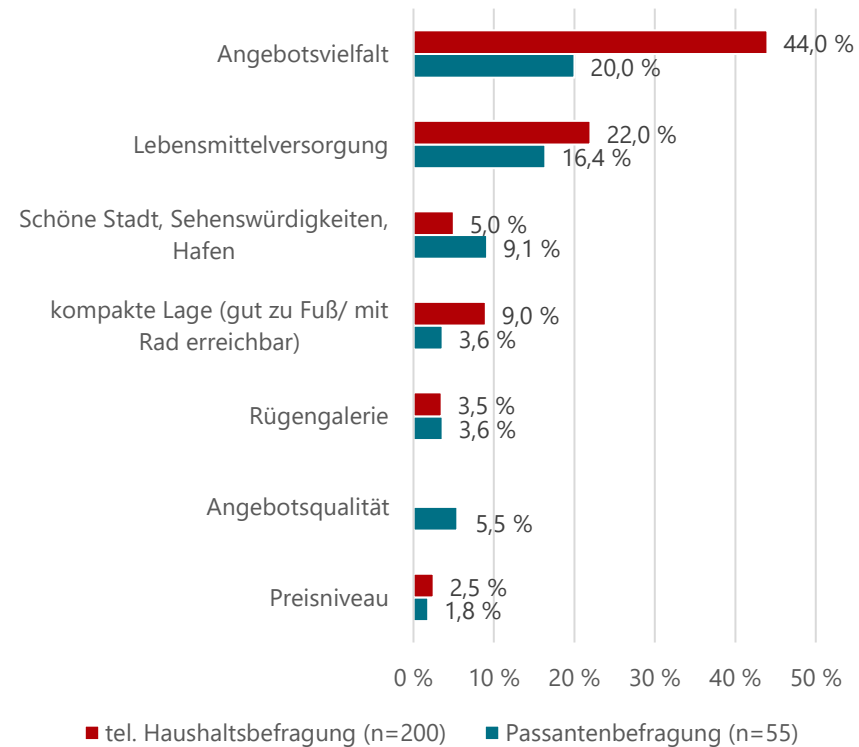
Bearbeitung: cima 2023

1.3.5 Stärken von Sassnitz als Einkaufsort

Frage: „Was fällt Ihnen spontan zu Sassnitz als Einkaufsstandort ein? Was sind Stärken?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Die Top-Nennung der Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort betreffen mit 44,0 %, bzw. 20,0 % die große Angebotsvielfalt (gute Auswahl, großes Angebot usw.).
- Auf Rang zwei folgt mit 22,0 %, bzw. 16,4 % der Nennungen, das gute Angebot bzw. die gute Auswahl im Bereich der Lebensmittelversorgung.
- Auf Rang drei folgen mit 5,0 %, bzw. 9,1 % Nennungen, welche das Ambiente und die Aufenthaltsqualität hervorheben (schöne Stadt, Sehenswürdigkeiten, Hafen).
- Zu erwähnen ist außerdem, dass 16 % bzw. 40 % der Befragten keine Stärken des Einkaufsstandortes Sassnitz benennen konnten oder wollten. In der Stichprobe der Vor-Ort-Befragung ist der hohe Wert von 40 % zum Teil dadurch zu erklären, dass vor allem Urlaubsgäste aufgrund ihrer kurzen Aufenthaltsdauer keine Einschätzung zu den Stärken abgeben wollten.

Abb. 9: Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen



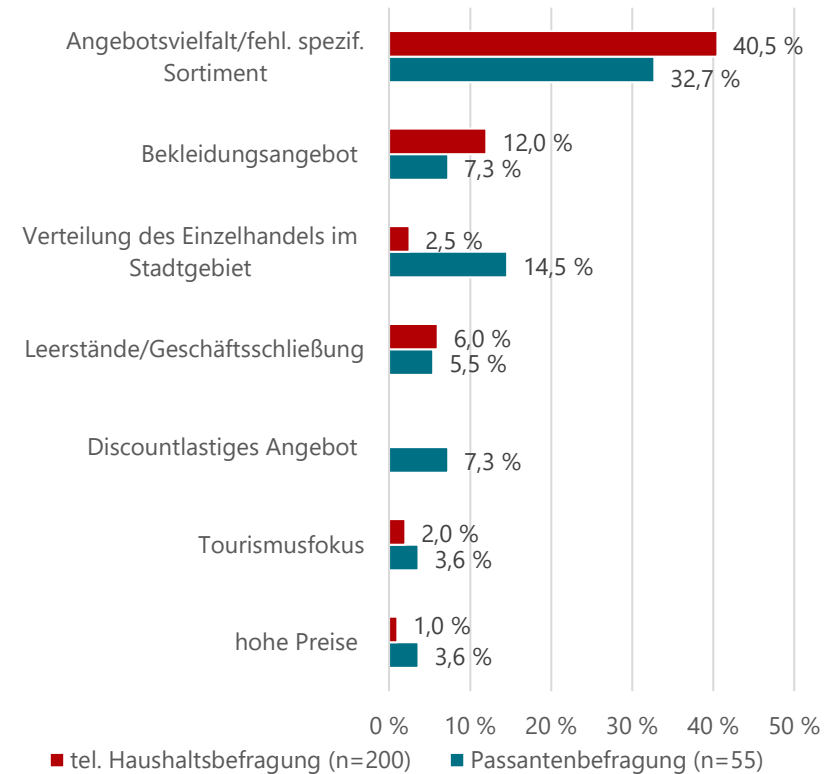
Bearbeitung: cima 2023

1.3.6 Schwächen von Sassnitz als Einkaufsort

Frage: „Was fällt Ihnen spontan zu Sassnitz als Einkaufsstandort ein? Was sind Schwächen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Bei den Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort betreffen die mit Abstand meisten Nennungen (40,5 % bzw. 32,7 %) die nicht ausreichende Angebotsvielfalt oder das Fehlen bestimmter Sortimente. Eine dominierende Angebotsschwäche kann hierbei nicht ausgemacht werden, vielmehr gab es verschiedenste Nennungen wie fehlende Sportartikel oder Elektrogeräte, das generell geringere Angebot im Vergleich zu früheren Zeiten oder eine einseitige Ausrichtung des Angebotes.
- Eine Ausnahme stellt das Bekleidungsangebot dar, welches mit 12,0 % bzw. 7,3 % die zweithäufigste aller Nennungen war und daher separat aufgeführt wird. Bemängelt wurden hier beispielsweise fehlende Angebote der mittleren und gehobenen Preisklasse.
- Als drittgrößte Schwäche ist die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu nennen. In den Gesprächen mit Passanten bei der Vor-Ort-Befragung wurden hier insbesondere fehlende Einkaufsmöglichkeiten am Rügener Ring genannt.
- Auf Rang vier der Nennungen folgen Leerstände und Geschäftsschließungen, welche von 6,0 %, bzw. 5,5 % der Befragten als Schwäche in Sassnitz gesehen werden.
- 35,5 %, bzw. 32,7 % der Befragten machten keine Angaben zu Schwächen oder gaben an, dass der Einkaufsstandort Sassnitz ihrer Meinung nach keine Schwächen habe.

Abb. 10: Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen



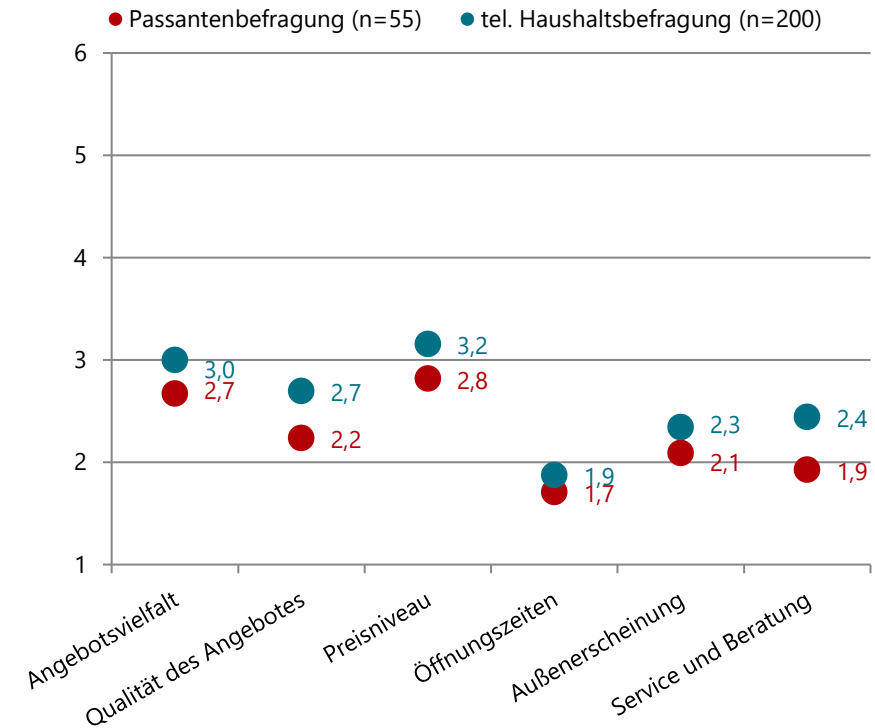
Bearbeitung: cima 2023

1.3.7 Qualitative Bewertung des Einzelhandels in Sassnitz

Aufforderung: „Bitte vergeben Sie für die folgenden Eigenschaften des Einzelhandels in Sassnitz Schulnoten“

- Die qualitative Bewertung von Aspekten des Sassnitzer Einzelhandels ergab insgesamt ein zufriedenstellendes Ergebnis mit guten bis befriedigenden Noten. Die Durchschnittsnote aller abgefragten Aspekte beträgt über beide Stichproben hinweg 2,4, was der Schulnote 2- entspricht.
- Die beste Benotung erreichten die Öffnungszeiten des Sassnitzer Einzelhandels (1,7 bzw. 1,9), gefolgt vom Service und der Beratung (1,9 bzw. 2,4) und der Außenerscheinung der Geschäfte (2,1 bzw. 2,3).
- Mit Abstand die schlechteste Benotung erreicht das Preisniveau (2,8 bzw. 3,2) gefolgt von der Angebotsvielfalt (2,7 bzw. 3,0).
- Bei der Vor-Ort-Befragung wurde oft die hohe Inflation als Grund für eine schlechte Benotung des Preisniveaus erwähnt. Dies ist als ein Faktor, welcher nicht allein auf Sassnitz bezogen werden kann und der kaum beeinflussbar ist.
- Insgesamt fällt auf, dass die Benotungen der vor Ort befragten Passanten in allen Kategorien besser ausfielen als die der telefonisch Befragten.

Abb. 11: Benotung von Eigenschaften des Sassnitzer Einzelhandels



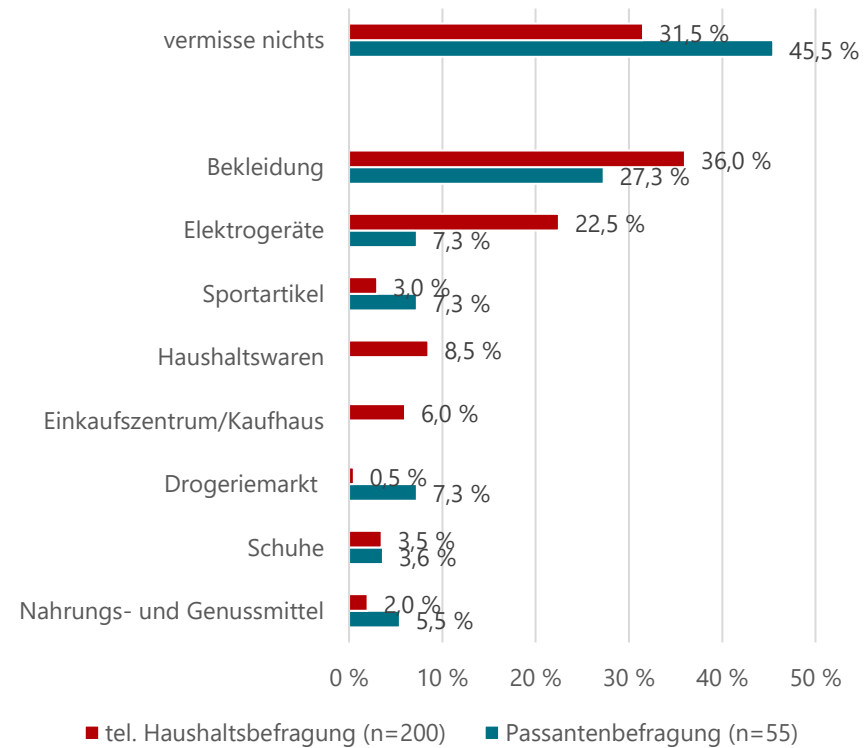
Bearbeitung: cima 2023

1.3.8 Vermisste Sortimente

Frage: „Welche Angebote oder Sortimente vermissen Sie in Sassnitz?“
(bis zu 3 Nennungen möglich)

- Bei der Frage, welche Sortimente oder Angebote in Sassnitz vermisst werden, gaben die meisten Befragten an, dass sie nichts vermissen (31,5 % bzw. 45,5 %).
- mit Abstand am häufigsten werden in Sassnitz Angebote aus dem Bereich Bekleidung vermisst (36,0 %, bzw. 27,3 % der Befragten).
- Zudem gaben 22,5 % der telefonisch Befragten an, dass sie Angebote aus dem Bereich Elektrogeräte bzw. ein Elektrogeschäft vermissen. Von den vor Ort Befragten nannten dies hingegen nur 7,3 %.

Abb. 12: Vermisste Angebote und Sortimente in Sassnitz – Top 7 Nennungen



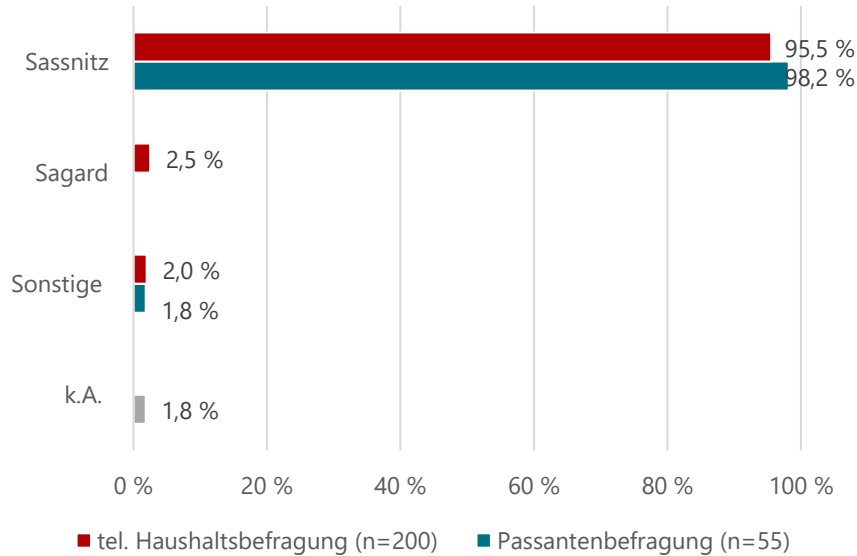
Bearbeitung: cima 2023

1.3.9 Haupteinkaufsorte nach Branchen

Frage: „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?“

Lebensmittel

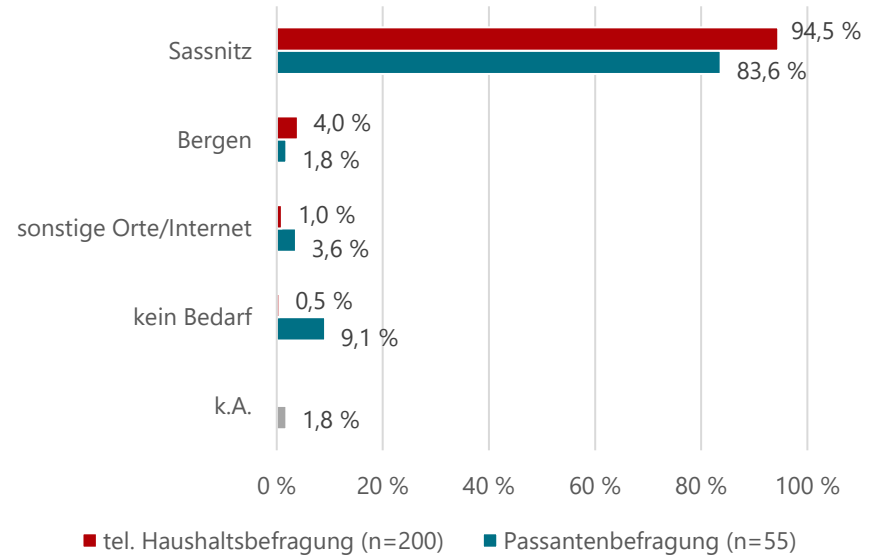
Abb. 13: Haupteinkaufsorte für Lebensmittel



Bearbeitung: cima 2023

Drogeriewaren

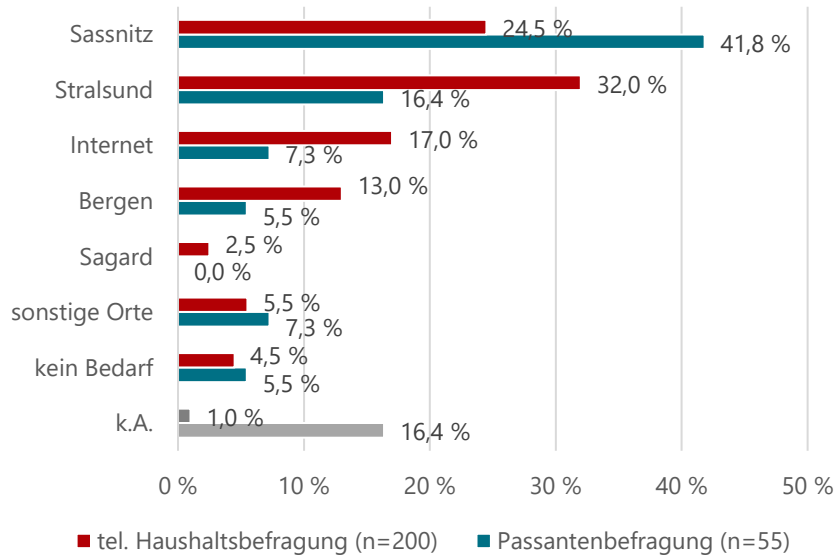
Abb. 14: Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren



Bearbeitung: cima 2023

Bekleidung

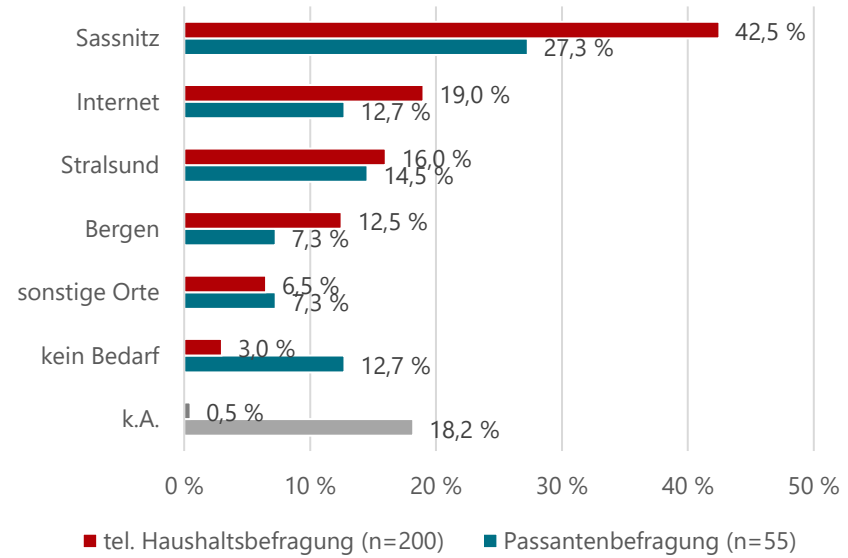
Abb. 15: Haupteinkaufsorte für Bekleidung



Bearbeitung: cima 2023

Schuhe

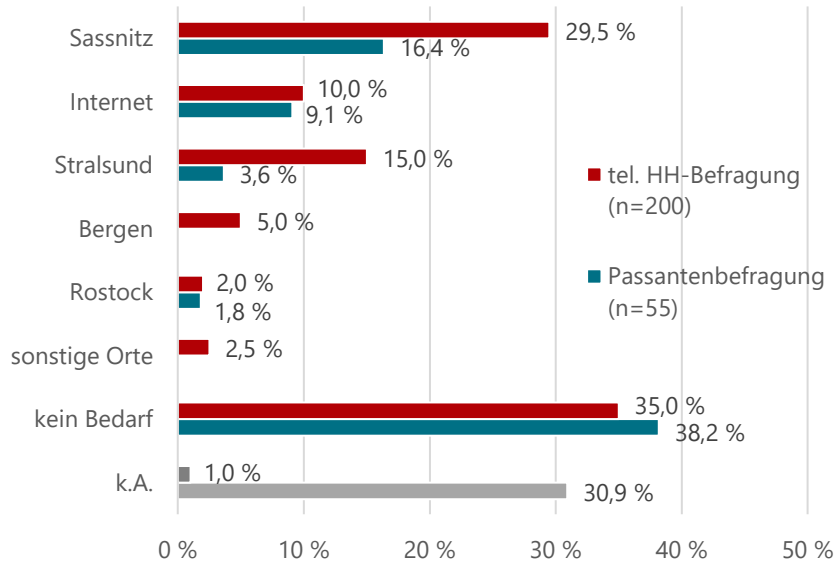
Abb. 16: Haupteinkaufsorte für Schuhe



Bearbeitung: cima 2023

Uhren, Schmuck

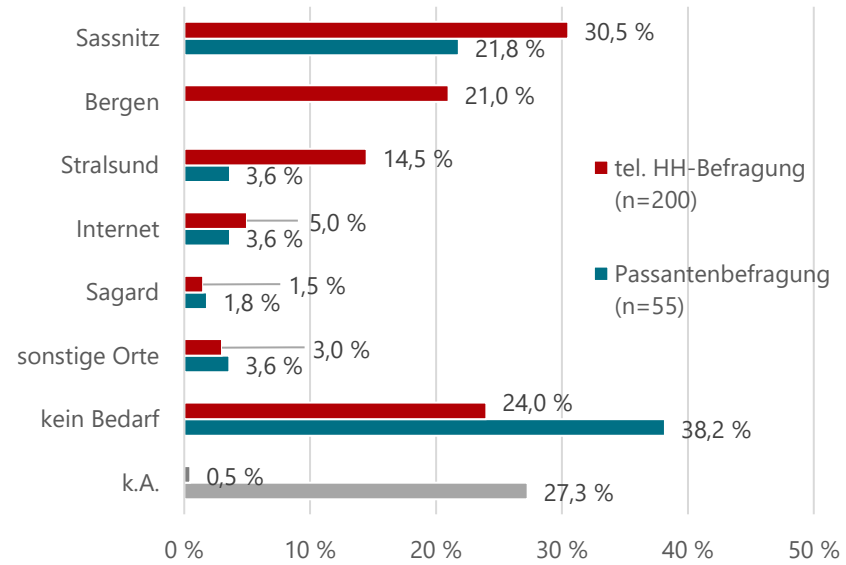
Abb. 17: Haupteinkaufsorte für Uhren, Schmuck



Bearbeitung: cima 2023

Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik

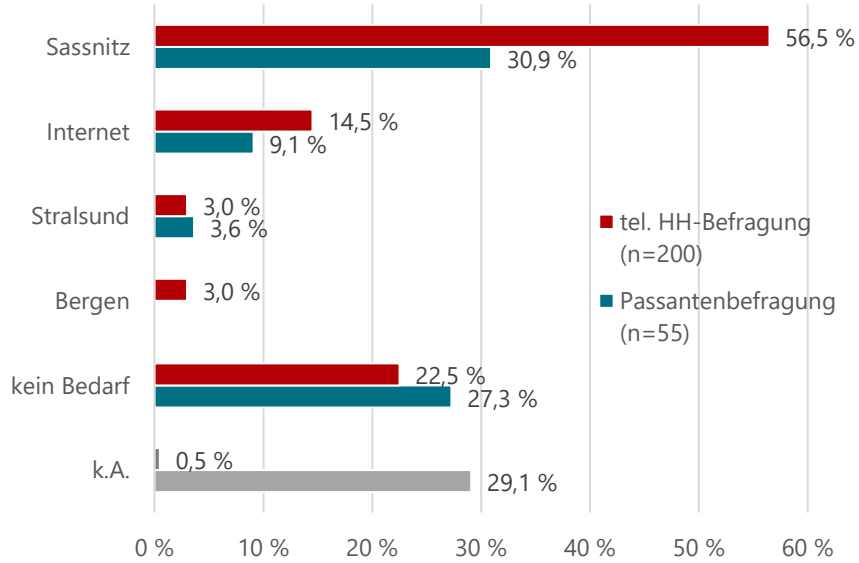
Abb. 18: Haupteinkaufsorte für Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik



Bearbeitung: cima 2023

Bücher

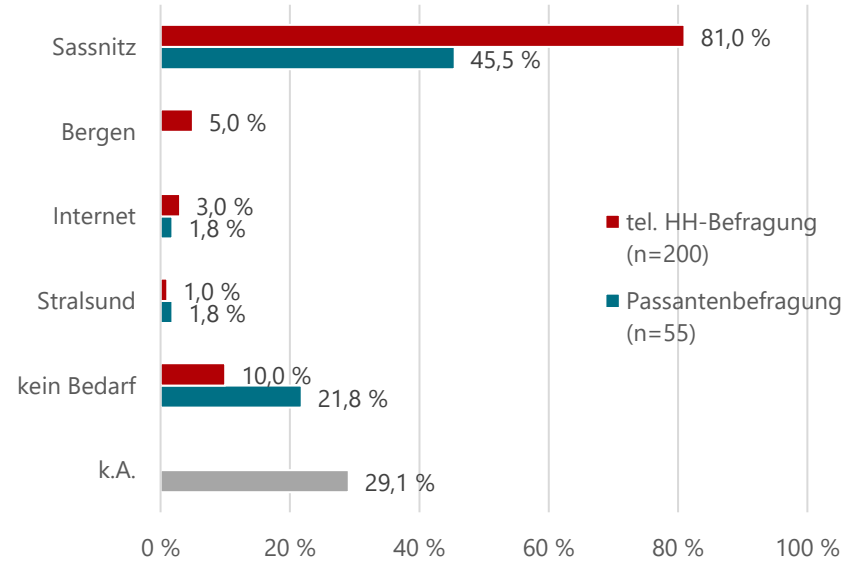
Abb. 19: Haupteinkaufsorte für Bücher



Bearbeitung: cima 2023

Schreibwaren

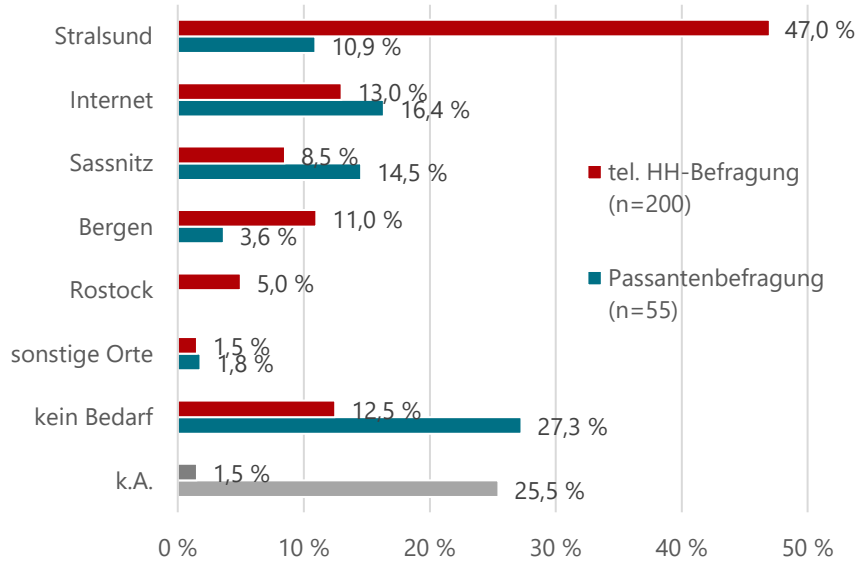
Abb. 20: Haupteinkaufsorte für Schreibwaren



Bearbeitung: cima 2023

Elektroartikel, Unterhaltungselektronik

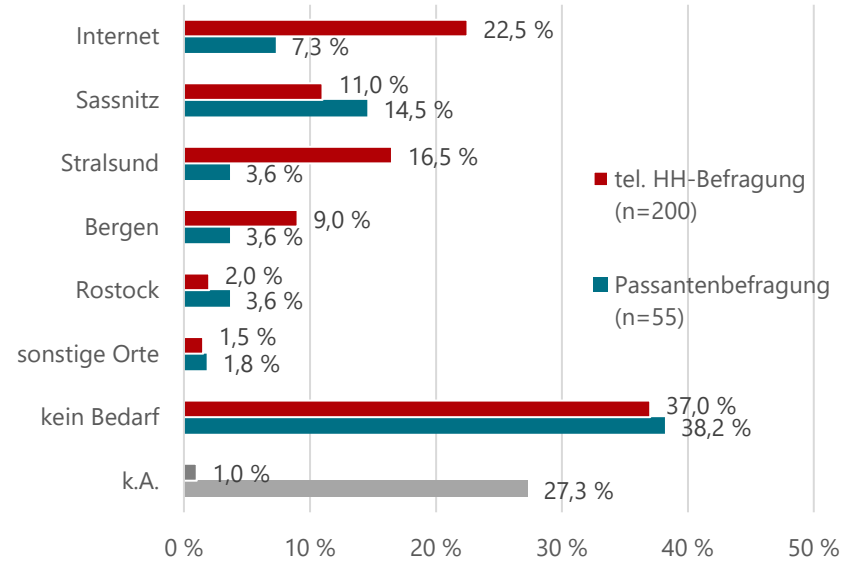
Abb. 21: Haupteinkaufsorte für Elektroartikel, Unterhaltungselektronik



Bearbeitung: cima 2023

Sportartikel, Sport- und Outdoorbekleidung

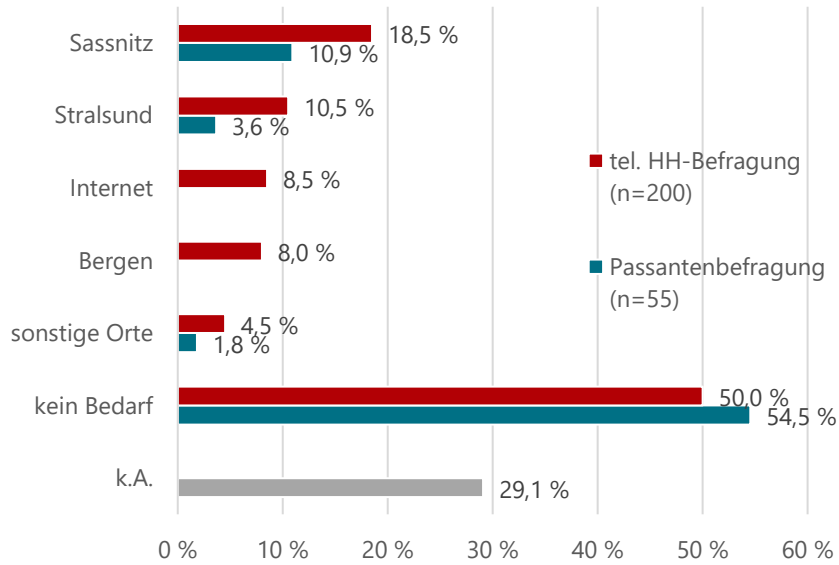
Abb. 22: Haupteinkaufsorte für Sportartikel, Sport-/Outdoorbekleidung



Bearbeitung: cima 2022

Spielwaren

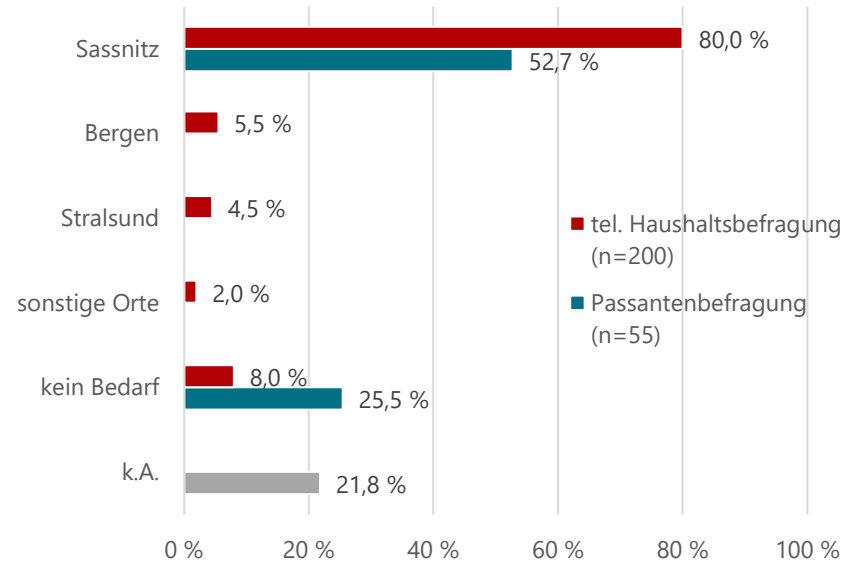
Abb. 23: Haupteinkaufsorte für Spielwaren



Bearbeitung: cima 2023

Baumarktartikel, Gartenbedarf

Abb. 24: Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf



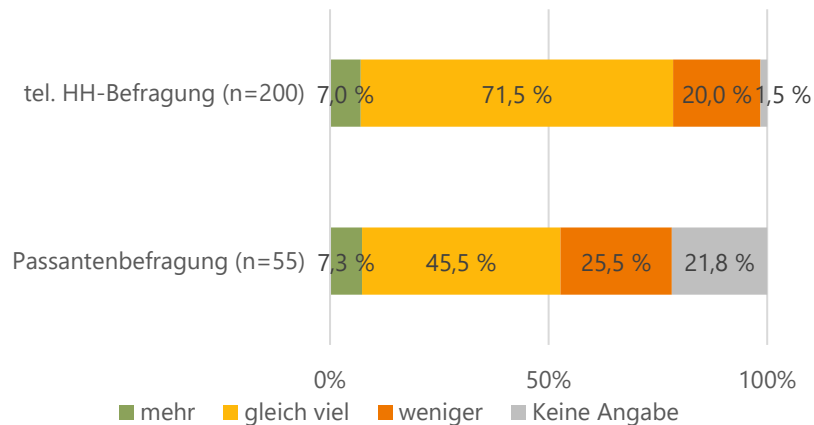
Bearbeitung: cima 2023

1.3.10 Veränderung der Einkaufsorientierung

Frage: „Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen: Kaufen Sie heute mehr, gleich viel oder weniger in Sassnitz ein als vor drei Jahren?“

- Sowohl in der telefonischen Haushaltsbefragung als auch in der Passantenbefragung ist der Anteil derjenigen, die heute weniger in Sassnitz einkaufen als vor drei Jahren (20,0 %, bzw. 25,5 %) rund dreimal so hoch wie der Anteil derjenigen, die heute mehr einkaufen (7,0 %, bzw. 7,3 %).
- Der Großteil der Befragten gab jedoch an, dass sich das Einkaufsverhalten nicht verändert habe (71,5 %, bzw. 45,5 %). In der Passantenbefragung haben jedoch 21,8 % keine Angabe zur Veränderung ihrer Einkaufsorientierung gemacht. Hierbei handelte es sich vor allem um Urlaubsgäste, die keine Angabe zum Einkaufsverhalten in Sassnitz vor drei Jahren machen konnten.

Abb. 25: Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich



Bearbeitung: cima 2023

Falls mit „**mehr**“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

- Von denjenigen, die angaben, heute mehr in Sassnitz einzukaufen als vor drei Jahren, wurden als Gründe genannt:
 - Altersbedingt ortsgebunden (5 Nennungen)
 - Angebote/Auswahl mehr/besser (3 Nennungen)
 - Neu zugezogen (2 Nennungen)
 - Erreichbarkeit besser (1 Nennung)
 - Arbeitsbedingt (1 Nennung)
 - Mehr Geld zur Verfügung (1 Nennung)

Falls mit „**weniger**“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

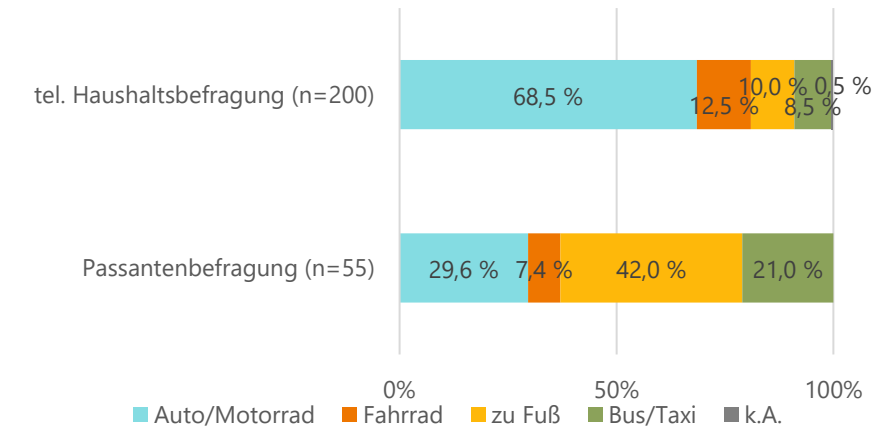
- Von denjenigen, die angaben, heute weniger in Sassnitz einzukaufen als vor drei Jahren, wurden als Gründe genannt:
 - Angebote/Auswahl weniger/schlechter (17 Nennungen)
 - Kein Bedarf (10 Nennungen)
 - Preise (9 Nennungen)
 - Altersbedingt (4 Nennungen)
 - Internetangebote besser (1 Nennung)
 - Qualität des Angebots (1 Nennung)
 - Nicht mehr mobil (1 Nennung)

1.3.11 Verkehrsmittelwahl

Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel machen Sie normalerweise Ihre Erledigungen in Sassnitz?“

- Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl zeigt sich in Sassnitz ein markanter Unterschied zwischen den beiden Stichproben. Die telefonisch Befragten zeigen eine für kleinere Städte typische Verteilung: Der MIV (Auto / Motorrad) ist mit 68,5 % das dominierende Verkehrsmittel. Den Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad, Bus/Taxi) nutzen insgesamt knapp ein Drittel der Befragten.
- Anders sieht es in der Stichprobe der Passantenbefragung aus. Hier gaben allein 42,0 % der Befragten an, ihre Erledigungen zu Fuß zu machen. In der Summe kommt der Umweltverbund auf einen Anteil von mehr als zwei Dritteln (70,4 %).
- Der hohe Anteil des Umweltverbunds bei der Vor-Ort-Befragung von Passanten kann nur teilweise darauf zurückgeführt werden, dass bei dieser Stichprobe ein Teil der Befragten Urlaubsgäste waren. Denn im Urlaub wird ein anderes Verkehrsverhalten angewendet als im Alltag. Von Bedeutung dürfte vor allem die Kompaktheit des Sassnitzer Ortszentrums und die innerörtliche Verkehrsführung sein, weshalb viele Menschen das Ortszentrum zu Fuß erreichen können. Und bedeutsam ist offensichtlich auch die Lage des Busbahnhofs im Ortszentrum, weshalb ungewöhnlich viele Befragte angaben, den Bus (bzw. ein Taxi) zu nutzen (21,0 %).

Abb. 26: Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Sassnitz



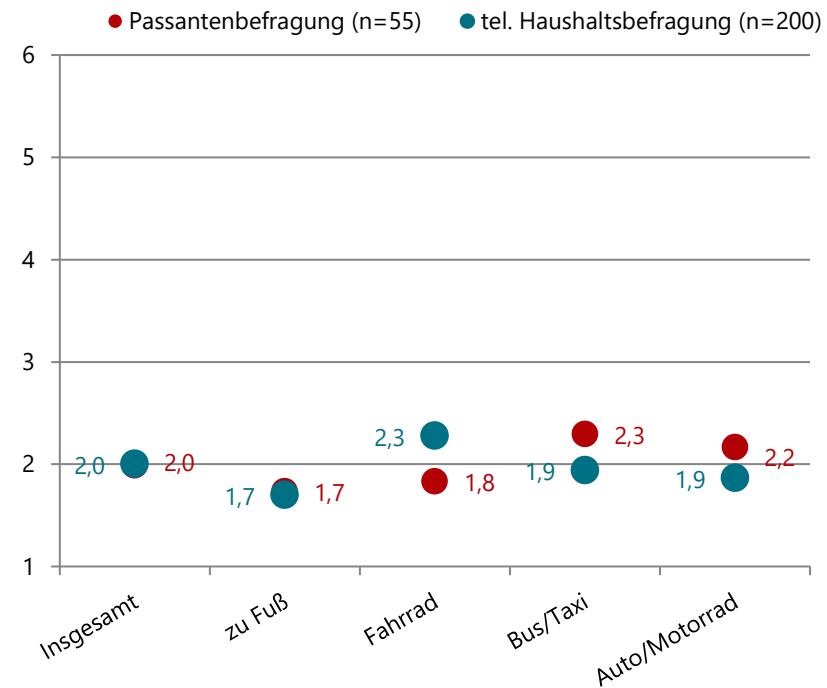
Bearbeitung: cima 2023

1.3.12 Bewertung der Erreichbarkeit

Frage: „Wie bewerten Sie die Erreichbarkeit für das von Ihnen genutzte Verkehrsmittel?“

- Insgesamt wurde die Erreichbarkeit von Sassnitz über alle Verkehrsträger hinweg gut bewertet (2,0).
- Die fußläufige Erreichbarkeit wird mit 1,7 am besten bewertet, aber auch die Erreichbarkeit mit allen anderen Verkehrsmitteln schneidet – mit leichten Schwankungen – gut ab.

Abb. 27: Bewertung der Erreichbarkeit nach Verkehrsträgern in Sassnitz



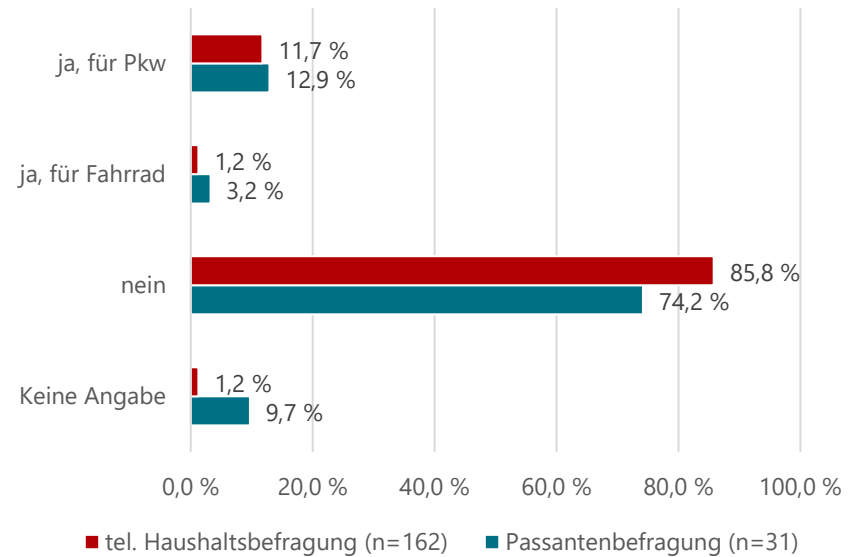
Bearbeitung: cima 2023

1.3.13 Parkplatzsituation

Frage: Falls bevorzugtes Verkehrsmittel = Fahrrad oder Auto/Motorrad:
 „Haben Sie in der Regel ein Problem, einen Parkplatz zu finden?“

- Die große Mehrheit der Befragten, deren Hauptverkehrsmittel das Auto/Motorrad oder Fahrrad ist gaben an, in der Regel keine Probleme beim Finden eines Parkplatzes zu haben (85,8 % bzw. 74,2 %)
- Lediglich 11,7 % bzw. 12,9 % der Befragten, deren bevorzugtes Verkehrsmittel das Auto/Motorrad ist gaben an, dass sie regelmäßig Probleme haben, einen Parkplatz zu finden. Für Fahrrad-Nutzende ist das Finden eines geeigneten Abstellplatzes ein noch geringeres Problem (1,2 % bzw. 3,2 %).
- Insgesamt kann also konstatiert werden, dass die Parksituation sowohl für Autos als auch für Zweiräder in Sassnitz gut ist. Ein Handlungsbedarf für den ruhenden Verkehr lässt sich nicht ableiten.

Abb. 28: Bewertung der Parkplatz-Verfügbarkeit

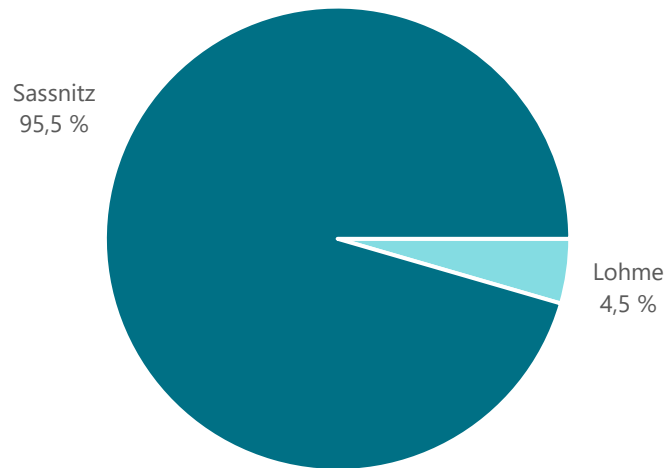


Bearbeitung: cima 2023

1.3.14 Soziodemografische Angaben zu den Befragten

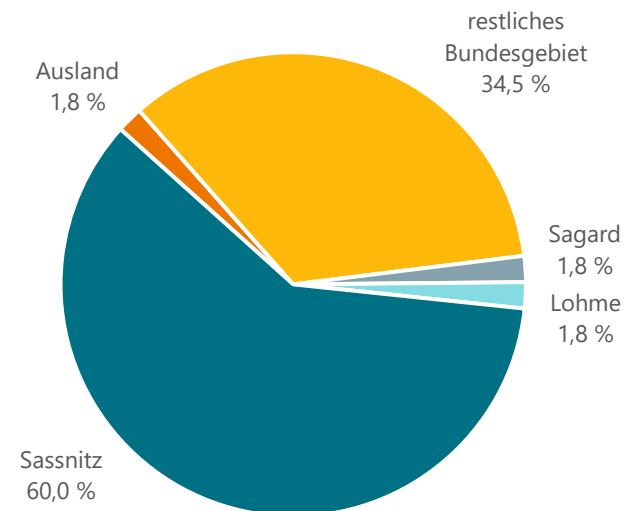
Wohnort der Befragten

Abb. 29: Wohnort der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 200

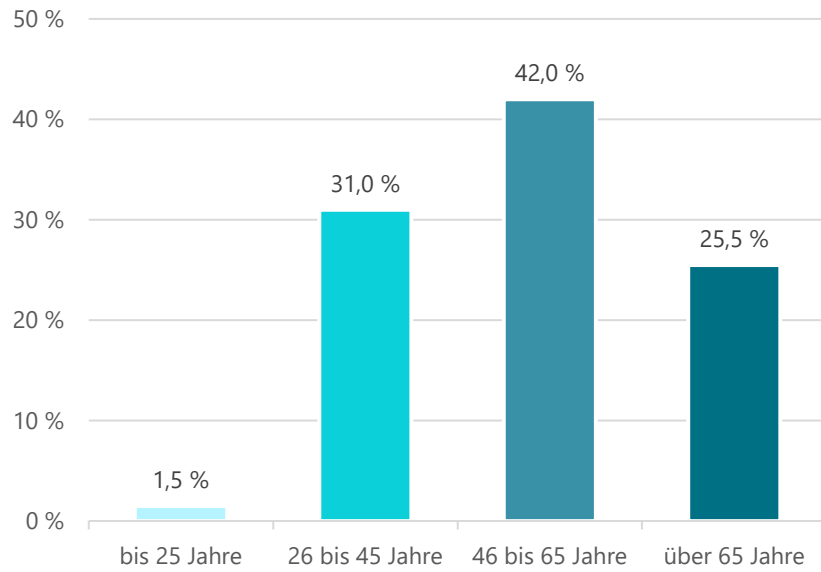
Abb. 30: Wohnort der Befragten bei der Passantenbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 55

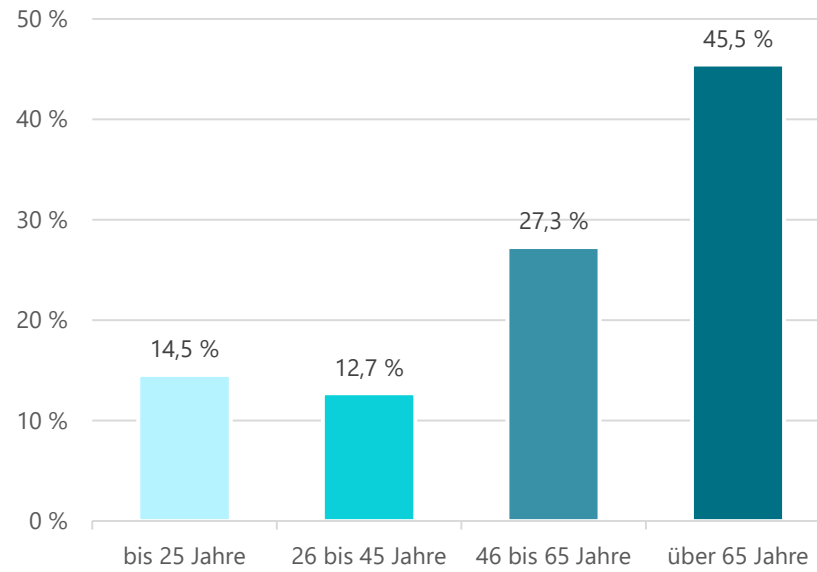
Altersstruktur der Befragten

Abb. 31: Alter der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 200

Abb. 32: Alter der Befragten bei der Passantenbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 55

1.4 Marktgebiet und Nachfragepotenzial

1.4.1 Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels

Das Marktpotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Sassnitz ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes und zum anderen aus möglichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland sowie durch Touristen.

Aus raumordnerischer Sicht übernimmt Sassnitz die Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde Lohme, die den Nahbereich (= grundzentraler Verflechtungsbereich) des Grundzentrums Sassnitz bildet (vgl. Kap. 1.1.2). Das bedeutet, dass Kaufkraftzuflüsse aus Lohme nach Sassnitz raumordnerisch erwünscht sind.

Die Berechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindungen (vgl. Kap. 1.5.3) basiert auf den Ergebnissen einer Huff-Kaufkraftstromanalyse für die Stadt Sassnitz und das Umland. Das Huff-Modell quantifiziert die Kaufkraft- und Umsatzströme im Betrachtungsraum⁸. Einflussgrößen sind vor allem

- geografische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Pendlerbeziehungen,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegzeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten der Region,
- Attraktivitätsgrade und Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkte konkurrierender Einkaufsorte.

Für die Berechnung des Nachfragepotenzials für den Sassnitzer Einzelhandel wurde also die Bevölkerung im raumordnerischen Nahbereich zugrunde gelegt.

Das **Kernmarktgebiet (Zone 1)** des Sassnitzer Einzelhandels bildet das eigene Stadtgebiet.

In der Nahbereichsgemeinde Lohme existieren keine größeren Einzelhandelsbetriebe. Gleichzeitig ist Sassnitz der aus Lohme am schnellsten erreichbare Einkaufsstandort (gefolgt von Sagard). Daher ist davon auszugehen, dass in Lohme starke Kaufkraftorientierungen in Richtung des Grundzentrums Sassnitz bestehen. Die Gemeinde Lohme ist somit dem Sassnitzer **Nahmarktgebiet (Zone 2)** zuzurechnen.

Die Nachbargemeinden Sagard, Glowe und Lietzow sollen aus raumordnerischer Sicht von dem Grundzentrum Sagard versorgt werden. Dies trifft in vielen Branchen auch tatsächlich zu, insbesondere im periodischen Bedarf. Das Grundzentrum Sassnitz kann jedoch aufgrund des hier ansässigen Einzelhandels in gewissem Umfang die Nachfrage nach Gütern des „gehobenen Bedarfs“ (aperiodischer Bedarf) bedienen. Dies betrifft bspw. die Sortimente Bekleidung oder Baummarktartikel und Gartenbedarf. Daher sind Sagard und Glowe dem **erweiterten Marktgebiet (Zone 3)** des Sassnitzer Einzelhandels zuzuordnen. Hier ist nicht von engen Kaufkraftverflechtungen mit dem Sassnitzer Einzelhandel auszugehen, sondern eher von relativ geringen Kaufkraftbindungsanteilen.

Aus der südwestlich von Sassnitz gelegenen Gemeinde Lietzow ist das Mittelzentrum Bergen in kürzerer Distanz zu erreichen als das Grundzentrum Sassnitz, weshalb hier von einer dominierenden Kaufkraftorientierung nach

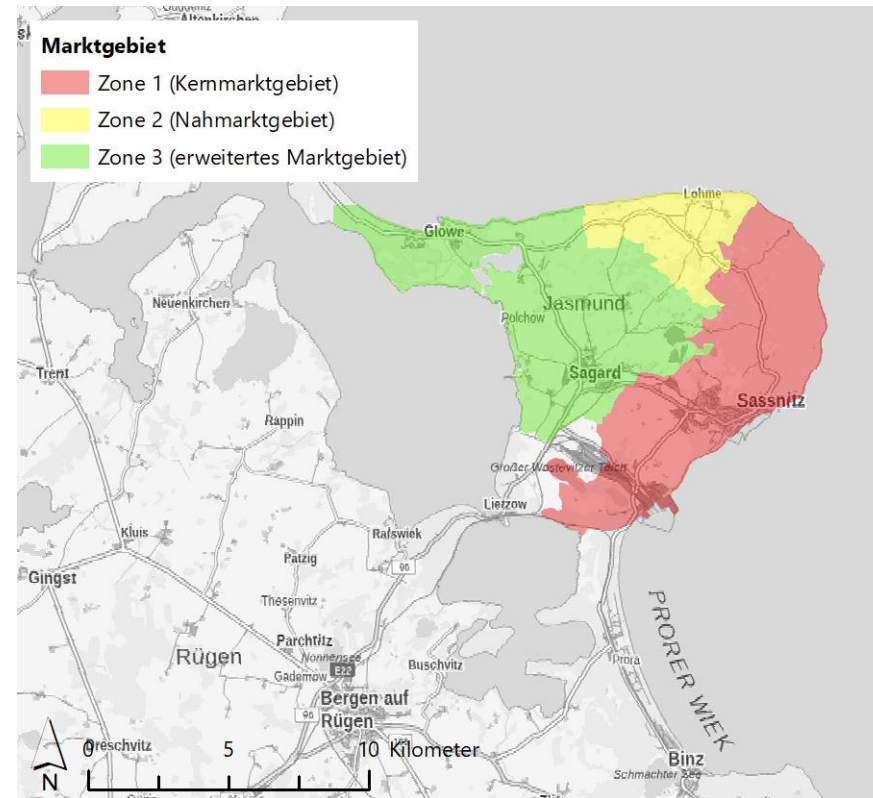
⁸ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob

tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen aus Ortsbegehungen, Angaben aus den Expertengesprächen usw. abgestimmt.

Bergen auszugehen ist. Lietzow kann daher nicht dem erweiterten Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels zugerechnet werden.

Neben der örtlichen Nachfrage aus dem eigenen Stadtgebiet sowie aus den Gemeinden des Nah- und erweiterten Marktgebietes müssen zusätzlich die touristischen Kaufkraftpotenziale der rd. 394.100 Übernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche in der Stadt Sassnitz berücksichtigt werden.

Abb. 33: Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels

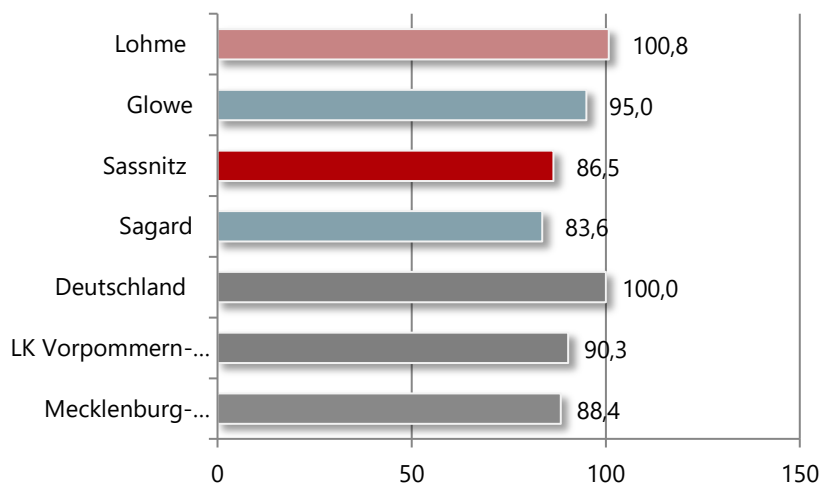


Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
Bearbeitung: cima 2023

1.4.2 Nachfragepotenzial für den Sassnitzer Einzelhandel

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁹ im Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels erfolgt auf Basis der gemeinscharfen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Abb. 34: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022
 Bearbeitung: cima 2023

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Sassnitz beträgt 86,5¹⁰. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Sassnitz signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), und leicht unter dem Durchschnittswert des Landes Mecklenburg-Vorpommern (88,4). Im regionalen Vergleich weist Lohme mit 100,8 die höchste Kaufkraftkennziffer auf. Auch Glowe liegt mit einem Wert von 95,0 signifikant über dem Niveau von Sassnitz. Die

Kaufkraftkennziffer von Sagard liegt hingegen mit 83,6 leicht unter dem Niveau von Sassnitz.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.803 € für das Jahr 2022 zugrunde gelegt, der mithilfe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Stadt Sassnitz bzw. der jeweiligen Gemeinde im Marktgebiet angepasst wird.

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel eines jeden Einwohners von Sassnitz entspricht rd. 5.020 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Sassnitz signifikant unter dem Bundesdurchschnitt.

Das Nachfragepotenzial der Sassnitzer Bevölkerung (9.211 Ew.) beläuft sich somit auf rd. 46,2 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 24,7 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 21,5 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Das Nachfragepotenzial im Nahmarktgebiet, welches von der Gemeinde Lohme (473 Ew.) gebildet wird, beträgt rd. 2,8 Mio. €. Im erweiterten Marktgebiet, bestehend aus den Gemeinden Sagard (2.441 Ew.) und Glowe (973 Ew.) beläuft sich das Nachfragepotential auf insgesamt rd. 17,2 Mio. €.

Zusätzlich zur Kaufkraft der Bevölkerung im Marktgebiet wird eine Potenzialreserve in Höhe von rd. 12,8 Mio. € in die Berechnungen zum Nachfragepotenzial einbezogen. Für die Potenzialreserve wird das touristische Aufkommen von 394.100 Gästeübernachtungen (alle Unterkunftsarten) und geschätzten rd. 386.000 Tagesgästen (vgl. Kap. 1.2) zugrunde gelegt. Anhand statistischer Daten zum Ausgabeverhalten der Touristen und Tagesbesucher in der Region Vorpommern, Rügen/Hiddensee¹¹ kann überschlägig die touristische Nachfrage für den Sassnitzer Einzelhandel errechnet werden. Dieser Wert ist als grober Zielrahmen für touristische Ausgaben im

⁹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

¹⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022

¹¹ Quellen: dwif e.V., Tagesreisen der Deutschen, Schriftenreihe Nr. 55/2013; dwif e.V., Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, Schriftenreihe Nr. 53/2010; eigene Berechnungen

Sassnitzer Einzelhandel zu verstehen. Da zur touristischen Nachfrage allerdings keine detaillierteren Statistiken verfügbar sind, kann diese nur nach Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 4,5 Mio. €) und nach sonstigem Einzelhandel (rd. 8,3 Mio. €) unterschieden werden.

Abb. 35: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sassnitz (in Mio. €)

cima Warengruppe	<u>Zone 1</u> Kernmarktgebiet (Stadt Sassnitz)	<u>Zone 2</u> Nahmarktgebiet (Gemeinde Lohme)	<u>Zone 3</u> erweitertes Marktgebiet (Glowe + Sagard)	<u>Marktgebiet</u> <u>Sassnitz</u> <u>gesamt</u>	<i>touristische</i> <i>Nachfrage</i> <i>Sassnitz</i>
Periodischer Bedarf insgesamt	24,7	1,5	9,2	35,4	
Nahrungs- und Genussmittel	20,0	1,2	7,5	28,7	4,5
Gesundheit und Körperpflege	4,0	0,2	1,5	5,7	
Zeitschriften, Schnittblumen	0,7	0,0	0,3	1,0	
Aperiodischer Bedarf insgesamt	21,5	1,3	8,0	30,8	
Bekleidung, Wäsche	3,0	0,2	1,1	4,3	
Schuhe, Lederwaren	1,1	0,1	0,4	1,6	
Bücher, Schreibwaren	0,7	0,0	0,3	1,0	
Spielwaren, Hobbybedarf	0,5	0,0	0,2	0,7	
Sportartikel, Fahrräder	1,9	0,1	0,7	2,8	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3,7	0,2	1,4	5,3	
Uhren, Schmuck	0,6	0,0	0,2	0,9	
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,5	0,1	0,6	2,2	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,8	0,0	0,3	1,1	
Einrichtungsbedarf	3,3	0,2	1,2	4,7	
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	4,3	0,3	1,6	6,1	
Einzelhandel insgesamt	46,2	2,8	17,2	66,2	12,8

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2022, dwif e.V. 2010 u. 2013, cima 2022, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023, cima 2023
 Bearbeitung: cima 2023; Rundungsdifferenzen möglich

1.5 Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

1.5.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Sassnitz im August 2022.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 84 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst – genauso viele wie im Jahre 2005. Diese 84 Einzelhandelsbetriebe haben zusammen eine Verkaufsfläche von 20.810 m² (2005: 14.882 m²) und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. € (brutto, p.a.).

Dabei ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 28,9 Mio. € die umsatzstärkste Warengruppe, mit weitem Abstand gefolgt von den Warengruppe Bekleidung, Wäsche mit rd. 8,4 Mio. € und Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf mit rd. 5,1 Mio. €. Diese drei Warengruppen haben auch die größten Verkaufsflächen. Zusammen belegen sie gut zwei Drittel (67,7 %) aller Sassnitzer Verkaufsflächen.

Abb. 36: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	30	6.985	35,5
Nahrungs- und Genussmittel	21	5.510	28,9
Gesundheit und Körperpflege	7	1.270	5,8
Zeitschriften, Schnittblumen	2	205	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	54	13.825	26,4
Bekleidung, Wäsche	15	4.120	8,4
Schuhe, Lederwaren	2	670	1,5
Bücher, Schreibwaren	6	455	1,4
Spielwaren, Hobbybedarf	0	175	0,3
Sportartikel, Fahrräder	2	385	1,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4	455	1,3
Uhren, Schmuck	3	200	1,2
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	280	1,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	7	1.580	2,2
Einrichtungsbedarf	7	1.055	1,8
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	3	4.450	5,1
Einzelhandel insgesamt	84	20.810	61,9

Bearbeitung: cima 2023

1.5.2 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 aus dem Umland 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 Marktgebiet und die touristischen Kaufkraftzuflüsse gesteuert.

Die Einzelhandelszentralität der Stadt Sassnitz liegt aktuell bei 134. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftzuflüsse in moderatem Umfang hin, die vor allem auf touristische Nachfrage zurückzuführen sind, teilweise aber auch auf Zuflüsse aus den Gemeinden des Nah- und des erweiterten Marktgebietes .

Im periodischen Bedarf liegt die Einzelhandelszentralität bei 144, im aperi-odischen Bedarf bei 123.

Abb. 37: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Einzelhandelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	35,5	24,7	144
Nahrungs- und Genussmittel	28,9	20,0	144
Gesundheit und Körperpflege	5,8	4,0	144
Zeitschriften, Schnittblumen	0,8	0,7	116
Aperiodischer Bedarf insgesamt	26,4	21,5	123
Bekleidung, Wäsche	8,4	3,0	280
Schuhe, Lederwaren	1,5	1,1	138
Bücher, Schreibwaren	1,4	0,7	189
Spielwaren, Hobbybedarf	0,3	0,5	61
Sportartikel, Fahrräder	1,2	1,9	60
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1,3	3,7	36
Uhren, Schmuck	1,2	0,6	201
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,9	1,5	126
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,2	0,8	278
Einrichtungsbedarf	1,8	3,3	54
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	5,1	4,3	120
Einzelhandel insgesamt	61,9	46,2	134

Bearbeitung: cima 2023

1.5.3 Kaufkraftstromanalyse

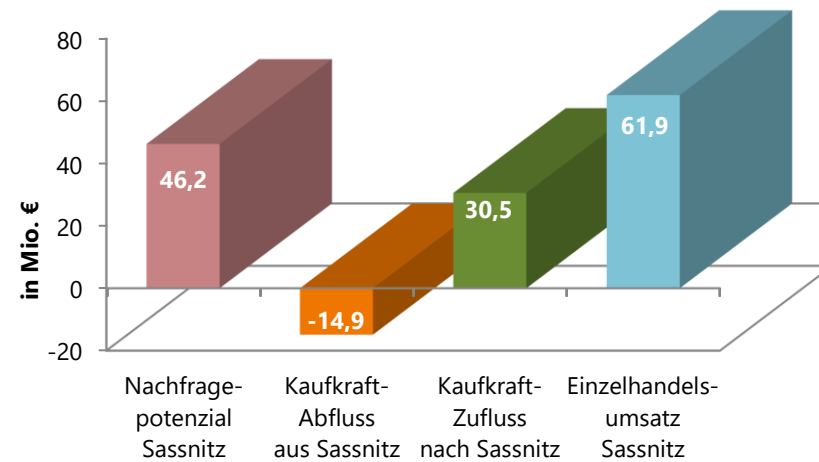
Die Kaufkraftstromanalyse beruht auf einer Modellrechnung, welche auf Grundlage verschiedener Eingangsgrößen (geografische/ ortsspezifische/ verkehrsbedingte Faktoren, Pendlerbeziehungen, touristische Bedeutung, Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten, Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte usw.) die Kaufkraft- und Umsatzströme in Sassnitz und dem Umland quantifiziert.

Die nebenstehende Abbildung dokumentiert die aktuellen Kaufkraftströme für den Einzelhandel in Sassnitz:

- Das örtliche Nachfragepotenzial in der Stadt Sassnitz beträgt aktuell rd. 46,2 Mio. €.
- Von dem örtlichen Nachfragepotenzial fließen insgesamt rd. 14,9 Mio. € aus dem Stadtgebiet von Sassnitz ab. Entsprechend der Pendlerverflechtungen und der regionalen Wettbewerbssituation fließt ein Großteil dieser Kaufkraft zu Einzelhandelsstandorten in Sagard, Bergen und Stralsund.
- Rund 30,4 Mio. € Kaufkraft fließen von außerhalb des Stadtgebietes in den Sassnitzer Einzelhandel. Hierunter fallen sowohl Kaufkraftzuflüsse von regelmäßigen Besuchern aus dem Nahbereich als auch Kaufkraftzuflüsse von Einpendlern aus weiter entfernten Orten sowie insbesondere die Zuflüsse von Touristen.
- Daraus ergibt sich der Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. € im Sassnitzer Einzelhandel.

Insgesamt werden somit rd. 49 % des im Sassnitzer Einzelhandel generierten Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse generiert. Hierin wird die hohe Bedeutung des Tourismus, aber auch die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort (Einpendler) für die Sassnitzer Einzelhandelsstrukturen verdeutlicht.

Abb. 38: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz



Bearbeitung: cima 2023

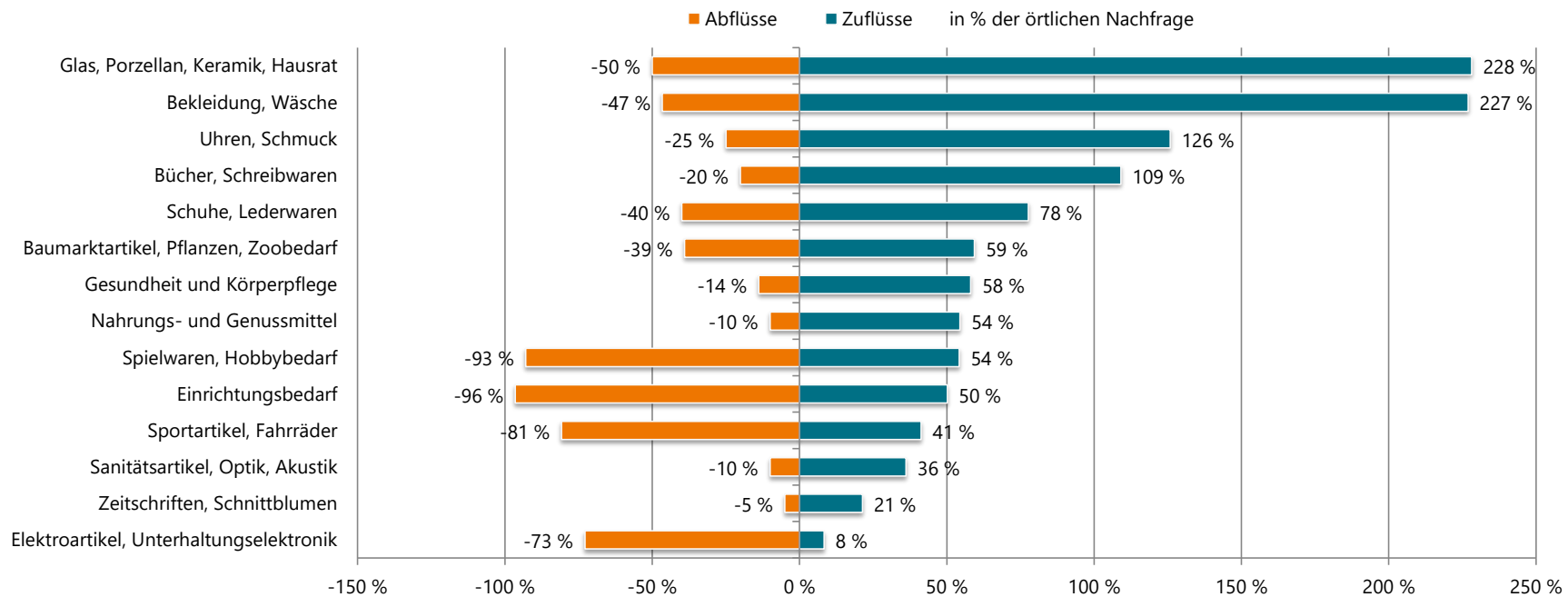
Die untenstehende Abbildung gibt eine genauere Übersicht der Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse im Sassnitzer Einzelhandel. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die absoluten Werte (in Mio. €) ins Verhältnis mit der örtlichen Kaufkraft von Sassnitz gesetzt. Die Prozentwerte stellen also die Kaufkraftzu- und -abflüsse im Vergleich zur örtlichen Nachfrage dar.

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, erzielt der Sassnitzer Einzelhandel die mit Abstand höchsten Kaufkraftzuflüsse – gemessen an der örtlichen Nachfrage – in den Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und

Bekleidung, Wäsche (228 % bzw. 227 %). Gleichzeitig bestehen in diesen Warengruppen auch relativ hohe Kaufkraftabflüsse in Höhe von 50 % bzw. 47 % der örtlichen Nachfrage. Dies sind Warengruppen, in die üblicherweise ein hoher Anteil der touristischen Einzelhandelsausgaben fließt.

Die höchsten prozentualen Kaufkraftabflüsse sind in den Warengruppen Einrichtungsbedarf (96 %), Spielwaren, Hobbybedarf (93 %) und Sportartikel, Fahrräder (81 %) zu verzeichnen, da hier nur geringe, eher auf einzelne Nischen fokussierte Angebote in Sassnitz vorhanden sind.

Abb. 39: Warengruppenspezifische Kaufkraftsalden des Sassnitzer Einzelhandels



Quelle: cima 2023

2 Zentren- und Standortstruktur in Sassnitz

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Sassnitzer Stadtgebietes näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer Überprüfung und Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die sonstigen Einzelhandelsstandorte, bspw. in Solitär- und Streulagen, werden beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) werden die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche für die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Sassnitz dargestellt und Entwicklungsstrategien beschrieben.

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. 2.1) vorgenommen. Grundlage waren die bestehenden Abgrenzungen aus dem Zentrenkonzept 2006. Die dort vorgenommenen räumlichen Abgrenzungen und Einstufungen der Zentrumsfunktion entsprechen jedoch in weiten Teilen nicht mehr den Vorgaben der jüngeren Rechtsprechung, weshalb sie hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen und konzeptionellen Gültigkeit überprüft und angepasst werden mussten. Bei der Überprüfung der Abgrenzungen wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/ soziale/ kulturelle Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen.

Nach der Fortschreibung 2023 ergibt sich die folgende Zentren- und Standortstruktur im Sassnitzer Einzelhandel:

- Vier zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen:
 - Hauptzentrum Sassnitz
 - Touristischer Ergänzungsbereich Hafen
 - Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt
 - Nebenzentrum Mukraner Straße
- Ein fachmarktorientierter Sonderstandort:
 - Gewerbepark Lancken-Süd

2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB im Rahmen der BauGB-Novelle 2006 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 angesehen 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

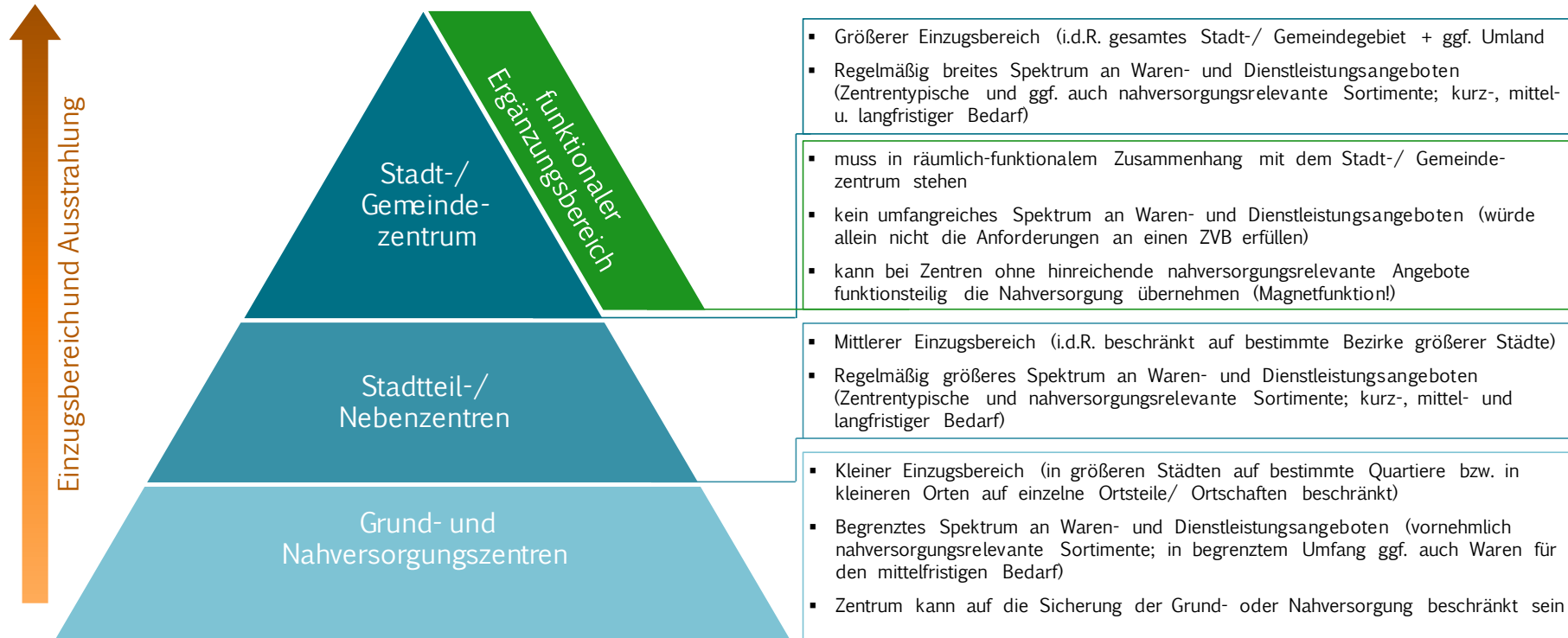
sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- 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, medizinische Versorgungseinrichtungen etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage (im Sinne eines Bezugs zu Wohnsiedlungsbereichen mit einigem Gewicht),
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt.

Abb. 40: Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche



Quellen: Kuschnerus, der standortgerechte Einzelhandel, 2007; Deutscher Bundestag, Drucksache 16/2496, 2006; Osterhage, Kommunale Einzelhandels- und Zentren-konzepte / Zentrale Versorgungsbereiche, 2006; eigene Darstellung

Bearbeitung: cima 2023

2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Sassnitz erstreckt sich zwischen von der Bahnhofstraße im Westen entlang der zentralen bis zur Hafenstraße im Osten.

Die aktuelle räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ ist deutlich enger gefasst als das „Hauptgeschäftszentrum“ im Zentrenkonzept 2006. Dieses erstreckte sich pauschal von der Gartenstraße im Westen bis an die Hafenstraße im Osten und von der Bahntrasse im Norden bis zum Hang über dem Stadthafen im Süden. Diese weiträumige Abgrenzung spiegelt jedoch nicht die tatsächliche Zentrumsfunktion wider – in den Randlagen sind fast ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden. Die cima hat daher die Abgrenzung auf den tatsächlichen und auch zukünftig realistischen Hauptgeschäftsbereich begrenzt (vgl. Abb. 45).

Einzelhandelsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Sassnitz

Mit 6.480 m² befinden sich ein Drittel der Sassnitzer Verkaufsflächen innerhalb des Hauptzentrums. Bei der Anzahl der Betriebe ist es sogar die Hälfte (42 von 84 Betrieben).

Wie für Hauptzentren üblich liegt der Angebotsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Sassnitz im aperiodischen Bedarf. Insgesamt rd. 64 % (4.145 m²) der Verkaufsflächen im Hauptzentrum entfallen auf Sortimente des aperiodischen Bedarfs und hier ganz überwiegend auf zentrenrelevante Sortimente (3.505 m²). Auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen nur 640 m² Verkaufsfläche.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 36 % und einem Umsatzanteil von rd. 54 % nimmt aber auch der periodische Bedarf eine wichtige Position im Hauptzentrum ein. Bedeutendster Anbieter ist hier der REWE Supermarkt in der Rügen-Galerie, der innerhalb dieser Haupteinkaufslage im Westen des Hauptzentrums als Magnetbetrieb fungiert. Im Osten des Hauptzentrums befindet sich mit Netto Marken-Discount ein weiterer Lebensmittelmarkt innerhalb des Hauptzentrums.

Vier Bäckereien und eine Fleischerei ergänzen das Lebensmittelangebot im Sassnitzer Hauptzentrum. Auch drei Apotheken, ein kleines Drogerie-Fachgeschäft, eine Parfümerie, zwei Seifengeschäfte, ein Blumenladen und ein Kiosk sind hier vorhanden.

Abb. 41: Leistungsdaten des ZVB Hauptzentrum Sassnitz

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	16	2.335	12,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.690	9,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	26	4.145	10,5
davon zentrenrelevant	23	3.505	9,6
gesamt	42	6.480	22,6

Bearbeitung: cima 2023

Von den 26 Betrieben des aperiodischen Bedarfs bieten sechs Betriebe Bekleidung als Hauptsortiment an. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Verkaufsfläche (von kleinen Boutiquen bis zum Kaufhaus Hanack mit knapp 800 m² Vklf.) sowie der Qualitätsausrichtung, die von preis- und discountorientierten Angeboten (z.B. Asia-Textilien) bis zu mittelpreisigen, konsumigen Angeboten (z.B. Modegeschäft Gamma, Kaufhaus Hanack) reicht. Gehobene, markenorientierte Modeboutiquen, wie sie bspw. in Binz zu finden sind, gibt es im Sassnitzer Hauptzentrum hingegen nicht.

Weitere Betriebe des aperiodischen Bedarfs im Hauptzentrum Sassnitz sind ein kleines Schuhgeschäft, ein Sanitätshaus, drei Buchhandlungen und zwei Schreibwarengeschäfte (überwiegend Gruß- und Ansichtskarten), eine Boutique für Hundezubehör, ein Haushaltswarendiscounter (Tedi), zwei Geschäfte für Wohndeko- und Geschenkartikel, zwei Augenoptik- und ein Hörgeräteakustik-Geschäft, zwei Uhren- und Schmuckgeschäfte, ein Fahrradladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Möbel-An- und Verkauf.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Einzelhandel im Sassnitzer Hauptzentrum nur teilweise auf die touristische Nachfrage fokussiert ist, sondern zu einem Großteil auch auf die Versorgung der Wohnbevölkerung aus Sassnitz und dem Umland ausgerichtet ist. Dies ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass für touristisch ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe vor allem die Ergänzungsbereiche Altstadt und Hafen attraktive Standortalternativen sind. Für das Sassnitzer Hauptzentrum hat diese Zielgruppenausrichtung den Vorteil, dass der lokale Einzelhandel auch in tourismusschwachen Neben- und Randsaisonzeiten eine gute Grundauslastung erreichen kann. Gleichwohl könnte die Ansiedlung weiterer, tourismusorientierter Einzelhandelsgeschäfte die Attraktivität des Hauptzentrums weiter erhöhen und damit seine Funktions- und Leistungsfähigkeit stärken.

Betriebsgrößen und Entwicklungsmöglichkeiten

Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt im Hauptzentrum Sassnitz bei nur rd. 154 m² je Betrieb. Elf der 47 Betriebe sind kleiner als 50 m², 19 Betriebe zwischen 50 und 95 m² und sechs der Betriebe sind zwischen 100 und 200 m² groß. Immerhin fünf Betriebe haben Verkaufsflächen von 400 bis 800 m² und ein Betrieb (REWE) ist größer als 800 m².

Innerhalb der gewachsenen, überwiegend kleinteiligen Strukturen entlang der Hauptstraße und Hafenstraße sind großformatige Neuansiedlungen nicht möglich. Dort stehen lediglich einige kleinere Ladenleerstände für Nachbelegungen mit Facheinzelhandel oder ergänzenden Nutzungen zur Verfügung.

Mehrere Leerstände unterschiedlicher Größe sind zudem in der Rügen-Galerie vorzufinden. Neben Neuansiedlungen innerhalb dieser Ladenlokale sind hier auch Flächenzusammenlegungen vorstellbar, sodass ansässigen Betrieben bei Bedarf Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand ermöglicht werden könnten.

Zudem befindet sich zwischen Haupt- und Bachstraße, östlich des Netto-Marktes, eine größere Freifläche (rd. 2.300 m² Grundstücksgröße). Bei einer Überplanung dieser Fläche sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass in der Erdgeschosszone Ladenlokale entstehen, um dadurch die

innerstädtische Laufwege weiter zu beleben. Eine reine Wohnnutzung oder eine andere Nutzung ohne Publikumsverkehr in Erdgeschosslage sollte aus diesem Grund vermieden werden.

Eine weitere Potenzialfläche befindet sich am westlichen „Eingang“ in das Hauptzentrum Sassnitz. Hier befindet sich das langjährig leerstehende Gebäude des ehemaligen Stubnitz-Kinos. Dieses steht unter Denkmalschutz und weist augenscheinlich einen hohen Sanierungsbedarf auf, sodass eine zeitnahe Wiederbelebung wenig aussichtsreich erscheint. Dennoch sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, dass das Gebäude revitalisiert wird und wieder eine publikumsträchtige, zentrenprägende Nutzung beherbergen kann. Denn wie erwähnt markiert dieses Objekt den Auftakt zum Hauptzentrum Innenstadt, es ist das erste Objekt, welches auswärtige Besucher vom Sassnitzer Hauptzentrum wahrnehmen. Dementsprechend sollt es als Visitenkarte und Aushängeschild des Sassnitzer Zentrums verstanden und entwickelt werden.

Aufenthaltsqualität im Hauptzentrum Sassnitz

Da sich das Hauptzentrum Sassnitz im Wesentlichen entlang der relativ vielbefahrenen **Hauptstraße** erstreckt, weist es nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität für Passanten auf. Der Fuß- und Radverkehr ist hier dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr erkennbar untergeordnet, so kann kaum eine „Flanier“-Qualität entstehen. Mittelfristig sollte daher Aufwertung des Straßenraums entlang der Hauptstraße erwogen werden, indem dem Fuß- und Radverkehr mehr Raum gegeben und der fließende Verkehr reduziert bzw. verlangsamt wird. Durch eine Anhebung des Straßenniveaus auf Höhe der Fuß- und Radwege könnte die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums verbessert und das Überqueren der Straße erleichtert werden. Aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens ist die wahrgenommene Aufenthaltsqualität in der oberen **Hafenstraße** deutlich höher als in der Hauptstraße. Jedoch dominieren auch hier die Straße sowie die straßenbegleitenden Parkplätze das Bild des öffentlichen Raumes, während die Gehwege relativ schmal sind. Verweilmöglichkeiten gibt es außerhalb der gastronomischen Angebote nicht.

Im Gegensatz zur Haupt- und Hafenstraße ist die **Rügen-Galerie** als Fußgängerzone ausgebaut. Trotz des relativ funktionalen Erscheinungsbildes wird deutlich, dass die höhere Verweilqualität von den Besuchern gut angenommen wird. Hier sind vergleichsweise viele Passanten wahrnehmbar und auch die Sitzmöglichkeiten werden gern genutzt.

Abb. 42: Fußgängerzone Rügen-Galerie



Foto: cima 2022

Abb. 43: Hauptstraße mit hohem Pkw-Aufkommen



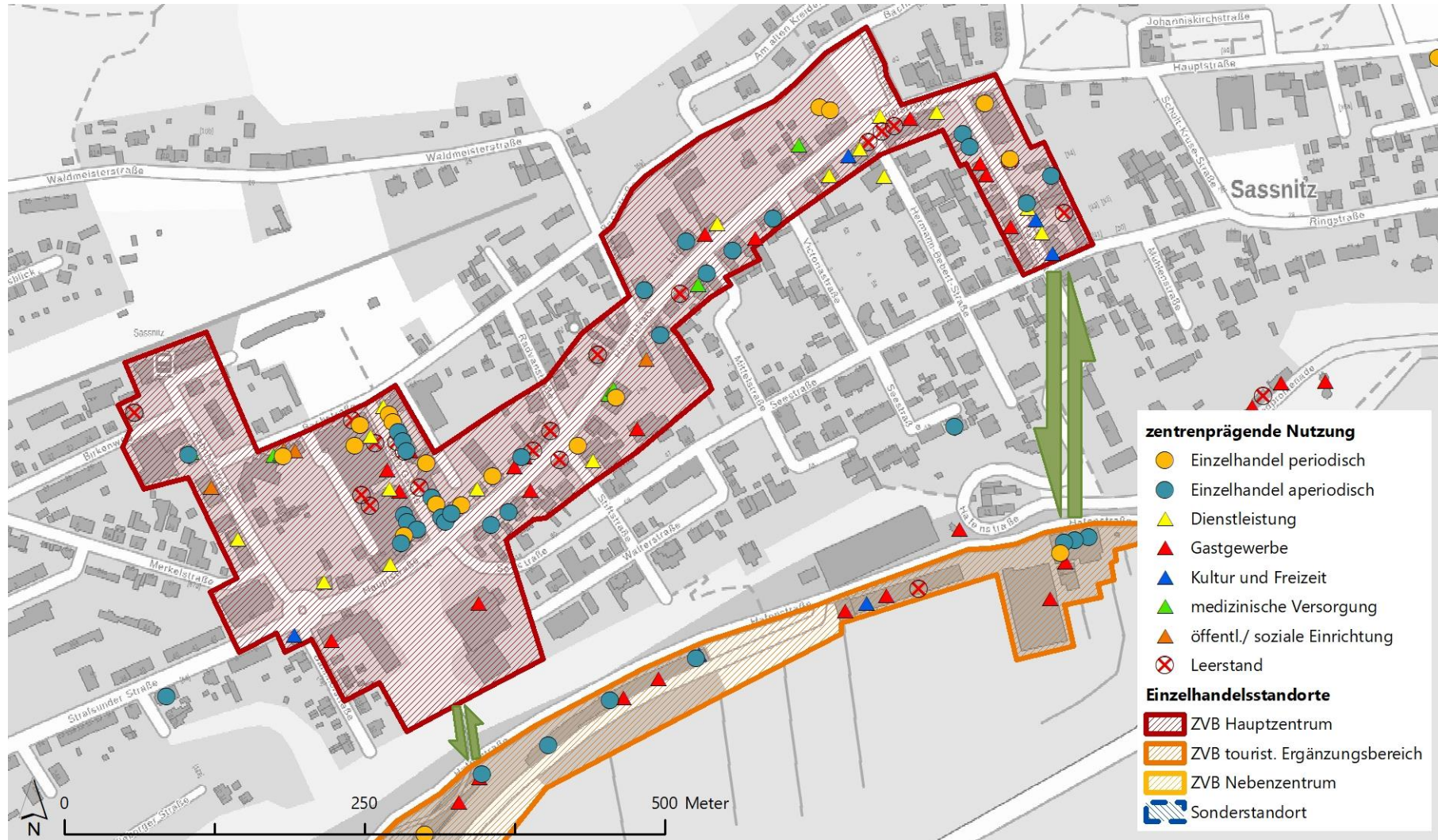
Foto: cima 2022

Abb. 44: Hafenstraße (oberer Abschnitt)



Foto: cima 2022

Abb. 45: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“

Südlich des Hauptzentrums, zwischen der Hafenstraße und dem Stadthafen, erstreckt sich der touristische Ergänzungsbereich Hafen als weiterer zentraler Versorgungsbereich.

Verglichen mit dem Hauptzentrum ist der Besatz mit Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen am Hafen deutlich weniger vielfältig und sehr deutlich auf die touristische Kaufkraft fokussiert. Bei den beiden Einzelhandelsbetrieben des periodischen Bedarfs handelt es sich um ein Bäckerei-Café sowie um ein Geschäft für regionale Spezialitäten.

Abb. 46: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Hafen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	2	160	0,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	160	0,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	10	1.785	4,4
davon zentrenrelevant	10	1.745	4,3
gesamt	12	1.945	5,4

Bearbeitung: cima 2023

Im aperiodischen Bedarf sind drei Geschäfte für maritime und Outdoor-Bekleidung vorhanden, drei Geschäfte für maritime Dekoartikel und Souvenirs, drei Galerien für Kunst bzw. Kunsthandwerk sowie ein Geschäft für Boots-ausrüstung. Im Bereich der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen dominieren gastronomische Angebote.

Somit wird deutlich, dass der Hafenbereich keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs hat, wie diese von einem „klassischen“ zentralen Versorgungsbereich zu erwarten wäre. Aus touristischer Perspektive kommt diesem Bereich aber dennoch eine wichtige Zentrumsfunktion – er ergänzt in dieser Hinsicht das Sassnitzer Hauptzentrum funktional, weshalb eine

Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung „touristischer Ergänzungsbereich“ gerechtfertigt ist.

Trotz der räumlichen Nähe von Hauptzentrum und Stadthafen bildet der Hang nördlich des Stadthafens eine deutliche städtebauliche Zäsur. Südlich der Seestraße sind bis zum Stadthafen entlang der Hafenstraße ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden, sodass hier ein „Bruch“ im Besatz der zentrenprägenden Nutzungen besteht. Aus diesem Grund bilden die beiden Bereiche nicht einen gemeinsamen, sondern zwei separate zentrale Versorgungsbereiche.

Gleichwohl bestehen zwischen beiden Bereichen enge räumliche Verbindungen. Insbesondere Urlaubsgäste nutzen die ortsbildprägende Hängebrücke im westlichen sowie die serpentinenartige Hafenstraße im östlichen Bereich, um vom Hafen in das Hauptzentrum zu flanieren und andersherum. Beide Bereiche (sowie der touristische Ergänzungsbereich Altstadt als dritter Bereich, siehe Kap. 2.4) stehen also miteinander im Zusammenhang. Sie ergänzen und stärken sich gegenseitig. Zukünftig sollte daher die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Austauschbeziehungen zwischen diesen Bereichen weiter auszubauen, um die gegenseitigen Synergieeffekte weiter zu stärken. Dies kann bspw. durch eine Verbesserung des touristischen Wegeleitsystems sowie die Entwicklung und Vermarktung von Wegerouten (bspw. Spazierstrecken) geschehen.

Abb. 47: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“

Die Sassnitzer Altstadt wird als weiterer zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als touristischer Ergänzungsbereich festgelegt.

Der touristische Ergänzungsbereich ist nicht nur räumlich betrachtet vergleichsweise klein, er ist auch hinsichtlich seiner baulichen Strukturen sowie des Einzelhandelsbesatzes sehr kleinteilig strukturiert. Genau dies macht aber den besonderen Charakter des Standortes aus: Die altstädtische Bebauung, überwiegend mit ortstypischer Bäderarchitektur sowie die schmalen, weitgehend autofreien Straßen sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein besonderes Ambiente. Die Sassnitzer Altstadt ist dementsprechend insbesondere bei den Urlaubsgästen sehr beliebt.

So ist auch der Einzelhandel im Ergänzungsbereich Altstadt primär auf die touristische Kaufkraft ausgerichtet. Es sind drei Geschäfte/ Galerien für Kunst und Kunsthandwerk, eine Buchhandlung mit regionalen Spezialitäten (und Café), ein Geschäft für Wolle und Wollprodukte, ein Laden für gehobene Wohnaccessoires sowie eine Silberschmiede.

Einziger Anbieter des periodischen Bedarfs ist eine Bäckerei-Filiale, wobei hier der Schwerpunkt auf der Gastronomie (Café) liegt. Zwei Restaurants am Marktplatz ergänzen des gastronomische Angebot in der Altstadt

täglichen Bedarfs. Aus touristischer Perspektive kommt der Altstadt dennoch eine wichtige Zentrumsfunktion zu. Die Austauschbeziehungen und Synergieeffekte zwischen der Altstadt und den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Sassnitz“ und „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ rechtfertigen die Abgrenzung als „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“. In ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich soll die Sassnitzer Altstadt langfristig erhalten und gestärkt werden.

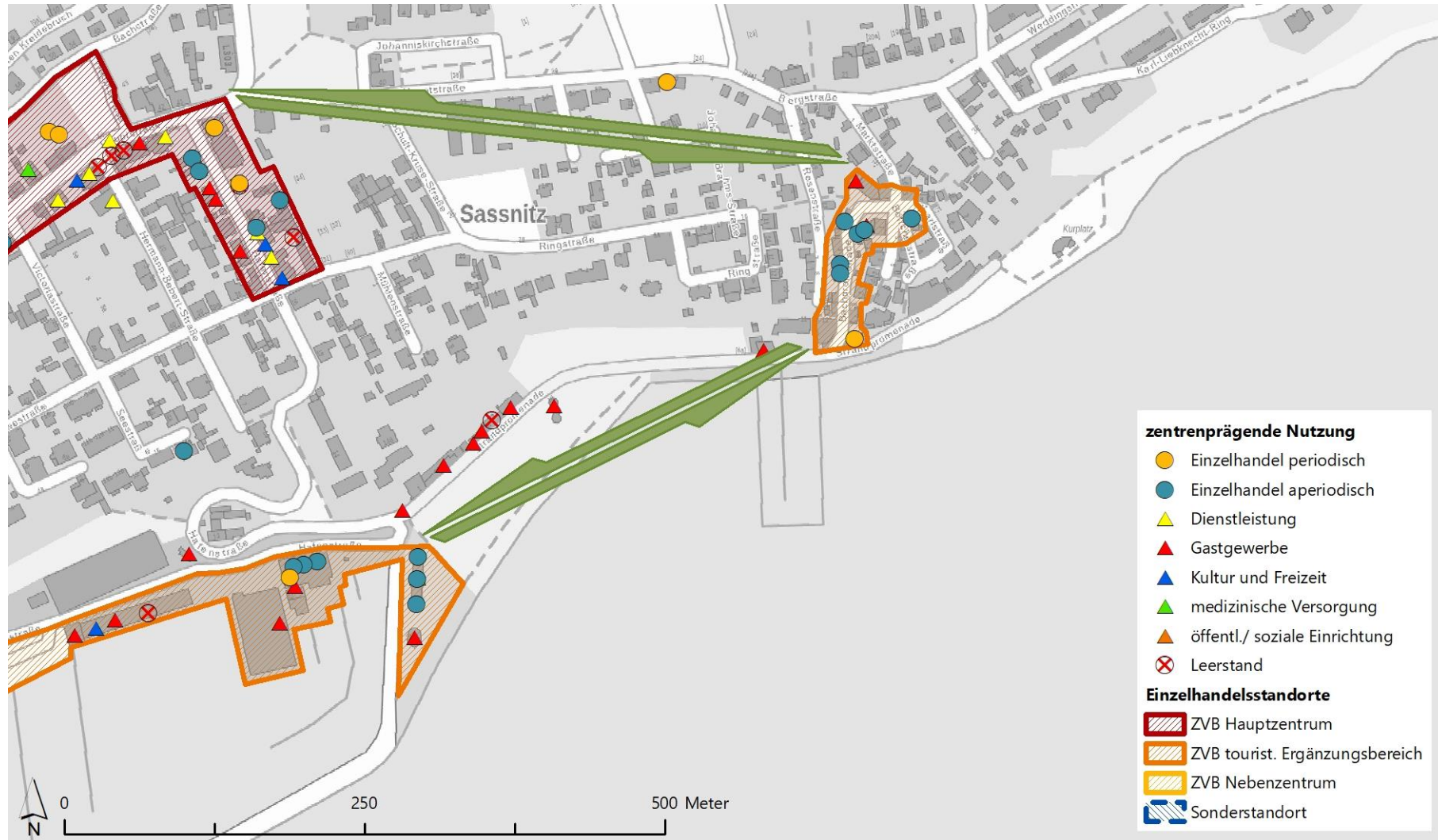
Abb. 48: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Altstadt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	30	0,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	30	0,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	300	0,9
davon zentrenrelevant	7	300	0,9
gesamt	8	330	1,2

Bearbeitung: cima 2023

Wie der Stadthafen hat auch die Altstadt keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des

Abb. 49: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“

Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“ befindet sich im westlichen Sassnitzer Kernstadtgebiet, rd. 1,3 km westlich des Hauptzentrums. Der Standort übernimmt wohnortnahe Versorgungsfunktionen insbesondere für die Wohngebiete südlich der B 96 (Stralsunder Straße) von der Straße der Jugend im Osten bis zum Lanckener Ring im Westen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der Größe und Struktur des Einzelhandelsbesatzes wird dieser Standort aber nicht nur von der Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Wohnquartieren aufgesucht, sondern von Bewohnern des gesamten Nahbereichs (Sassnitz und Lohme) und von Urlaubsgästen. Dementsprechend wird der zentrale Versorgungsbereich nicht mehr – wie noch im Zentrenkonzept 2006 – als Stadtteilzentrum kategorisiert, sondern als Nebenzentrum. Denn es ist nach dem Hauptzentrum Innenstadt in Bezug auf die Verkaufsfläche der zweitgrößte Einzelhandelsstandort von Sassnitz.

Abb. 50: Leistungsdaten des ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	2.760	13,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	2.120	10,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	2.745	4,3
davon zentrenrelevant	5	2.660	4,0
gesamt	9	5.505	17,4

Bearbeitung: cima 2023

Mit einem REWE Verbrauchermarkt ist im Nebenzentrum Mukraner Straße der größte Lebensmittelmarkt von Sassnitz ansässig. Dieser wird ergänzt von einem Bäckerei-Café im Vorkassenbereich, einem ALDI Lebensmittel-discounter sowie einem Rossmann Drogeriemarkt dem einzigen Drogeriemarkt nördlich des Mittelzentrums Bergen.

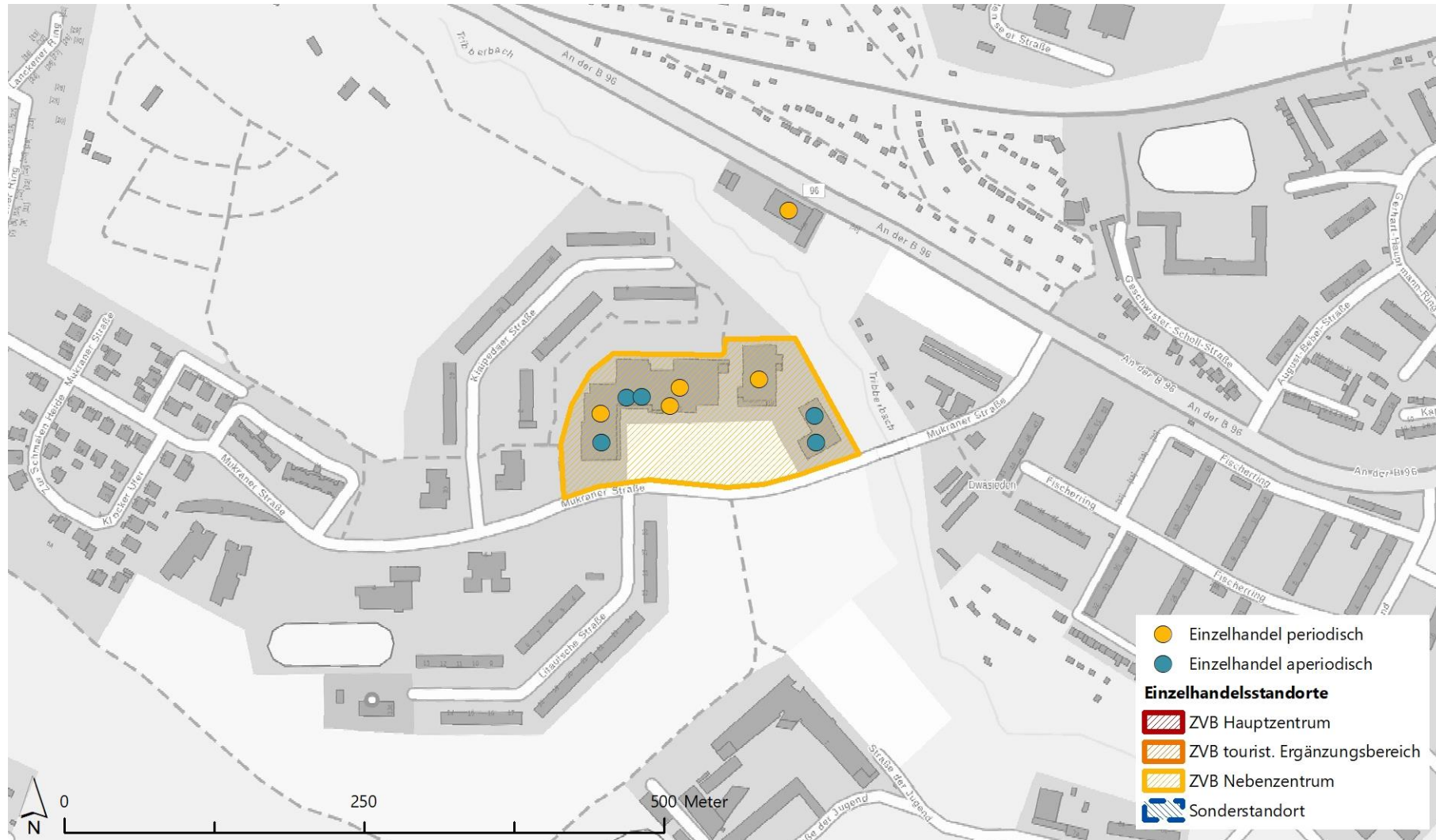
Im aperiodischen Bedarf sind drei Bekleidungsfachmärkte (Kik, Takko, Ernsting's family), ein Schuhfachmarkt (k&k) sowie ein Kleinkaufhaus (Woolworth) ansässig.

Ein Friseursalon und ein Dönerimbiss komplettieren das Angebot des Nebenzentrums Mukraner Straße.

Die gewählte räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich weitgehend an der Abgrenzung als dem Zentrenkonzept 2006. Lediglich im nordöstlichen Bereich wurde die Abgrenzung an den räumlichen Umgriff des Aldi-Neubaus angepasst.

Im direkten Umfeld des Nebenzentrums Mukraner Straße befinden sich weitere relevante Versorgungseinrichtungen, bspw. eine Sozialstation und ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, ein weiterer Friseursalon sowie eine Gaststätte.

Abb. 51: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.6 Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“

Bei dem Gewerbepark Lancken-Süd handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen Sonderstandort. Er befindet sich in verkehrsgünstiger, siedlungsstrukturell nicht integrierter Lage südlich der B 96 und westlich der L 29.

Der Standort weist den typischen Charakter eines Gewerbegebietes auf. Neben klassischen gewerblichen Nutzungen sind hier jedoch auch einige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Ein Hagebau Bau- und Gartenmarkt macht mit rd. 4.500 m² Vklf. den Schwerpunkt des Einzelhandels im Gewerbepark Lancken aus. Zudem sind hier ein kleines Elektrofachgeschäft, ein Autozubehörhandel und ein Tankstellenshop vorhanden.

Abb. 52: Leistungsdaten des Sonderstandortes Lancken-Süd

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	75	0,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	55	0,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	4.630	5,7
davon zentrenrelevant	0	95	0,2
gesamt	4	4.705	6,0

Bearbeitung: cima 2023

Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept 2006 bzw. dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Lancken-Süd“. Lediglich der westliche Bereich, auf dem sich mittlerweile eine Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet, wurde aus der Abgrenzung herausgenommen.

Abb. 53: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Gewerbepark Lancken Süd“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz

Außerhalb der oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Sassnitz, touristische Ergänzungsbereiche Hafen und Altstadt, Nebenzentrum Mukraner Straße) und dem Sonderstandort (Gewerbepark Lancken-Süd) gibt es weitere Einzelhandelsnutzungen im Sassnitzer Stadtgebiet. Von Bedeutung sind hier vor allem die beiden solitären Nahversorgungsstandorte sowie der wohnortnahe Grundversorgungsstandort Rügener Ring:

2.7.1 Wohnortnahe Grundversorgung Rügener Ring

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Sassnitz, an der Südseite des Rügener Rings, sind verschiedene Versorgungseinrichtungen in räumlich-funktionalem Zusammenhang ansässig. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich hier derzeit auf eine Bäckerei, ergänzend sind allerdings eine Praxis für Allgemeinmedizin, eine Physiotherapiepraxis, eine Zahnarztpraxis sowie ein Fitnessstudio ansässig. Auch ein soziales Kinder- und Familienzentrum befindet sich hier. In unmittelbarer Nähe ist außerdem eine Kindertagesstätte ansässig.

Diese Einrichtungen haben eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung nicht nur des direkt umgebenden, überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Quartiers am Rügener Ring, sondern auch für die angrenzenden, durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete nördlich des Rügener Rings bzw. der Dorfstraße. Zukünftig ist in diesem Siedlungsbereich von Sassnitz die Entwicklung weiterer Wohngebiete geplant, sodass die Bedeutung der Versorgungsfunktion des Standortes künftig weiter zunehmen dürfte.

Aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes als gewichtigem Einzelhandelsbetrieb kann dieser Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) klassifiziert werden. Er hat aber trotzdem eine wichtige und zentrale Bedeutung für das Wohnumfeld.

Daher wird er als „wohnortnahe Grundversorgungsstandort“ klassifiziert und genießt in dieser Funktion unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls eine Schutzwürdigkeit bei zukünftigen Planungen. Anstrengungen, die Funktion dieses Standortes zu erhalten und weiter zu stärken, sollen daher durch die Stadtverwaltung positiv begleitet werden.

Im Zentrenkonzept 2006 war dieser Standort noch als „Nahversorgungszentrum Rügener Ring“ klassifiziert. Seinerzeit waren dort ein Lebensmittel-discounter mit rd. 570 m² Verkaufsfläche, ein Blumenladen, ein Kiosk, ein kleines Elektrofachgeschäft, eine Bäckerei sowie eine Fleischerei ansässig, ergänzend ein Friseur, eine Reinigung, eine Gastronomie sowie eine Sparkassenfiliale¹². Von diesen Nutzungen ist nur noch die erwähnte Bäckerei vorhanden.

Die Immobilie des früheren Lebensmittel-discounters ist aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Dimensionierung nicht für die Neuansiedlung eines vergleichbaren Lebensmittelmarktes geeignet. Sie wird mittlerweile durch das Fitnessstudio sowie das Kinder- und Jugendzentrum einzelhandelsfremd nachgenutzt.

Derzeit gibt es Bestrebungen, am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring wieder ein gastronomisches Angebot sowie eine Lebensmittel-Grundversorgung anzusiedeln. Da die Ansiedlungschancen für einen großformatigen Lebensmittel-discounter oder -vollsortimenter am Rügener Ring aus heutiger Sicht als unwahrscheinlich eingestuft werden müssen (nähere Ausführungen hierzu in Kap. 3), sind entsprechende Initiativen zur Ansiedlung von auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichteten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten am Standort Rügener Ring unbedingt unterstützenswert.

¹² Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz, GSM mbH 2006

2.7.2 Solitärer Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl)

Im nordwestlichen Kreuzungsbereich der B 96 mit der Dorfstraße / L 29 befindet sich in solitärer Lage ein Lidl Lebensmitteldiscounter. An den Standort grenzt östlich Wohnbebauung an, westlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Nördlich des Standortes sollen zukünftig weitere Wohnnutzungen entstehen.

Trotz der siedlungsstrukturellen Randlage übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen im Westen des Sassnitzer Kernstadtgebietes. Er ist aus den Wohngebieten nördlich der B 96 bis an die Brunnenstraße und den Rügener Ring fußläufig zu erreichen. Ebenso aus den Wohngebieten südlich der B 96 rund um den Lanckener Ring und Ostseeblick (vgl. Kap. 3).

Mit nur rd. 800 m² weist der ansässige Lidl-Markt eine für das Unternehmen unterdurchschnittliche und nicht mehr hinreichend zeitgemäße Verkaufsflächengröße auf. Der Betreiber beabsichtigt daher, das Bestandsobjekt durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

2.7.3 Solitärer Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring (NETTO)

Der solitäre Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring befindet sich an der Nordseite der B 96 (Stralsunder Straße) und wird auch direkt von dieser Hauptverkehrsachse aus erschlossen. An diesem Standort befindet sich ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter in siedlungsstrukturell integrierter Lage.

Der ansässige NETTO-Markt wurde bereits vor rd. einem Jahr komplett modernisiert und erweitert. Mit der derzeitigen Innen- und Außengestaltung und einer Verkaufsfläche von gut 800 m² entspricht das Objekt weitgehend dem Standard des Betreibers für zeitgemäße Filialen. Zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen dürften aufgrund der direkt benachbarten Wohnbebauung ohnehin kaum realisierbar sein.

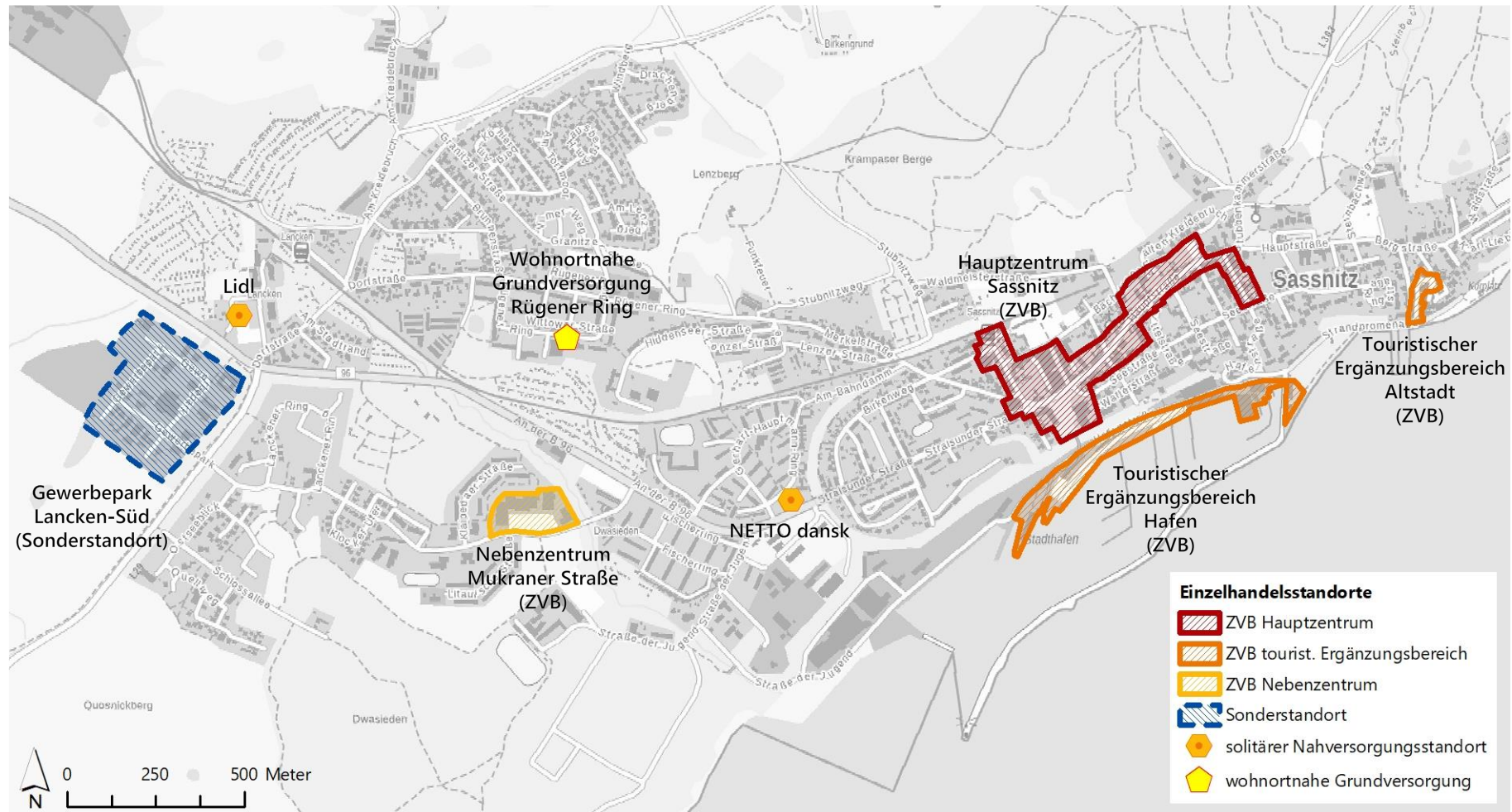
2.7.4 Sonstiger Einzelhandel im Stadtgebiet

Außerhalb der beschriebenen Standorte gibt es im Sassnitzer Stadtgebiet nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte in Solitär- und Streulagen: Entlang der B 96 (Stralsunder Straße) sind in Streulagen ein Tankstellenshop, ein Blumenladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Hörgeräteakustik-Geschäft ansässig. An der Bergstraße befindet sich zudem ein touristisch orientierter Laden für regionale Spezialitäten. Und im Ortsteil Mukran existiert ein Bäckerei-Café.

Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass es im gesamten Stadtgebiet keine solitären Fachmarktstandorte und auch keine Lebensmittelmärkte in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen gibt.

2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelstruktur in Sassnitz

Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz



3 Nahversorgungskonzept

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 Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die cima in Anlehnung an die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 Metern (Luftlinie), was in der Realität einer Gehstrecke von bis zu 1.000 Metern bzw. einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹³. 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 der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz den 700 Meter-Radius sowie die 10 Minuten-Gehzeitzone als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 55 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Sassnitz anhand schematischer 700 m-Radien. In der Abb. 56 sind die tatsächlichen fußläufigen Erreichbarkeiten anhand von 10 Minuten-Gehzeitradien abgebildet. Diese Abbildung berücksichtigt also Erreichbarkeitsbarrieren wie Bahntrassen, Hauptstraßen oder Gewässer. Aus der Karte ist abzulesen, dass aus großen Teilen der Siedlungsgebiete mindestens ein Lebensmittelnahversorger fußläufig erreichbar ist. Der Rügener Ring und die Wohngebiete nördlich davon, die Siedlung Wedding im Osten von Sassnitz sowie ein kleinerer Siedlungsbereich südlich der Schlossallee (Quellenweg) verfügen jedoch über keine fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung.

Versorgungsfunktion für den Nahbereich und für die Urlaubsgäste

Die Lebensmittelmärkte in Sassnitz müssen jedoch nicht nur fußläufig zu erreichen sein. Aufgrund der Funktion als Grundzentrum hat Sassnitz formal auch einen Versorgungsauftrag für die Nahbereichsgemeinde Lohme (vgl. Kap. 1.1.2). Lohme verfügt selbst nicht über qualifizierte Nahversorgungsstrukturen; es gibt dort nur einen kleinen Dorfladen zur Grundversorgung. Daher ist es von Bedeutung, dass die grundzentralen Versorgungseinrichtungen in Sassnitz auch für die weiter entfernt lebende Bevölkerung aus der Gemeinde Lohme gut zu erreichen sind. Gleiches gilt für die peripheren Ortsteile von Sassnitz, die ebenfalls auf die Versorgung im Kernort angewiesen sind.

Dieser Umstand setzt eine gute Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit der Sassnitzer Nahversorgungsstandorte voraus.

Darüber hinaus ist auch die touristische Nachfrage zu beachten. Die rd. 394.000 Gästeübernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche generieren eine Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel, die einem Äquivalent von immerhin rd. 2.050 Einwohnern entspricht.

Bewertung der Lebensmittelnahversorgung in Sassnitz

Rein **quantitativ** besteht in Sassnitz bei einer Dichte von 0,60 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 144 (vgl. Kap. 1.5.2) auf den ersten Blick eine Überversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt man jedoch die Nachfrage der Wohnbevölkerung in der Nahbereichsgemeinde Lohme (473 Ew.) sowie die Nachfrage der Übernachtungs- und Tagesgäste (Ew.-Äquivalent von 2.049 Personen), so relativiert sich dieses Bild: Bei einer Einzelhandelszentralität von 113 besteht gleichwohl eine rechnerische Vollversorgung im

¹³ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel – jedoch bei einer tendenziell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,47 m²/Ew.¹⁴.

Qualitativ kann das Lebensmittelangebot in Sassnitz weitgehend positiv bewertet werden. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (2× REWE) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, NETTO dansk, Netto Marken-Discount) hat die Kundschaft insgesamt eine große Auswahl zwischen verschiedenen Betrieben.

Allerdings ist der Marktauftritt der einzelnen Lebensmittelnahversorger recht unterschiedlich und entspricht in Teilen nicht mehr den Ansprüchen der Kunden an zeitgemäße, attraktive Lebensmittel-Filialen. So weisen der Lidl-Markt (Am Lanckener Gutshof) und der Netto Marken-Discount (Hauptstraße) mit jeweils weniger als 800 m² keine zeitgemäßen Dimensionierungen mehr auf. Die Verkaufsräume wirken dementsprechend aus Kundensicht relativ beengt. Im Vergleich dazu wurden der Aldi-Markt (Mukraner Straße) und die NETTO dansk-Filiale (Gerhart-Hauptmann-Ring) bereits vor einigen Jahren neu aufgestellt und modernisiert. Die Verkaufsräume präsentieren sich dort deutlich zeitgemäßer, wenngleich auch hier die Verkaufsflächen mit jeweils rd. 800 m² für heutige Verhältnisse eher unterdurchschnittlich dimensioniert sind.

Der mit Abstand größte Lebensmittelmarkt ist mit rd. 1.600 m² Vkfl. der REWE Lebensmittelvollsortimenter in der Mukraner Straße. Hier ist erkennbar, dass eine größere Verkaufsfläche nicht nur der Ausweitung des Sortiments dient, sondern in Form von breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und damit einer besseren Übersichtlichkeit vor allem dem Kundenkomfort zugutekommt. Im Vergleich dazu weist der REWE-Markt in der Rügen-Galerie mit rd. 1.000 m² deutlich weniger Verkaufsfläche auf, was sich in dementsprechend engeren Gängen und einer unübersichtlicheren Warenpräsentation niederschlägt.

Somit ist absehbar, dass bei einigen der genannten Betriebe in den kommenden Jahren der Bedarf entstehen wird, die Filialen zu modernisieren

und in diesem Zuge auch Verkaufsflächenerweiterungen zu realisieren. Solche Bestrebungen sind derzeit für das Hauptzentrum Sassnitz (REWE und Netto Marken-Discount) sowie den solitären Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl) bekannt.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, in Sassnitz eine gute Nahversorgungssituation gegeben, da große Teile des Sassnitzer Siedlungsgebietes über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit verfügen.

Ein größerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist allerdings der Rügener Ring und die Wohngebiete nördlich davon. Am südlichen Rügener Ring war ehemals ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (rd. 570 m² Vkfl.) ansässig, der von einigen kleinteiligen Angeboten (u.a. Blumenladen, Kiosk, Bäckerei, Fleischerei) ergänzt wurde¹⁵. Mittlerweile ist an diesem Standort nur noch eine Bäckerei verblieben. Die Räume des früheren Lebensmittelmarktes wurden zwischenzeitig von einem Fitnessstudio nachgenutzt. Aus gutachterlicher Sicht ist es als unwahrscheinlich einzustufen, dass im Bereich des Rügener Rings zukünftig ein großformatiger Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter) neu angesiedelt werden kann. Alle (potenziellen) Betreiber entsprechender Formate sind auf eine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsachse B 96 / Hauptstraße fokussiert, weshalb für den Rügener Ring voraussichtlich kein Betreiber für einen solchen Lebensmittelmarkt gefunden werden könnte, selbst wenn eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen würde. Die derzeitigen Überlegungen seitens der Stadtverwaltung, am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring eine Quartiersversorgung unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte anzusiedeln, ist daher aus einzelhandelskonzeptioneller wie aus sozialer Sicht positiv zu bewerten. Darüber hinaus sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Wohngebiete am Rügener Ring besser an die bestehenden Nahversorgungsstandorte anzubinden, also primär an den solitären Nahversorgungsstandort Lidl (Am Lanckener Gutshof) im Westen und an das Hauptzentrum in östlicher Richtung. Neben einer

¹⁴ Als Richtwert für eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist i.d.R. eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,5 bis 0,6 m²/Ew. anzunehmen.

¹⁵ Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz 2006, S. 14

Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung kann dazu auch ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes gehören.

Ein weiterer Bereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist die Siedlung Wedding im äußersten Osten der Sassnitzer Kernstadt. Aufgrund der „Sackgassen“-Lage wäre auch dieser Standort für einen größeren Lebensmittelmarkt nicht wirtschaftlich zu betreiben, sodass auch hier eine entsprechende Neuansiedlung nicht aussichtsreich ist. Daher sollte die Stadt Sassnitz auch für die Siedlung Wedding primär auf eine gute Anbindung an die bestehenden Nahversorgungsstandorte hinwirken, in diesem Fall vor allem an das Hauptzentrum. Neben der Fuß- und Radwegeanbindung kann auch hier ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes, bspw. durch Taktverdichtung, die Anbindung verbessern.

Ein weiterer, jedoch deutlich kleinerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung ist des Wohngebiet südlich der Schlossallee bzw. entlang des Quellweges. Hier bietet sich vor allem eine Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung zum Nebenzentrum Mukraner Straße an, bspw. durch einen Ausbau des Weges von der Schlossallee zur Mukraner bzw. Litauischen Straße. Die Anbindung zum solitären Nahversorgungsstandort Lidl könnte durch eine direkte Quermöglichkeit über die B 96 verbessert werden.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine weitgehend zufriedenstellende Versorgung mit Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Sassnitz besteht. Der vorhandene Nahversorgungseinzelhandel erzielt gute Umsatzleistungen, sodass auch unter Einbeziehung der Kaufkraft im Nahbereich und der touristischen Nachfrage die gute Einzelhandelszentralität auf eine rechnerische Vollversorgung hinweist.

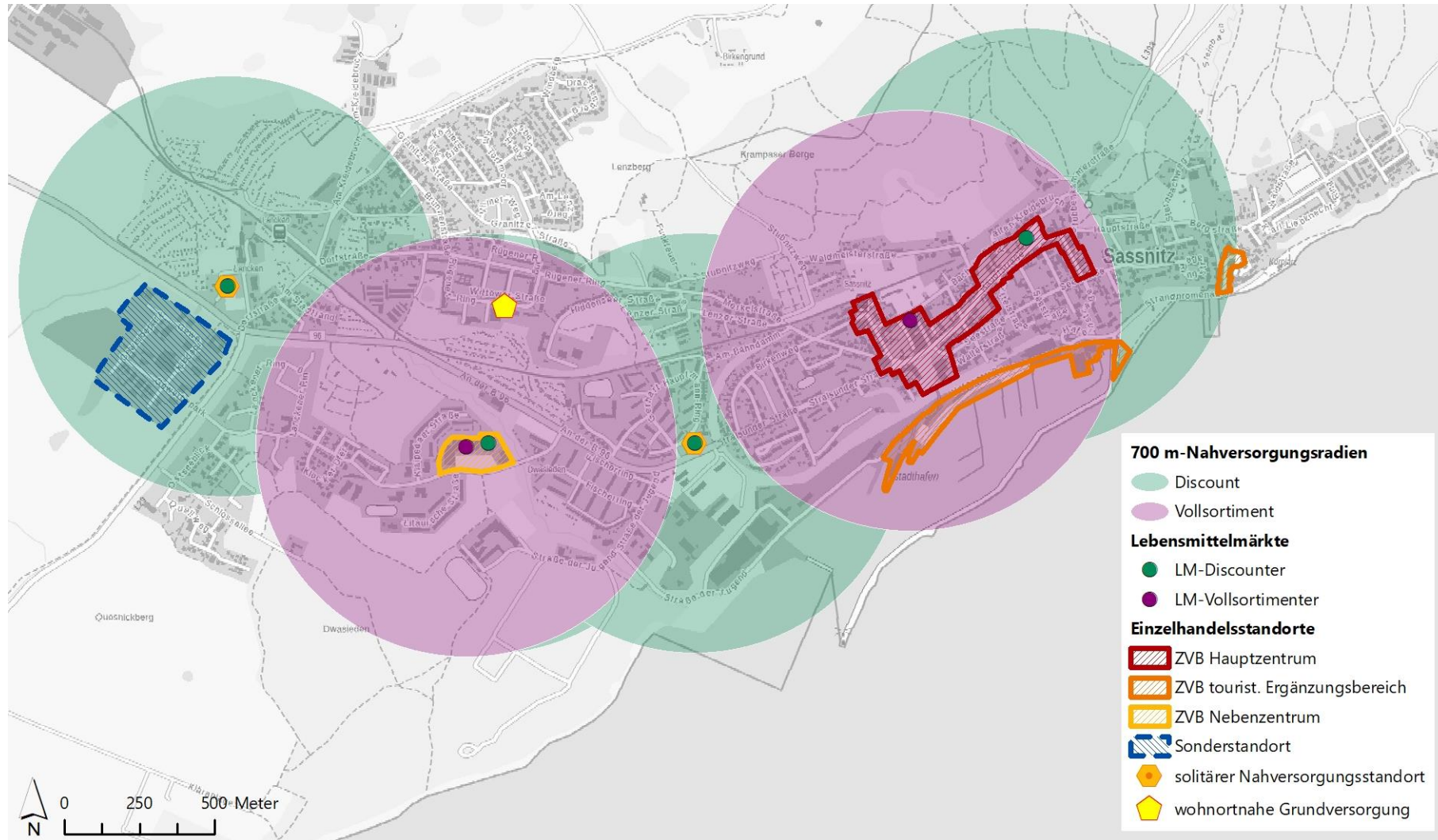
Dies spiegelt sich allerdings nicht bei den Verkaufsflächen wider. Hinsichtlich der Verkaufsflächendichte (Lebensmittel-Verkaufsfläche je Einwohner) wurde eine tendenziell unterdurchschnittliche Ausstattung festgestellt.

Im Ergebnis dieser Betrachtung ist die Etablierung neuer, zusätzlicher Nahversorgungsstandorte in Sassnitz aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht nicht zu empfehlen. Stattdessen sollte den bestehenden, etablierten Standorten die Möglichkeit zur Modernisierung oder Revitalisierung einschließlich bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterungen eingeräumt werden. Alle Sassnitzer Lebensmittelmärkte befinden sich in siedlungsstrukturell oder städtebaulich integrierten Lagen mit fußläufiger Nahversorgungsfunktion, sodass grundsätzlich alle Standorte langfristig erhaltenswert sind.

In welchem Umfang Verkaufsflächenerweiterungen städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind, kann im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht pauschal beantwortet werden. Dies muss jeweils im Einzelfall im Rahmen einer vorhabenbezogenen Betrachtung detailliert analysiert werden¹⁶.

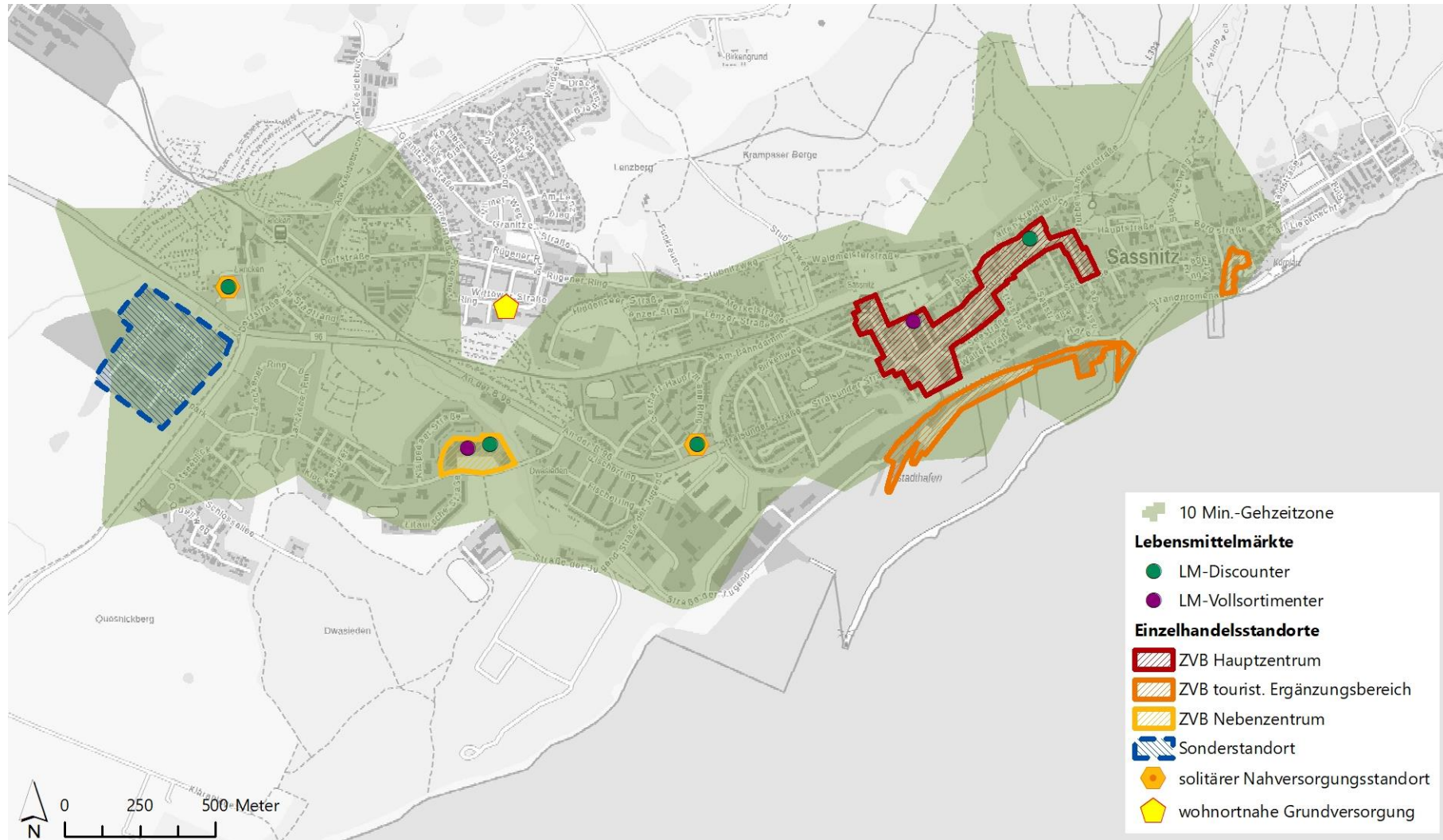
¹⁶ Die Kosten für vorhabenbezogene Auswirkungsanalysen sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Gehzeitzone: openrouteservice.org by HeiGIT 2023
 Bearbeitung: cima 2023

4 Sortimentsliste

4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹⁷

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“¹⁸

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an¹⁹. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen

Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt.

Diese Auffassung wird gestärkt durch eine Entscheidung Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das räumlichen Einzelhandelsbeschränkungen enge Grenzen setzt: Sie sind nur dann zulässig, wenn sie durch „einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt“ sind („Erforderlichkeit“). Zu diesem „Schutz der städtischen Umwelt“ zählen stadtplanerische Bemühungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die planerisch ergriffenen Maßnahmen müssen aber „zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein“ und „dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen“ („Verhältnismäßigkeit“).²⁰

Um die Erforderlichkeit und die Verhältnismäßigkeit der planerischen Einzelhandelssteuerung fachlich begründen und nachweisen zu können, ist ein aktuelles und schlüssiges Einzelhandelskonzept unabdingbar. Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Sassnitz rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Überprüfung und Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere

¹⁷ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt,

zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹⁸ VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

²⁰ EuGH, Urteil vom 30.01.2018 – C 31/16

Angebotsituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.²¹

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beispielsweise in Raumordnungsplänen oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus wäre rechtlich angreifbar.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²²

Die Sassnitzer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²³ Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch

Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.²⁴

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Beschluss bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Sassnitzer Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden allgemeine aktuelle Trends im Einzelhandel ebenso beachtet wie ortsspezifische Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige

²¹ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

²² hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

²³ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

²⁴ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Verteilung des aktuellen Bestands innerhalb des Stadtgebiets kann ein wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten sein. Im Fokus steht die Frage, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Verkaufsflächenverteilung dient als Grundlage für die Einordnung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.
Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von

Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformate und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der örtlichen Politik kann ebenfalls Einfluss auf die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

4.2 Sassnitzer Liste 2023

Die Sassnitzer Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Fortschreibung 2023 der Sassnitzer Liste hat die cima außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

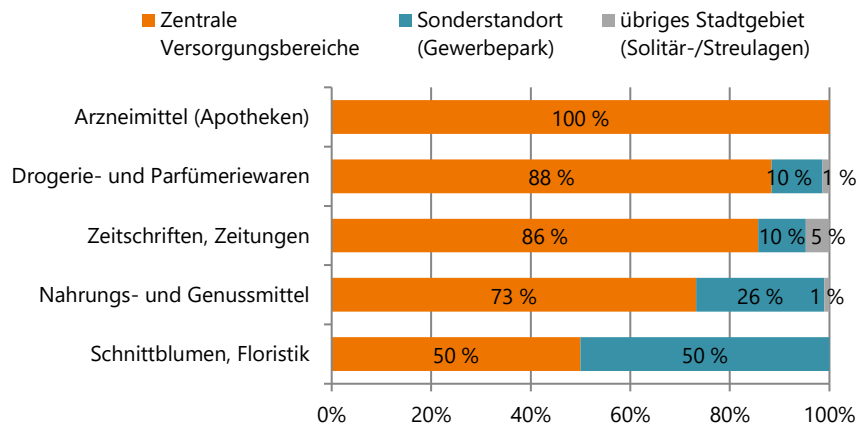
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Sassnitzer Stadtgebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Sassnitz nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die in den Diagrammen dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein (bspw. im Sortiment Foto, in dem nur 20 m² Vkfl. vorhanden sind, im Sortiment Sanitätswaren mit 90 m² Vkfl. oder im Sortiment Computer, Büro-/ Telekommunikation mit 75 m² Vkfl.). Das Sortiment Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies ist im Sassnitzer Einzelhandel gar nicht vertreten.

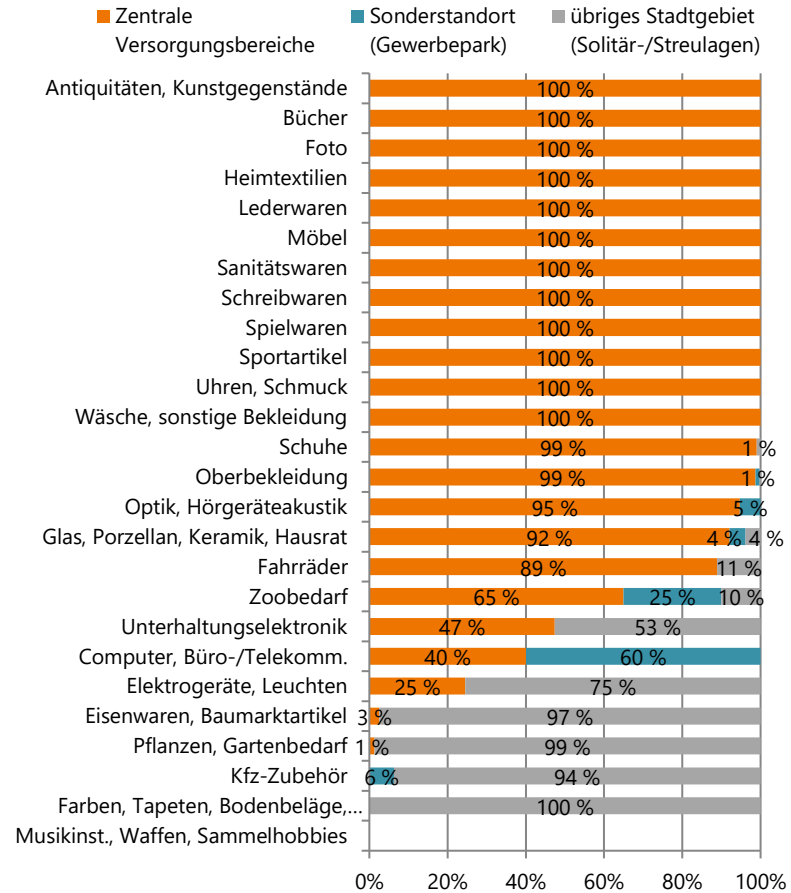
Außerdem weisen wir darauf hin, dass von der cima nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel, Motorboote), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel.

Abb. 57: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 58: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 59: Sassnitzer Liste 2023

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien (einschl. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitärwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Musikalien, Musikinstrumente
- Parfümeriewaren
- Uhren, Schmuck

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Elektroklein- und -großgeräte
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Teppiche und Bodenbeläge
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Unterhaltungselektronik

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Bislang gibt es keine einheitliche Sassnitzer Sortimentsliste. Das Zentrenkonzept 2006 enthält lediglich Empfehlungen für textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Bereich des Sondergebiets Hafen, des Stadtteilzentrums (jetzt Nebenzentrum) Mukraner Straße sowie an den Nahversorgungsstandorten. Diese Festsetzungen sind jedoch nicht vergleichbar mit ortsspezifischen Sortimentslisten im Sinne von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (vgl. Kap. 4.1).

Soweit bei der nunmehr festgelegten Sassnitzer Liste 2023 Abweichungen zu der Liste der üblicherweise zentrenrelevanten Kernsortimente in Mecklenburg-Vorpommern des LEP M-V 2016²⁵ oder anderweitige „unübliche“ Einordnungen bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Sortimenten begründet:

- Die Sortimente **Elektrogeräte** (Elektroklein- und -großgeräte; also auch Weiße Ware/Haushaltselektronik) sowie **Computer und Kommunikationselektronik** und **Unterhaltungselektronik** werden in der Sassnitzer Liste vollständig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Im Sassnitzer Hauptzentrum gibt es lediglich einen kleinen Computer-Fachhandel im Zusammenhang mit einem IT-Dienstleistungsunternehmen. Ansonsten beschränkt sich das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen auf kleine Randsortimente der dort ansässigen Lebensmittelmärkte. Der größte Anbieter ist ein Elektronikfachhandel am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd, ein weiteres kleines Computergeschäft befindet sich in Streulage an der Stralsunder Straße. Diese Sortimente besitzen für das Sassnitzer Hauptzentrum dementsprechend keine zentrenprägende Funktion und die Neuansiedlung eines größeren Elektronik-Anbieters im Hauptzentrum ist aus heutiger Sicht wenig realistisch. Denn ein Großteil der Elektronik-Einkäufe wird heute bereits im Onlinehandel getätigt und der stationäre Einzelhandel ist weitgehend von großflächigen Fachmarktformaten (Media Markt,

Saturn, Medimax, Expert, Euronics usw.) geprägt. Eine Einschränkung dieser Sortimente als zentrenrelevant halten wir daher aus gutachterlicher Sicht für Sassnitz nicht für zielführend.

- Das Sortiment **Antiquitäten und Kunstgegenstände** wird in Sassnitz als zentrenrelevant eingestuft. Insbesondere in den Ergänzungsbereichen Hafen und Altstadt sind mehrere Galerien, Ateliers, Antiquitätengeschäfte und ähnliches ansässig, die dort wesentlich zur touristischen Attraktivität dieser Lagen beitragen. Insbesondere Touristen schätzen diese individuellen Angebote oder suchen sogar gezielt deswegen die Sassnitzer Altstadt bzw. den Sassnitzer Hafen auf. Daher soll dieses Sortiment in Zukunft gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche von Sassnitz, insbesondere auf die touristischen Ergänzungsbereiche gelenkt werden, um dadurch den individuellen Charakter zu erhalten und weiter zu stärken.
- Im Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist seit Jahren ein bundesweiter Trend hin zu großformatigen Fachmärkten an nicht integrierten Standorten zu beobachten. Im Gegensatz dazu sind jedoch in vielen Tourismusorten kleinere Fahrradgeschäfte – häufig im Zusammenhang mit einer Fahrradvermietung – in den zentralen Lagen zu finden. Auch in Sassnitz befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt mit einem Fahrradfachgeschäft in der Hafenstraße innerhalb des Hauptzentrums. Das Angebot von Fahrradgeschäften mit Vermietung und Reparatur-/Serviceleistungen ist gerade in Regionen mit starkem Fahrradtourismus ein wesentlicher Attraktivitätsfaktor. Daher sollen diese Angebote in Sassnitz auch zukünftig gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

²⁵ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; dort: Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente

5 Branchen- und Standortkonzept

Damit Neuansiedlungen in Sassnitz eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Stadt in ihrer Funktion als Grundzentrum mit herausgehobener touristischer Bedeutung entfalten können, ist es notwendig, diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes zu lenken.

Nachfolgend werden daher aktuelle Grundsätze und Ansiedlungsleitlinien für Einzelhandelsvorhaben in Sassnitz beschrieben. Diese Ansiedlungsleitlinien gelten gleichermaßen für Neuansiedlungen wie für Verkaufsflächen-erweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz

Grundsatz 1: Entwicklungspriorität für das Hauptzentrum Sassnitz mit den touristischen Ergänzungsbereichen Altstadt und Hafen

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Sassnitz genießt weiterhin Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll daher prioritär innerhalb des Hauptzentrums Sassnitz realisiert werden. Da das Hauptzentrum funktional eng mit den touristischen Ergänzungsbereichen Hafen und Altstadt verknüpft ist, soll auch dort zentrenrelevanter Einzelhandel weiterhin zulässig sein. Der Fokus soll in den Ergänzungsbereichen weiterhin auf einer touristischen Ausrichtung des Einzelhandels liegen.

Von hoher Bedeutung für die Attraktivität und Anziehungskraft des Hauptzentrums Sassnitz ist ein dichter, möglichst durchgängiger Besatz von Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen in den Erdgeschosslagen. Bei der Überplanung von Frei- und Potenzialflächen sollte daher darauf geachtet werden, dass in den Erdgeschosszonen Ladenlokale oder andere publikumsträchtige Mietflächen geplant werden. Reine Wohnhäuser oder Ferienwohnanlagen sind für die zentralen Lagen im Hauptzentrum Sassnitz in der Regel ungeeignet.

Grundsatz 2: Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Mukraner Straße

Mit seinem breiten Angebotsmix aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt hat der zentrale Versorgungsbereich eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich (einschließlich periphere Ortsteile von Sassnitz und Gemeinde Lohme). In dieser Funktion soll der Standort gesichert werden.

Das bedeutet, dass den ansässigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bei Bedarf auch angemessene Verkaufsflächen-erweiterungen ermöglicht werden sollen. Zusätzliche Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des aperiodischen Bedarfs sollen jedoch über den planungsrechtlich gesicherten Bestand nicht zugelassen werden.

Eine räumliche Ausdehnung des Nebenzentrums Mukraner Straße über die gewählte Abgrenzung hinaus ist nicht vorgesehen. Ein weiteres Flächenwachstum in größerem Umfang wäre mit den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar und würde die Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Sassnitz beeinträchtigen.

Grundsatz 3: Sicherung der Nahversorgung

Aufgrund des quantitativ guten Angebotes von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Sassnitz und Nebenzentrum Mukraner Straße sowie von zwei solitären Nahversorgungsstandorten (Am Lanckener Gutshof und Gerhart-Hauptmann-Ring) sollen in Sassnitz keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte neu etabliert werden. An den bestehenden Standorten sollen Modernisierungen und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, um den Fortbestand langfristig zu sichern. Dies schließt auch den Ausbau der quartiersbezogenen Nahversorgung am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring ein.

Der Maßstab dafür, was bedarfsgerecht ist, ist die Frage, wie viele Menschen im fußläufigen Einzugsbereich leben (700 m-Radius bzw. 10 Min. Gehzeitzone). Ergänzend kann die Erreichbarkeit aus nicht fußläufig versorgten Wohngebieten und aus dem übrigen Nahbereich von Bedeutung sein.

Ebenso wie Neuansiedlungen sind auch Standortverlagerungen an wohnsiedlungsstrukturell nicht integrierte Standorte zu vermeiden.

Grundsatz 4: Entwicklung großflächiger nicht-zentrenrelevanter Angebote abgeschlossen

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet sich am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd.

Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur noch bis zur Grenze der Großflächigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Sonderstandort zugelassen werden.

Zusätzliche Standorte für großflächigen Einzelhandel sollen nicht ausgewiesen werden (Ziel: Erhalt der Bündelung der Einzelhandelsstandorte), zumal es derzeit keinen planerischen Bedarf für zusätzliche großflächige Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) gibt. Hinsichtlich bestimmter großformatiger Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion dem Mittelzentrum Bergen und dem Oberzentrums Stralsund zugestanden, d. h. solche Angebote sollen in Sassnitz nicht angesiedelt werden, da sie die grundzentrale Versorgungsfunktion deutlich überschreiten würden.

5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Branchen- und Standortkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzliche Prinzipien anzuwenden. Sie berücksichtigen die in der vorliegenden Fortschreibung enthaltenen Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen:

- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.** Daraus resultiert unmittelbar, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise in den unten definierten Fällen zugelassen werden können. Außerdem sind selbstverständlich auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig, allerdings nur bis zur Grenze der Großflächigkeit.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen und an den solitären Nahversorgungsstandorten zulässig.** Aufgrund der bereits guten Nahversorgungssituation sind großflächige Neuansiedlungen nicht zielführend. Den bestehenden Nahversorgungsmärkten können zur Bestandssicherung Erweiterungen in die Großflächigkeit hinein ermöglicht werden. Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein. Am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring steht eine Quartiersversorgung unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.
- **In Gewerbegebieten ist zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist kleinflächig zulässig.** Zur Sicherung der

Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur in dort allgemein zulässig sein, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zusätzlich auch an den solitären Nahversorgungsstandorten. Daher werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten – einschließlich dem Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“ – ausgeschlossen. Als Konsequenz aus der Entscheidung C 31/16 des EuGH („Visser-Entscheidung“) können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden.

- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁶.
- **In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.** In MI-Gebieten sollte die generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigt und gefährdet werden kann, etwa wenn eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe droht, die in der Summe eine Wirkung wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entfalten können. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.
- **Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.** Bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die bestehende Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

²⁶ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

6 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Sassnitz. 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 (z.B. Innenstadt, Nahversorgungslage oder Gewerbegebiet),
- 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. 60: 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
Sanitärwaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2023

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 Verkaufsfläche, 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.
- 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 Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2022)
 - Periodischer Bedarf: 3.105 € je Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.698 € je Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.803 € je Einwohner p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × 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.

Weitere Kennzahlen

Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz : Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

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 aus dem Umland 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 und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Kaufkraftstromanalyse: Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.

cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Stadt Sassnitz
Herr Wahl
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Gutachterliche Erläuterung zur Bewertung der Nahversorgungs- potenziale in der Fortschreibung des EHZK Sassnitz 2023

10. Februar 2023

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

Sehr geehrter Herr Wahl,

die cima hat im Auftrag der Stadt Sassnitz die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) durchgeführt. Der Entwurf des aktualisierten und fortgeschriebenen EHZK für die Stadt Sassnitz lag der Fassung vom 06.01.2023 zur politischen Beratung und zum Beschluss vor.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 31.01.2023 wurde ein Änderungsantrag zur Beschlussvorlage VO(STV)/342/2023 formuliert mit dem Ziel, am Standort Rügener Ring anstelle einer „Quartiersversorgung unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte“ nunmehr eine „Quartiersversorgung bis zur Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte“ für generell konform mit dem Einzelhandelskonzept zu deklarieren.

Hiervon ist aus fachlicher Sicht abzuraten, da eine solche Formulierung aus planungsrechtlicher Sicht angreifbar wäre, wodurch letztlich das gesamte EHZK als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB angreifbar werden könnte. Die Rechtsprechung hat in den vergangenen Jahren vielfältige Anforderungen an Einzelhandelsgutachten formuliert, die wir als Verfasser zu beachten haben, um rechtssichere Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erstellen zu können.

Die Formulierung „unterhalb der Ebene“ soll verdeutlichen, dass eine quartiersbezogene, also auf das Wohngebiet bezogene Nahversorgung (i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) konform mit dem EHZK ist, ohne dabei schon eine exakte Größe festzulegen. Hinsichtlich der Größe wird dadurch nur klargestellt, dass es sich jedenfalls nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO handeln soll, da ein solcher ohnehin nur in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet zulässig wäre (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Die Formulierung „unterhalb der Ebene“ eröffnet also die Möglichkeit, im Rahmen einer vorhabenbezogenen Betrachtung genau zu ermitteln, welche Verkaufsflächengröße konkret für das betreffende Vorhaben als

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer:
Christian Hörmann
Martin Kremming
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

quartiersbezogene Nahversorgung gelten kann. Dies kann dann theoretisch – sofern die erforderlichen Rahmenbedingungen stimmen – durchaus auch an die Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte heranreichen.

Die Formulierung „bis zur Ebene“ suggeriert hingegen, dass ein Lebensmittelmarkt bis zu rd. 800-1.000 m² Verkaufsfläche generell als konform mit dem EHZK gelten soll. Dies kann jedoch so pauschal nicht festgelegt werden, da – wie oben beschrieben – jeweils eine vorhabenbezogene Betrachtung erfolgen muss. Denn unterschiedliche Vorhaben können sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung und regionalen Ausstrahlung stark unterscheiden, sodass eine pauschale Aussage nicht möglich ist. Zudem sollte immer die Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung in Betracht gezogen werden. Diese Zahl wird sich aber durch die geplante Entwicklung neuer Wohngebiete im Umfeld des Rügener Rings zukünftig verändern, sodass heute noch keine genaue Prognose getroffen werden kann.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Rahmen einer turnusmäßigen Fortschreibung des EHZK (nach ca. 8-10 Jahren) die Situation am Rügener Ring ohnehin neu bewertet werden sollte. Bei kurzfristigeren Vorhaben wäre außerdem auch eine Teilfortschreibung des EHZK denkbar, um die Empfehlungen für den Rügener Ring neu zu bewerten. Und als weitere Option besteht die Möglichkeit, bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung andere Belange höher zu gewichten als die Grundsätze des EHZK.

Dies beantwortet auch die Frage, warum im Rahmen des EHZK nicht bereits ermittelt und festgelegt werden kann, in welchem Umfang Verkaufsflächenerweiterungen der einzelnen Lebensmittelmärkte oder einzelner Sortimentsbereiche pauschal städtebaulich verträglich sind. Denn die Rechtsprechung (EuGH, Urteil vom 30. Januar 2018 – C-360/15, C-31/16) verbietet es, die Überprüfung von Einzelhandelsvorhaben von einem wirtschaftlichen Bedarf (z.B. Marktnachfrage) oder wirtschaftlichen Auswirkungen abhängig zu machen:

„Die [...] Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit [darf nicht abhängig gemacht werden von] einer wirtschaftlichen Überprüfung im Einzelfall, bei der die Erteilung der Genehmigung vom Nachweis eines wirtschaftlichen Bedarfs oder einer Marktnachfrage abhängig gemacht wird, oder der Beurteilung der tatsächlichen oder möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Tätigkeit oder der Bewertung ihrer Eignung für die Verwirklichung wirtschaftlicher [...] Programmziele; dieses Verbot betrifft nicht Planungserfordernisse, die keine wirtschaftlichen Ziele verfolgen, sondern zwingenden Gründen des Allgemeininteresses dienen.“ (a.a.O., Rn. 22)

Als zwingende Gründe des Allgemeininteresses sind auch städtebauliche Gründe zu verstehen, etwa der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der wohnortnahen, d.h.


fußläufigen Nahversorgung. Diese städtebaulichen Begründungen wurden mit der Fortschreibung des EHZK erbracht.

Die darüber hinausgehende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben im Einzelfall kann aber, wie oben erläutert, nur im Rahmen einer vorhabenbezogenen Betrachtung erfolgen.

Ich hoffe, dass ich mit diesen Ausführungen belegen konnte, dass die von uns getroffenen Aussagen im EHZK nicht willkürlich erfolgt sind, sondern auf begründeten städtebaulichen und planungsrechtlichen Überlegungen beruhen.

Für weitere Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Mark Hädicke
Projektleiter



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz

Fortschreibung 2023

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität



CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)
M. Sc. Angew. Humangeogr. Kilian Evers

Lübeck, 26.01.2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Stadt Sassnitz als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftraggeberin

- Stadt Sassnitz, Bauverwaltung

Untersuchungszeitraum

- August 2022 bis Januar 2023

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im August 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	6		
1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung	6		
1.1.1 Makrostandort Stadt Sassnitz.....	6		
1.1.2 Zentralörtliche Funktion.....	7		
1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten	8		
1.3 Ergebnisse der Befragung zum Einkaufsverhalten	11		
1.3.1 Methodik.....	11		
1.3.2 Aufenthaltsgründe.....	12		
1.3.3 Besuchshäufigkeit.....	13		
1.3.4 Aufenthaltsdauer.....	14		
1.3.5 Stärken von Sassnitz als Einkaufsort.....	15		
1.3.6 Schwächen von Sassnitz als Einkaufsort.....	16		
1.3.7 Qualitative Bewertung des Einzelhandels in Sassnitz.....	17		
1.3.8 Vermisste Sortimente.....	18		
1.3.9 Haupteinkaufsorte nach Branchen.....	19		
1.3.10 Veränderung der Einkaufsorientierung	25		
1.3.11 Verkehrsmittelwahl.....	26		
1.3.12 Bewertung der Erreichbarkeit.....	27		
1.3.13 Parkplatzsituation	28		
1.3.14 Soziodemografische Angaben zu den Befragten.....	29		
1.4 Marktgebiet und Nachfragepotenzial	31		
1.4.1 Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels	31		
1.4.2 Nachfragepotenzial für den Sassnitzer Einzelhandel.....	33		
1.5 Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	35		
1.5.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze.....	35		
1.5.2 Einzelhandelszentralität.....	36		
1.5.3 Kaufkraftstromanalyse	37		
2 Zentren- und Standortstruktur in Sassnitz	39		
2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche	40		
2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“ ...	43		
2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“	47		
2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“	49		
2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“	51		
2.6 Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“	53		
2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz	55		
2.7.1 Wohnortnahe Grundversorgung Rügener Ring.....	55		
2.7.2 Solitärer Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl).....	55		
2.7.3 Solitärer Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring (NETTO).....	56		
2.7.4 Sonstiger Einzelhandel im Stadtgebiet	56		
2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Sassnitz	57		
3 Nahversorgungskonzept	58		
4 Sortimentsliste	65		
4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen	65		
4.2 Sassnitzer Liste 2023	68		
5 Branchen- und Standortkonzept	72		
5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz	72		
5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung	74		
6 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	75		

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Sassnitz im Raum.....	6	Abb. 25:	Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich.....	25
Abb. 2:	Grundzentrum Sassnitz im zentralörtlichen System.....	7	Abb. 26:	Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Sassnitz.....	26
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Sassnitz im Vergleich.....	8	Abb. 27:	Bewertung der Erreichbarkeit nach Verkehrsträgern in Sassnitz	27
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendlerdaten von Sassnitz im Vergleich.....	9	Abb. 28:	Bewertung der Parkplatz-Verfügbarkeit.....	28
Abb. 5:	Ankünfte, Übernachtungen u. Aufenthaltsdauer im Vergleich.....	10	Abb. 29:	Wohnort der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung	29
Abb. 6:	Gründe für den Aufenthalt in Sassnitz.....	12	Abb. 30:	Wohnort der Befragten bei der Passantenbefragung.....	29
Abb. 7:	Besuchshäufigkeit für Einkäufe in Sassnitz.....	13	Abb. 31:	Alter der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung.....	30
Abb. 8:	Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Sassnitz	14	Abb. 32:	Alter der Befragten bei der Passantenbefragung	30
Abb. 9:	Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen	15	Abb. 33:	Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels.....	32
Abb. 10:	Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen.....	16	Abb. 34:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich.....	33
Abb. 11:	Benotung von Eigenschaften des Sassnitzer Einzelhandels.....	17	Abb. 35:	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sassnitz (in Mio. €)	34
Abb. 12:	Vermisste Angebote und Sortimente in Sassnitz – Top 7 Nennungen	18	Abb. 36:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	35
Abb. 13:	Haupteinkaufsorte für Lebensmittel	19	Abb. 37:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	36
Abb. 14:	Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren	19	Abb. 38:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz	37
Abb. 15:	Haupteinkaufsorte für Bekleidung.....	20	Abb. 39:	Warengruppenspezifische Kaufkraftsalden des Sassnitzer Einzelhandels.....	38
Abb. 16:	Haupteinkaufsorte für Schuhe.....	20	Abb. 40:	Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche.....	42
Abb. 17:	Haupteinkaufsorte für Uhren, Schmuck.....	21	Abb. 41:	Leistungsdaten des ZVB Hauptzentrum Sassnitz.....	43
Abb. 18:	Haupteinkaufsorte für Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik	21	Abb. 42:	Fußgängerzone Rügen-Galerie.....	45
Abb. 19:	Haupteinkaufsorte für Bücher	22	Abb. 43:	Hauptstraße mit hohem Pkw-Aufkommen.....	45
Abb. 20:	Haupteinkaufsorte für Schreibwaren.....	22	Abb. 44:	Hafenstraße (oberer Abschnitt)	45
Abb. 21:	Haupteinkaufsorte für Elektroartikel, Unterhaltungselektronik.....	23	Abb. 45:	Räumliche Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes	46
Abb. 22:	Haupteinkaufsorte für Sportartikel, Sport-/Outdoorbekleidung.....	23	Abb. 46:	Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Hafen	47
Abb. 23:	Haupteinkaufsorte für Spielwaren	24			
Abb. 24:	Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf.....	24			

Abb. 47: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes	48
Abb. 48: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Altstadt	49
Abb. 49: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes.....	50
Abb. 50: Leistungsdaten des ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße	51
Abb. 51: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes	52
Abb. 52: Leistungsdaten des Sonderstandortes Lancken-Süd.....	53
Abb. 53: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Gewerbepark Lancken Süd“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes	54
Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz...	57
Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien	63
Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone.....	64
Abb. 57: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (periodischer Bedarf)	69
Abb. 58: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (aperiodischer Bedarf).....	69
Abb. 59: Sassnitzer Liste 2023.....	70
Abb. 60: cima-Sortimentssystematik	75

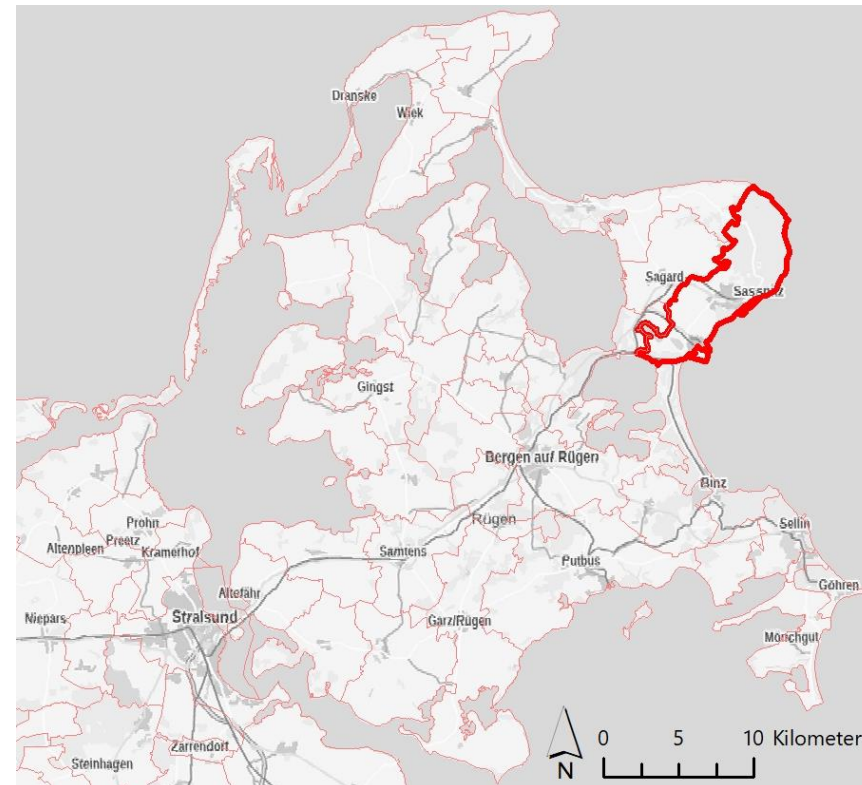
1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Stadt Sassnitz

- Sassnitz ist eine Stadt mit 9.211 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Stadt liegt auf der Halbinsel Jasmund, welche den nordöstlichen Teil der Insel Rügen bildet. Im Stadtgebiet von Sassnitz liegt auch der Nationalpark Jasmund mit den berühmten Rügener Kreidefelsen.
- Aufgrund der Lage auf der Ostseeinsel Rügen und in einem attraktiven Naturraum hat Sassnitz eine hohe touristische Bedeutung. Die Stadt ist als staatlich anerkannter Erholungsort prädikatisiert. Zudem ist der Fährhafen Sassnitz-Mukran von Bedeutung für den Fährverkehr nach Skandinavien (Fährverbindungen nach Ystad und Rønne).
- Sassnitz ist über die Bundesstraße 96 gut mit dem Pkw zu erreichen. Die B 96 ist die wichtigste Haupteerschließungsstraße für die Insel Rügen. Sie bindet Sassnitz unter anderem an das Mittelzentrum Bergen und das Oberzentrum Stralsund an. Die exponierte Lage von Sassnitz im äußersten Nordosten der Insel Rügen führt allerdings dazu, dass Sassnitz aus verkehrlicher Sicht eine Art „Sackgassen-Lage“ aufweist.
- Sassnitz verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem circa im Zweistundentakt ein Regionalexpress über Stralsund nach Rostock verkehrt, wo jeweils Anschluss an Fernverkehrszüge besteht. Zudem verkehren in Sassnitz mehrere regionale Buslinien, die das gesamte Stadtgebiet erschließen und Sassnitz mit den Nachbarorten der Insel Rügen verbinden. Der ICE-Bahnhof in Binz ist aus Sassnitz in ca. 40 Minuten mit dem Bus zu erreichen.

Abb. 1: Lage der Stadt Sassnitz im Raum



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

¹ Bevölkerungsstand 30.06.2022; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

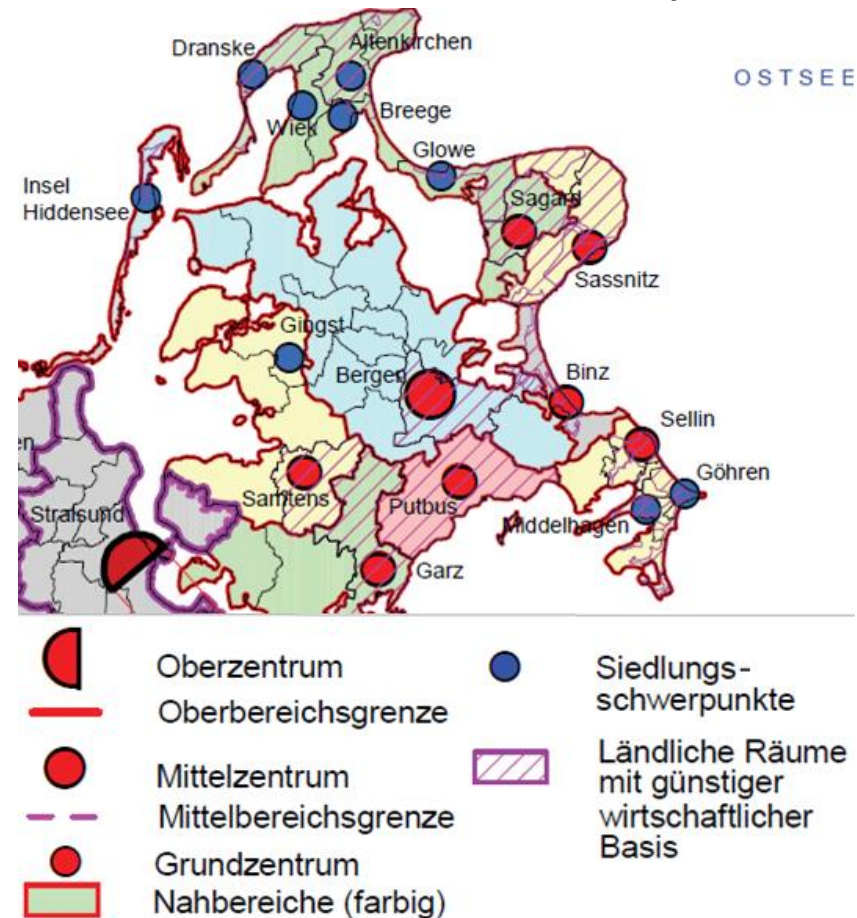
1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Sassnitz ist raumordnerisch die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Als solches soll die Stadt Sassnitz bedarfsgerecht für die Bevölkerung ihres Nahbereichs „Einrichtungen der Grundversorgung“ vorhalten².
- Zum **Nahbereich**, also dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Sassnitz gehört die Gemeinde Lohme³. In Lohme leben 473 Personen. Einschließlich der eigenen Wohnbevölkerung hat Sassnitz somit einen grundzentralen Versorgungsauftrag für 9.684 Personen⁴.
- Der Nahbereich Sassnitz ist dem Mittelbereich von Bergen auf Rügen und dem Oberbereich von Stralsund⁵ zugeordnet. Das bedeutet, dass das Mittelzentrum Bergen auf Rügen für Sassnitz und Lohme die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des „gehobenen Bedarfs“ sicherstellen soll, das Oberzentrum (in Funktionsteilung) die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des „spezialisierten, höheren Bedarfs“.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind die Grundzentren Sagard und Binz, das Mittelzentrum Bergen auf Rügen und das Oberzentrum (in Funktionsteilung) Stralsund.

² Vgl. 3.2.2 LEP M-V 2016

³ Vgl. Anhang 1 LEP M-V 2016

Abb. 2: Grundzentrum Sassnitz im zentralörtlichen System



Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern: Differenzierung der räumlichen Entwicklung, Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte 2009 (Ausschnitt) im RREP VP 2010

⁴ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 31.12.2021

⁵ Als Oberzentrum in Funktionsteilung mit Greifswald, vgl. Abbildung 8 LEP M-V 2016

1.2 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2012 bis 2022) verzeichnete Sassnitz einen signifikanten **Bevölkerungsverlust** um -4,3 % (von 9.626 auf 9.211 Ew.). In der Nahbereichsgemeinde Lohme war hingegen im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs um +3,5 % zu verzeichnen. Im Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie im Land Mecklenburg-Vorpommern waren im Vergleichszeitraum positive Bevölkerungsentwicklungen (+1,6 % bzw. +1,5 %) zu verzeichnen.
- Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Bevölkerungsrückgang bis auf 8.696 Personen im Jahr 2030 aus⁶. Mit der Entwicklung neuer Wohngebiete soll diesem Trend zwar entgegengewirkt werden. Dennoch ist vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung von einer tendenziell stagnierenden bis leicht rückläufigen Nachfrage für den Einzelhandel auszugehen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Sassnitz im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
Bevölkerungs- entwicklung	30.06.2012	9.626	457	224.606	1.602.954
	30.06.2014	9.508	453	223.360	1.597.321
	30.06.2016	9.514	469	225.418	1.608.838
	30.06.2018	9.381	451	225.198	1.609.559
	30.06.2020	9.162	453	225.161	1.609.367
	30.06.2022	9.211	473	228.183	1.627.456
+/- in % 2012 - 2022		-4,3	3,5	1,6	1,5

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

Bearbeitung: cima 2023

⁶ Optimistisches Szenario, Basisjahr 2013; Quelle: Wimes GbR Genschow 2023

Beschäftigten- und Pendlerdaten

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2011 bis 2021) verzeichnete Sassnitz insgesamt eine negative Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** (-7,2 %). Während von 2011 bis 2015 ein Rückgang der Beschäftigtenzahl zu beobachten war, stieg die Zahl bis zum Jahr 2019 auf einen Höchstwert von 3.344 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB). Danach war – vermutlich infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen in Tourismus und Gastgewerbe – ein signifikanter Rückgang auf 2.921 SvB im Jahr 2021 zu verzeichnen.
- Im selben Zeitraum verzeichnete auch die Nahbereichsgemeinde Lohme einen signifikanten Rückgang der Beschäftigtenzahl um - 13,5 %. Im Vergleich dazu konnte der Landkreis Vorpommern-Rügen in den vergangenen zehn Jahren eine positive Entwicklung der SvB verzeichnen (+4,1 %). Im landesweiten Durchschnitt fiel die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sogar noch deutlicher aus (+9,2 %).
- Sassnitz weist einen leicht negativen **Pendlersaldo** auf, also einen Überschuss von Auspendlern gegenüber Einpendlern. Die Zahl der Einpendler konnte von 2015 (1.517 SvB) bis 2019 (1.745 SvB) kontinuierlich gesteigert werden, sank danach zum Corona-Jahr 2021 jedoch deutlich ab (1.419 SvB). Die Zahl der Auspendler war von 2011 (1.951 SvB) bis 2019 (1.839 SvB) kontinuierlich leicht rückläufig. Erst zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Auspendler wieder leicht auf 1.847 SvB. Im Ergebnis verringerte sich der negative Pendlersaldo von -578 SvB im Jahr 2011 auf nur noch -94 SvB im Jahr 2019. Im Corona-Jahr 2021 lag der Pendlersaldo bei -428 SvB.
- Die Beschäftigtenzahlen weisen darauf hin, dass Sassnitz eine große Bedeutung sowohl als Arbeitsplatzstandort als auch als Wohnstandort hat.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendlerdaten von Sassnitz im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
Sozialvers.- pflichtig	30.06.2011	3.149	133	71.732	529.185
Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	2.922	102	70.821	533.174
	30.06.2015	2.902	109	71.751	553.783
	30.06.2017	3.093	124	75.381	578.848
	30.06.2019	3.344	113	75.381	578.848
	30.06.2021	2.921	115	74.669	577.776
	+/- in % 2011 - 2021	-7,2	-13,5	4,1	9,2
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023					
Einpendler	30.06.2011	1.552	93	./.	23.733
Auspendler	30.06.2011	2.089	119	./.	75.312
	Saldo	-537	-26	./.	-51.579
Einpendler	30.06.2013	1.373	72	7.632	24.308
Auspendler	30.06.2013	1.951	127	16.388	72.721
	Saldo	-578	-55	-8.756	-48.413
Einpendler	30.06.2015	1.351	69	7.521	26.431
Auspendler	30.06.2015	1.921	123	17.337	72.685
	Saldo	-570	-54	-9.816	-46.254
Einpendler	30.06.2017	1.517	80	8.317	31.383
Auspendler	30.06.2017	1.916	126	17.947	74.871
	Saldo	-399	-46	-9.630	-43.488
Einpendler	30.06.2019	1.745	75	8.968	33.122
Auspendler	30.06.2019	1.839	123	18.169	75.969
	Saldo	-94	-48	-9.201	-42.847
Einpendler	30.06.2021	1.419	78	8.857	35.139
Auspendler	30.06.2021	1.847	126	18.445	75.725
	Saldo	-428	-48	-9.588	-40.586
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023					

Bearbeitung: cima 2023

Gewerbliche Beherbergungsnachfrage und Aufenthaltsdauer

Abb. 5: Ankünfte, Übernachtungen u. Aufenthaltsdauer im Vergleich

Indikatoren		Stadt Sassnitz	Nahbereich (Gemeinde Lohme)	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
		Anzahl der Ankünfte (insgesamt)	2011	73.292	16.718
	2013	73.022	20.556	2.000.556	7.081.209
	2015	73.058	25.809	2.149.418	7.394.706
	2017	75.736	29.598	2.178.884	7.527.619
	2019	83.432	32.698	2.436.877	8.362.988
	2021	51.304	24.512	1.630.061	5.458.357
	+/- in % 2011 - 2019	13,8	95,6	23,7	22,8
Anzahl der Übernachtungen (insgesamt)	2011	240.589	51.714	922.696	27.621.778
	2013	231.485	65.988	9.065.408	28.157.746
	2015	225.865	76.745	9.806.494	29.468.190
	2017	225.628	87.040	9.733.280	29.751.881
	2019	251.964	104.746	11.319.914	34.117.199
	2021	183.244	86.325	8.889.785	26.549.951
	+/- in % 2011 - 2019	4,7	102,5	22,8	23,5
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	2011	3,3	3,1	4,7	4,1
	2013	3,2	3,2	4,5	4,0
	2015	3,1	3,0	4,6	4,0
	2017	3,0	2,9	4,5	4,0
	2019	3,0	3,2	4,6	4,1
	2021	3,6	3,5	5,5	4,9
	+/- in % 2011 - 2019	8,8	13,9	16,5	20,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

Bearbeitung: cima 2023

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.

- Das Jahr 2021 war stark von der **Corona-Pandemie** geprägt, aufgrund derer viele touristische Einrichtungen vorübergehend schließen mussten. Die Zahlen für das Jahr 2021 sind daher nur nachrichtlich dargestellt, können aber für Vergleiche nicht herangezogen werden.

- Im Jahr 2019 verzeichnete Sassnitz insgesamt **83.432 Gästeankünfte**. Im Vergleich zu 2011 bedeutete dies eine Zunahme um 13,8 %. Hierbei ist jedoch unsicher, inwieweit diese Entwicklung auf methodische Veränderungen des Statistischen Amtes zurückzuführen sind (siehe Anmerkung zu Abb. 5) oder inwieweit tatsächlich eine gestiegene touristische Attraktivität angenommen werden kann. 2019 wurden **251.964 Gästeübernachtungen** verzeichnet, was im Vergleich zu 2011 einen Zuwachs um 4,7 % bedeutet. Die Zahl der Übernachtungen ist also im Vergleichszeitraum weniger stark gestiegen als die Zahl der Ankünfte. Daraus ergibt sich, dass die durchschnittliche **Aufenthaltsdauer gesunken** ist. Sie lag im Jahr 2011 bei rd. 3,3 Tagen und im Jahr 2019 bei nur noch 3,0 Tagen.

Private Beherbergungsnachfrage

- Traditionell spielt an der Ostseeküste auch die Beherbergung in Privatunterkünften (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 Stadtverwaltung verzeichnete Sassnitz im Jahr 2019 insgesamt 394.100 Übernachtungen. Abzüglich der Daten der gewerblichen Beherbergungsbetriebe ergibt das **142.136 Übernachtungen in Privatunterkünften**.

Tagestourismus

- Die Stadt Sassnitz erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.⁷ kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben durchschnittlich 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Sassnitz – konservativ gerechnet – im Jahr 2019 überschlägig **rd. 386.000 Tagesgäste** empfangen hat.

⁷ Tagesreisen der Deutschen, dwif e.V. 2013

1.3 Ergebnisse der Befragung zum Einkaufsverhalten

1.3.1 Methodik

Die zukünftige planerische Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz soll in maßgeblichem Umfang die Bedürfnisse und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung sowie der Urlaubsgäste berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwei Befragungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die nachfolgende Konzepterarbeitung eingeflossen sind.

Für die Befragung wurden zwei unterschiedliche Befragungswege gewählt:

- **Vor-Ort-Befragung im Ortskern von Sassnitz:**
 - Am Dienstag, dem 16. August und Mittwoch, dem 17. August 2022 fand jeweils von 9 bis 18 Uhr eine Vor-Ort-Befragung von Kunden im Ortszentrum von Sassnitz statt. Die Interviewer standen an der frequenzstarken Rügen-Galerie, einmal am nördlichen Bereich (Ecke Bachstraße) und einmal am südlichen Ende (Ecke Hauptstraße).
 - Aufgrund des zum Befragungszeitpunkt sehr heißen Wetters konnten vor Ort nur relativ wenige Personen angetroffen werden. Insgesamt konnten im genannten Zeitraum **55 Interviews** geführt werden.
 - Der Vorteil von Vor-Ort-Befragungen liegt darin, dass auch Personen erreicht werden, die nicht in Sassnitz bzw. Lohme wohnhaft sind, aber dennoch den Sassnitzer Einzelhandel aufsuchen (insb. Urlaubsgäste, aber ggf. auch Bewohner benachbarter Gemeinden). Gleichwohl ist zu beachten, dass dieser Befragungsweg **keine repräsentative Stichprobenauswahl** gewährleisten kann. Die Ergebnisse liefern dennoch wichtige Hinweise auf das Einkaufsverhalten derjenigen Kunden, die das Sassnitzer Ortszentrum auch tatsächlich aufsuchen.

- **Telefonische Haushaltsbefragung im Nahbereich Sassnitz:**

- Der Vorteil einer telefonischen Haushaltsbefragung liegt beispielsweise gegenüber der Vor-Ort-Befragung vor allem darin, dass eine repräsentative Stichprobenauswahl gewählt werden kann und dass auch die Haushalte einbezogen werden können, die zurzeit nicht (oder nur sehr selten) den Sassnitzer Einzelhandel aufsuchen.
- Die cima hat bei der telefonischen Haushaltsbefragung mit der NoceanZ market research GmbH zusammengearbeitet, die über langjährige Erfahrung im Bereich der telefonischen Datenerhebung (einschließlich der repräsentativen Stichprobenauswahl) sowie über ein geschultes Team von Interviewern verfügt. Insgesamt wurden **200 Haushalte** aus der Stadt Sassnitz und der Nahbereichsgemeinde Lohme interviewt, sodass eine **repräsentativer Stichprobenumfang** gewährleistet wurde.

Die Fragebögen wurden für beide Befragungswege deckungsgleich formuliert, sodass eine gemeinsame Auswertung erfolgen kann.

Die Befragungsergebnisse wurden in maßgeblichem Umfang bei den gutachterlichen Analysen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt.

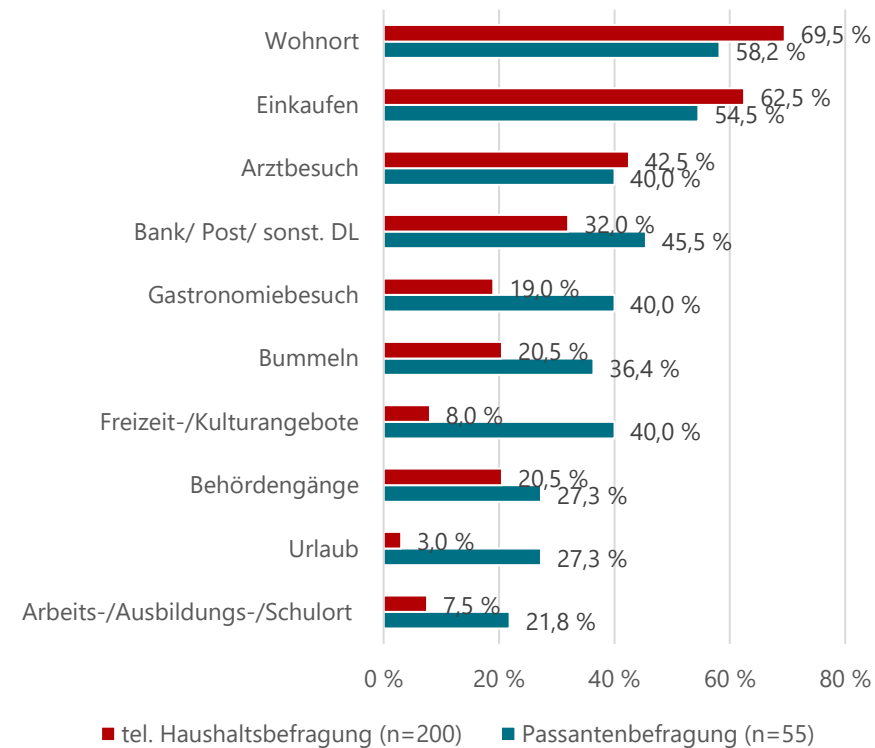
Die Befragungsergebnisse wurden von der cima grafisch aufbereitet und die Kernergebnisse der Befragung textlich zusammengefasst. Alle im Text oder in den Abbildungen ausgewiesenen Werte sind als Circa-Werte zu verstehen. Diese können durch Rundungen geringfügig von den Werten der Rohdaten abweichen.

1.3.2 Aufenthaltsgründe

Frage: „Was ist normalerweise der Grund für Ihren Aufenthalt in Sassnitz?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Abgesehen von der Antwortmöglichkeit „Wohnort“ gaben mit 62,5 % bzw. 54,5 % die meisten Befragten an, dass sie sich üblicherweise in Sassnitz aufhalten, um dort einzukaufen. Auch Arztbesuche (42,5 % bzw. 40,0 %), das Wahrnehmen von Bank-, Post- und sonstigen Dienstleistungen (32,0 % bzw. 45,5 %) sowie Behördengänge (20,5 % bzw. 27,3 %) sind wichtige Aufenthaltsgründe.
- Bei der Vor-Ort-Befragung von Passanten wurden Gastronomiebesuche (40,0 %), Bummeln (36,4 %) und insbesondere das Wahrnehmen von Freizeit- und Kulturangeboten (40,0 %) auffallend häufiger als Aufenthaltsgründe genannt als bei der telefonischen Haushaltsbefragung. Dies unterstreicht die Bedeutung der entsprechenden Angebote insbesondere für die Urlaubsgäste (40 % der vor Ort befragten Personen). Aber auch für die Einheimischen sind dies offensichtlich bedeutsame Anziehungspunkte, die zum Besuch des Sassnitzer Ortszentrums motivieren.
- Durchschnittlich gab jede befragte Person 3,1 Aufenthaltsgründe an. Dies deutet auf die hohe Affinität hin, verschiedene Erledigungen miteinander zu koppeln.

Abb. 6: Gründe für den Aufenthalt in Sassnitz



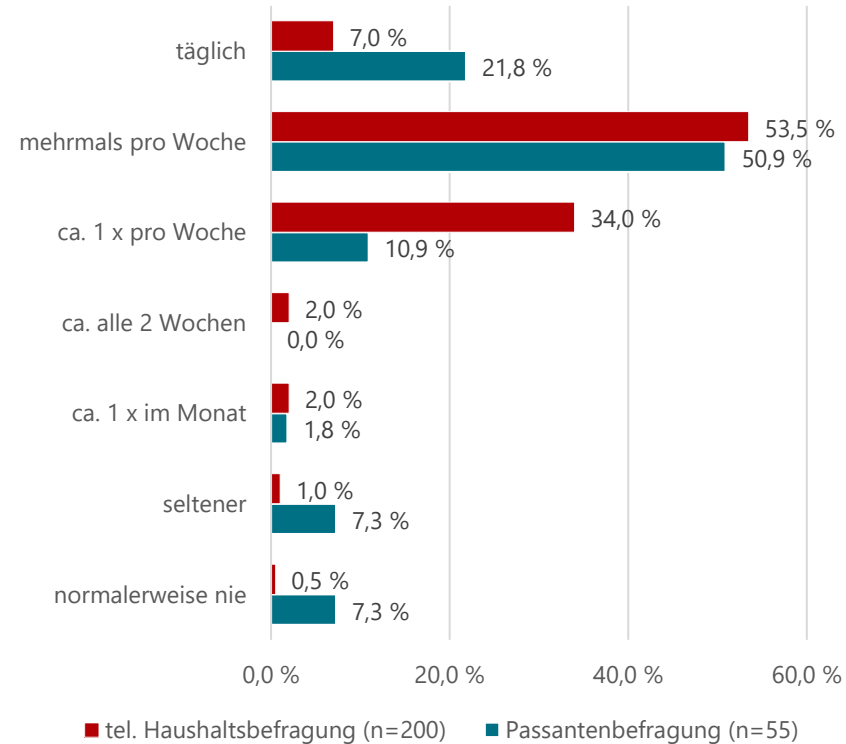
Bearbeitung: cima 2023

1.3.3 Besuchshäufigkeit

Frage: „Wie oft kommen Sie normalerweise nach Sassnitz, um hier einzukaufen?“

- Insgesamt rd. 61 % der telefonisch Befragten und rd. 73 % der vor Ort Befragten gaben an, täglich oder mehrmals wöchentlich in Sassnitz einzukaufen.
- Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass Sassnitz seiner Versorgungsfunktion für den kurzfristigen/ täglichen Bedarf in hohem Maße gerecht wird, da offenbar viele Befragte die Versorgungseinrichtungen in Sassnitz für ihre (all-)täglichen Erledigungen nutzen.
- Die Tatsache, dass bei der telefonischen Befragung deutlich weniger Personen angaben, täglich in Sassnitz einzukaufen (7,0 % vs. 21,8 %), dafür deutlich mehr ca. einmal wöchentlich (34,0 % vs. 10,9 %) belegt die Annahme, dass auf diesem Befragungsweg auch Haushalte erreicht werden können, die seltener vor Ort anzutreffen sind, da sie Sassnitz vergleichsweise seltener für Einkäufe aufsuchen.

Abb. 7: Besuchshäufigkeit für Einkäufe in Sassnitz



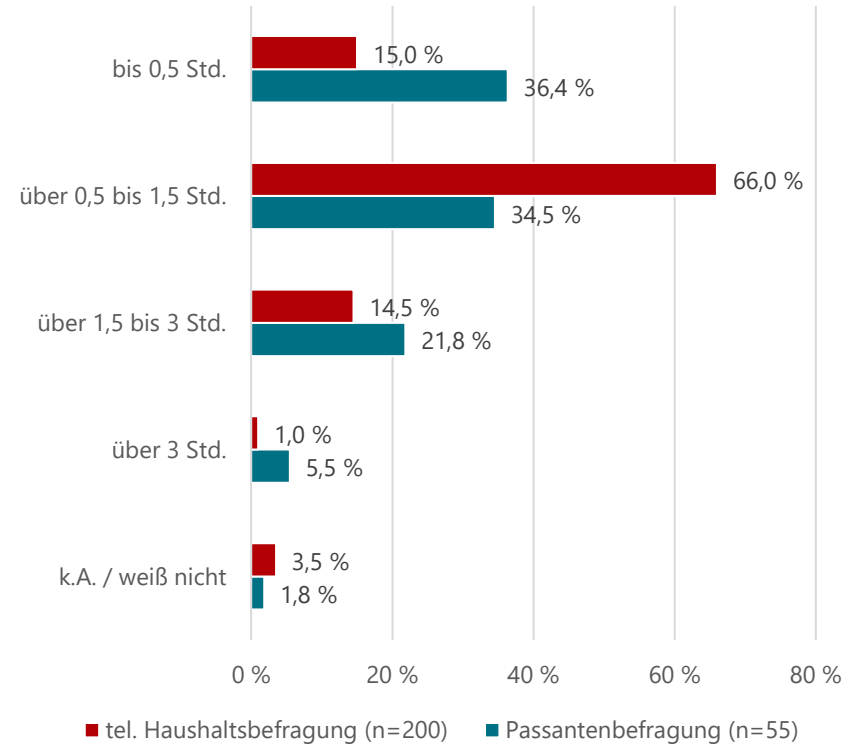
Bearbeitung: cima 2023

1.3.4 Aufenthaltsdauer

Frage: „Wie lange halten Sie sich normalerweise für Erledigungen in Sassnitz auf?“

- Hinsichtlich der Aufenthaltsdauer weist Sassnitz gemessen an der Ortsgröße gute Werte auf. Immerhin 66,0 % bzw. 34,5 % der Befragten gaben an, mehr als eine halbe Stunde und bis zu 1,5 Stunden für Erledigungen in Sassnitz zu verbringen. Und 15, % bzw. 27,3 % verbringen sogar mehr als 1,5 Stunden für Erledigungen in Sassnitz.

Abb. 8: Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Sassnitz



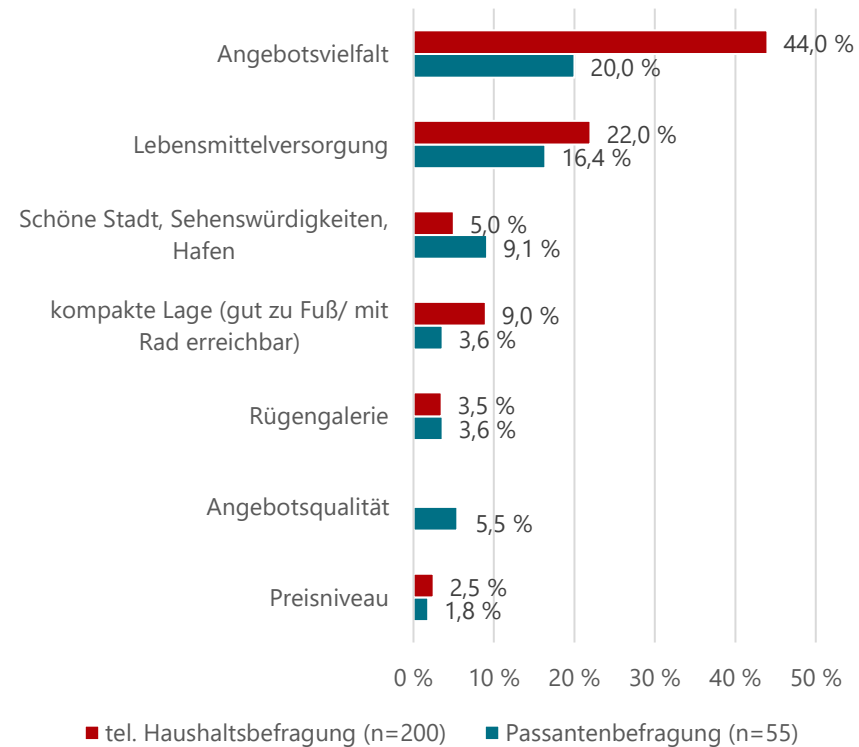
Bearbeitung: cima 2023

1.3.5 Stärken von Sassnitz als Einkaufsort

Frage: „Was fällt Ihnen spontan zu Sassnitz als Einkaufsstandort ein? Was sind Stärken?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Die Top-Nennung der Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort betreffen mit 44,0 %, bzw. 20,0 % die große Angebotsvielfalt (gute Auswahl, großes Angebot usw.).
- Auf Rang zwei folgt mit 22,0 %, bzw. 16,4 % der Nennungen, das gute Angebot bzw. die gute Auswahl im Bereich der Lebensmittelversorgung.
- Auf Rang drei folgen mit 5,0 %, bzw. 9,1 % Nennungen, welche das Ambiente und die Aufenthaltsqualität hervorheben (schöne Stadt, Sehenswürdigkeiten, Hafen).
- Zu erwähnen ist außerdem, dass 16 % bzw. 40 % der Befragten keine Stärken des Einkaufsstandortes Sassnitz benennen konnten oder wollten. In der Stichprobe der Vor-Ort-Befragung ist der hohe Wert von 40 % zum Teil dadurch zu erklären, dass vor allem Urlaubsgäste aufgrund ihrer kurzen Aufenthaltsdauer keine Einschätzung zu den Stärken abgeben wollten.

Abb. 9: Stärken von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen



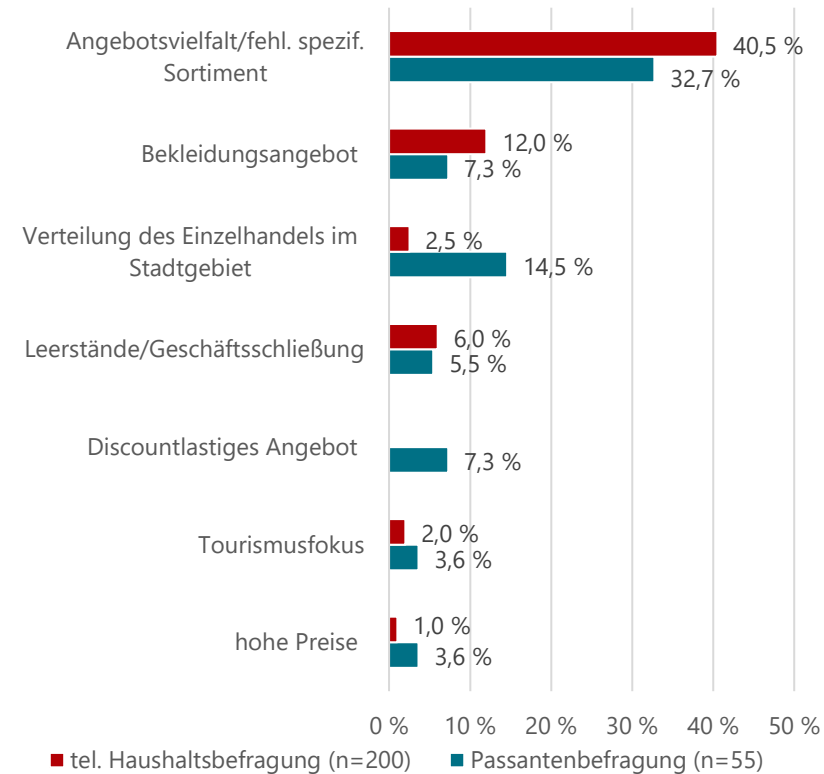
Bearbeitung: cima 2023

1.3.6 Schwächen von Sassnitz als Einkaufsort

Frage: „Was fällt Ihnen spontan zu Sassnitz als Einkaufsstandort ein? Was sind Schwächen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

- Bei den Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort betreffen die mit Abstand meisten Nennungen (40,5 % bzw. 32,7 %) die nicht ausreichende Angebotsvielfalt oder das Fehlen bestimmter Sortimente. Eine dominierende Angebotsschwäche kann hierbei nicht ausgemacht werden, vielmehr gab es verschiedenste Nennungen wie fehlende Sportartikel oder Elektrogeräte, das generell geringere Angebot im Vergleich zu früheren Zeiten oder eine einseitige Ausrichtung des Angebotes.
- Eine Ausnahme stellt das Bekleidungsangebot dar, welches mit 12,0 % bzw. 7,3 % die zweithäufigste aller Nennungen war und daher separat aufgeführt wird. Bemängelt wurden hier beispielsweise fehlende Angebote der mittleren und gehobenen Preisklasse.
- Als drittgrößte Schwäche ist die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu nennen. In den Gesprächen mit Passanten bei der Vor-Ort-Befragung wurden hier insbesondere fehlende Einkaufsmöglichkeiten am Rügener Ring genannt.
- Auf Rang vier der Nennungen folgen Leerstände und Geschäftsschließungen, welche von 6,0 %, bzw. 5,5 % der Befragten als Schwäche in Sassnitz gesehen werden.
- 35,5 %, bzw. 32,7 % der Befragten machten keine Angaben zu Schwächen oder gaben an, dass der Einkaufsstandort Sassnitz ihrer Meinung nach keine Schwächen habe.

Abb. 10: Schwächen von Sassnitz als Einkaufsstandort – Top 7 Nennungen



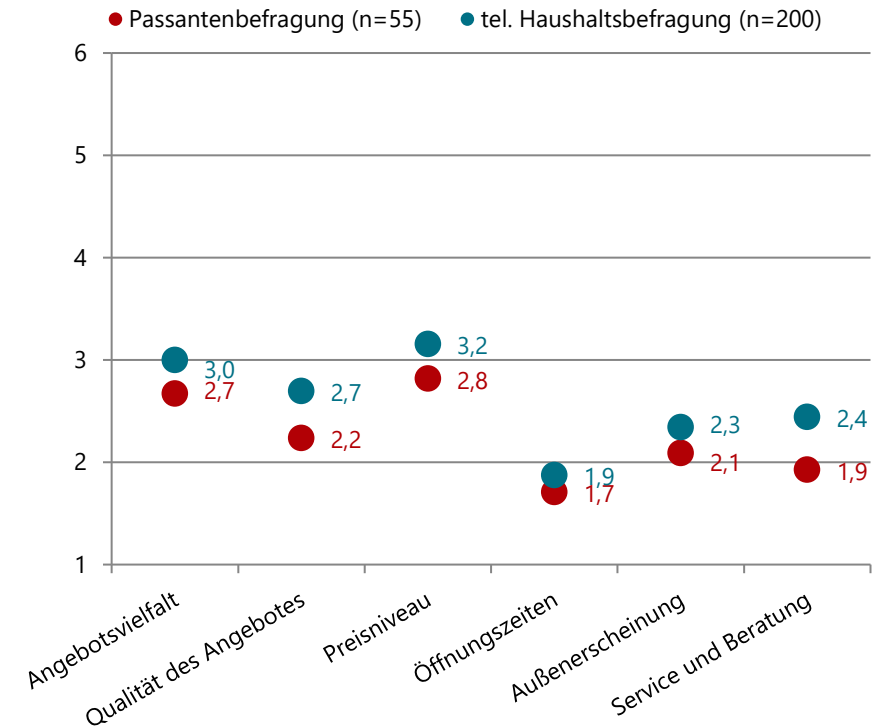
Bearbeitung: cima 2023

1.3.7 Qualitative Bewertung des Einzelhandels in Sassnitz

Aufforderung: „Bitte vergeben Sie für die folgenden Eigenschaften des Einzelhandels in Sassnitz Schulnoten“

- Die qualitative Bewertung von Aspekten des Sassnitzer Einzelhandels ergab insgesamt ein zufriedenstellendes Ergebnis mit guten bis befriedigenden Noten. Die Durchschnittsnote aller abgefragten Aspekte beträgt über beide Stichproben hinweg 2,4, was der Schulnote 2- entspricht.
- Die beste Benotung erreichten die Öffnungszeiten des Sassnitzer Einzelhandels (1,7 bzw. 1,9), gefolgt vom Service und der Beratung (1,9 bzw. 2,4) und der Außenerscheinung der Geschäfte (2,1 bzw. 2,3).
- Mit Abstand die schlechteste Benotung erreicht das Preisniveau (2,8 bzw. 3,2) gefolgt von der Angebotsvielfalt (2,7 bzw. 3,0).
- Bei der Vor-Ort-Befragung wurde oft die hohe Inflation als Grund für eine schlechte Benotung des Preisniveaus erwähnt. Dies ist als ein Faktor, welcher nicht allein auf Sassnitz bezogen werden kann und der kaum beeinflussbar ist.
- Insgesamt fällt auf, dass die Benotungen der vor Ort befragten Passanten in allen Kategorien besser ausfielen als die der telefonisch Befragten.

Abb. 11: Benotung von Eigenschaften des Sassnitzer Einzelhandels



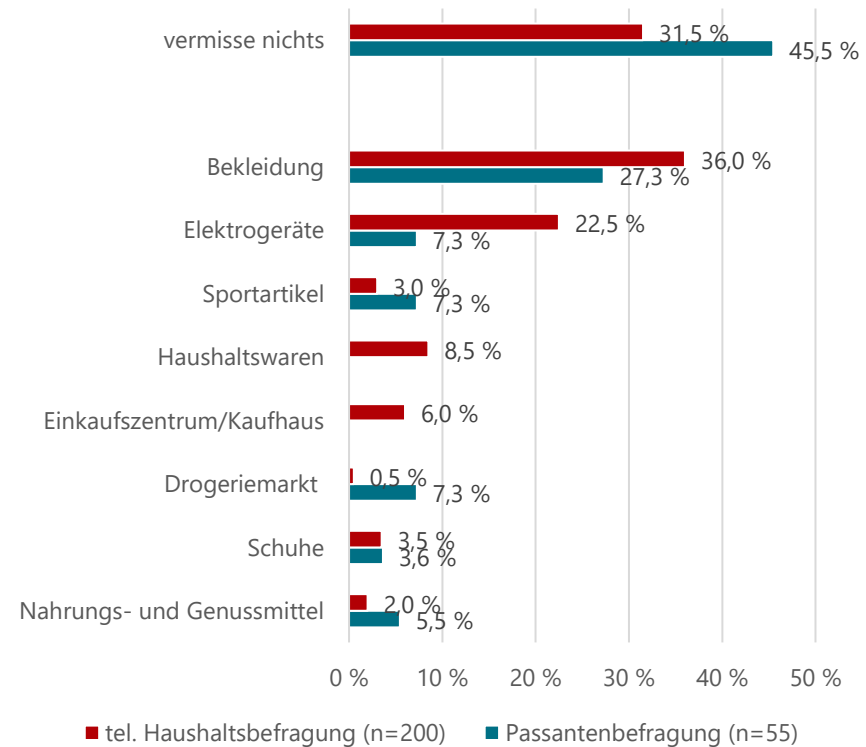
Bearbeitung: cima 2023

1.3.8 Vermisste Sortimente

Frage: „Welche Angebote oder Sortimente vermissen Sie in Sassnitz?“ (bis zu 3 Nennungen möglich)

- Bei der Frage, welche Sortimente oder Angebote in Sassnitz vermisst werden, gaben die meisten Befragten an, dass sie nichts vermissen (31,5 % bzw. 45,5 %).
- mit Abstand am häufigsten werden in Sassnitz Angebote aus dem Bereich Bekleidung vermisst (36,0 %, bzw. 27,3 % der Befragten).
- Zudem gaben 22,5 % der telefonisch Befragten an, dass sie Angebote aus dem Bereich Elektrogeräte bzw. ein Elektrogeschäft vermissen. Von den vor Ort Befragten nannten dies hingegen nur 7,3 %.

Abb. 12: Vermisste Angebote und Sortimente in Sassnitz – Top 7 Nennungen



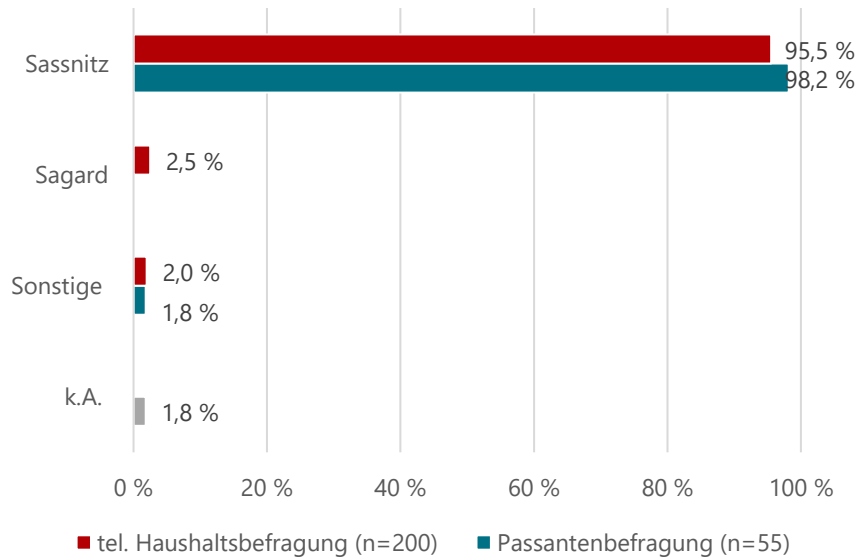
Bearbeitung: cima 2023

1.3.9 Haupteinkaufsorte nach Branchen

Frage: „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?“

Lebensmittel

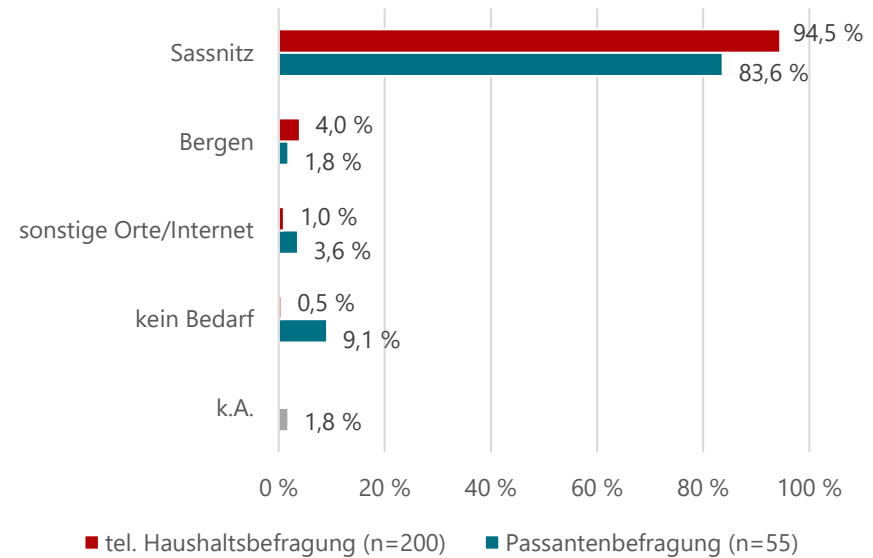
Abb. 13: Haupteinkaufsorte für Lebensmittel



Bearbeitung: cima 2023

Drogeriewaren

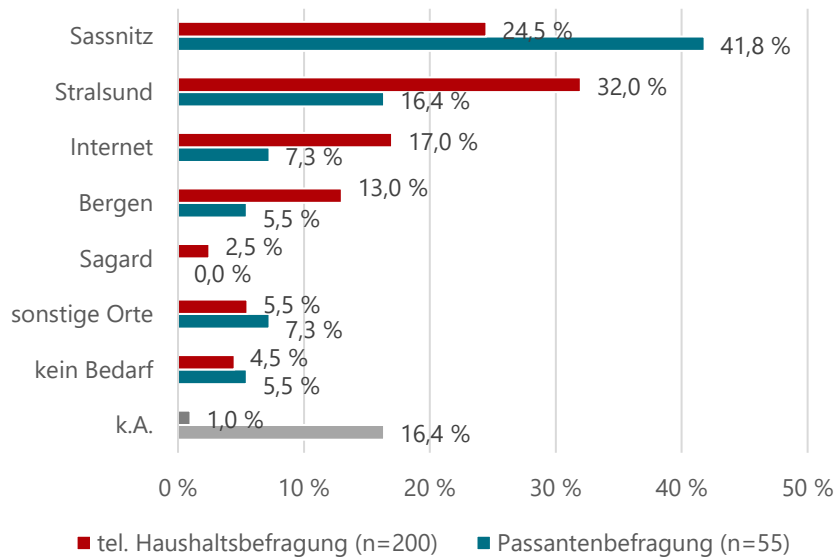
Abb. 14: Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren



Bearbeitung: cima 2023

Bekleidung

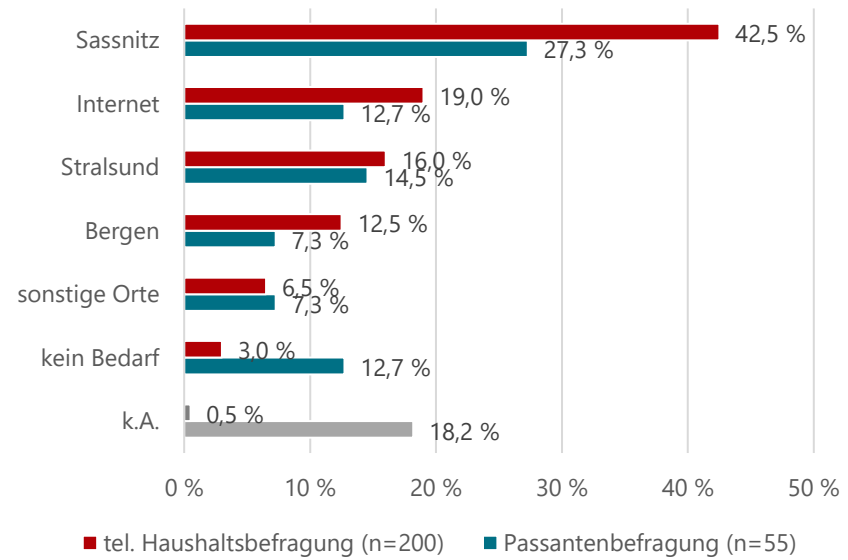
Abb. 15: Haupteinkaufsorte für Bekleidung



Bearbeitung: cima 2023

Schuhe

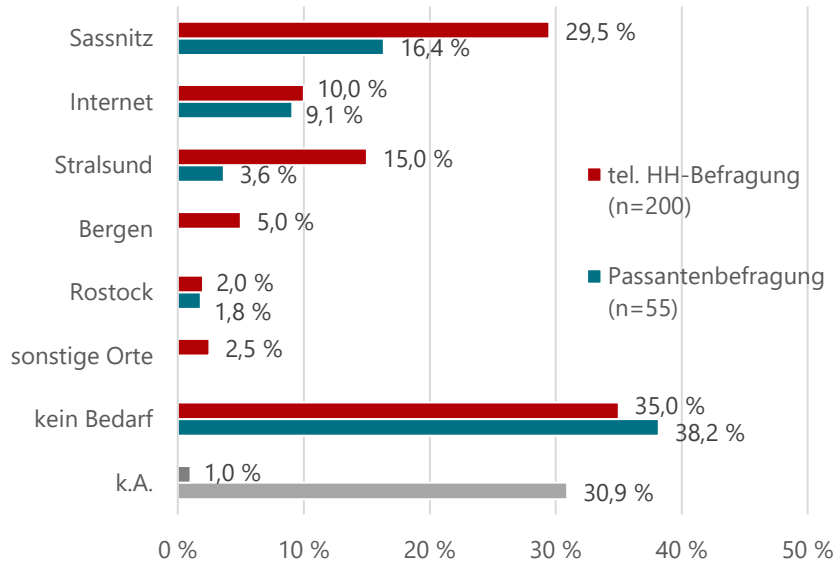
Abb. 16: Haupteinkaufsorte für Schuhe



Bearbeitung: cima 2023

Uhren, Schmuck

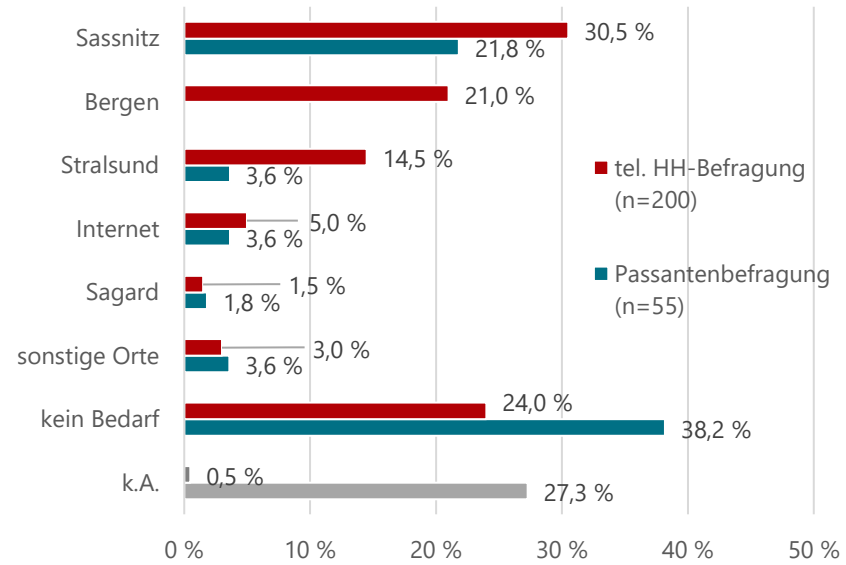
Abb. 17: Haupteinkaufsorte für Uhren, Schmuck



Bearbeitung: cima 2023

Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik

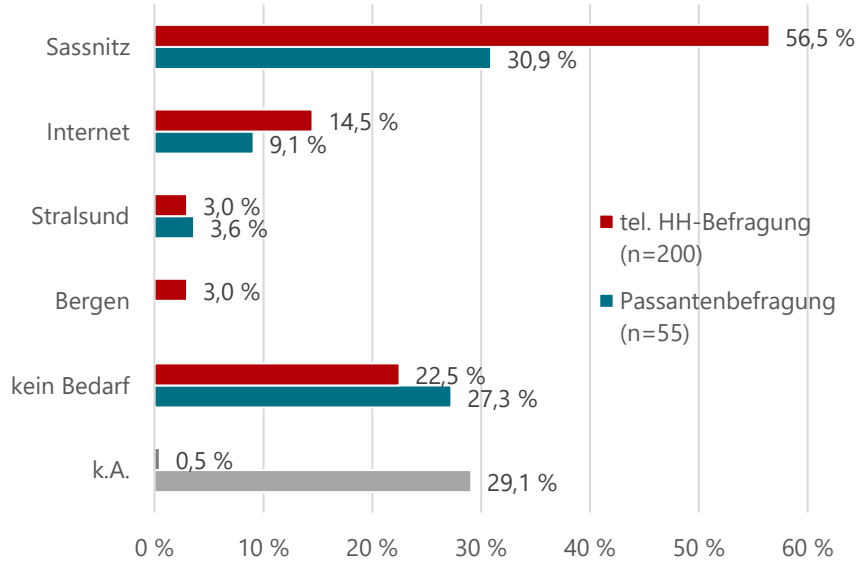
Abb. 18: Haupteinkaufsorte für Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik



Bearbeitung: cima 2023

Bücher

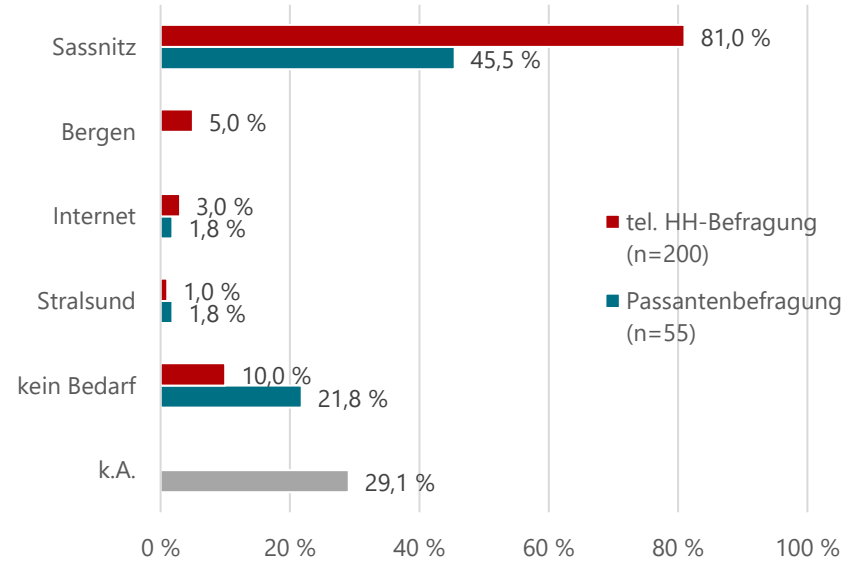
Abb. 19: Haupteinkaufsorte für Bücher



Bearbeitung: cima 2023

Schreibwaren

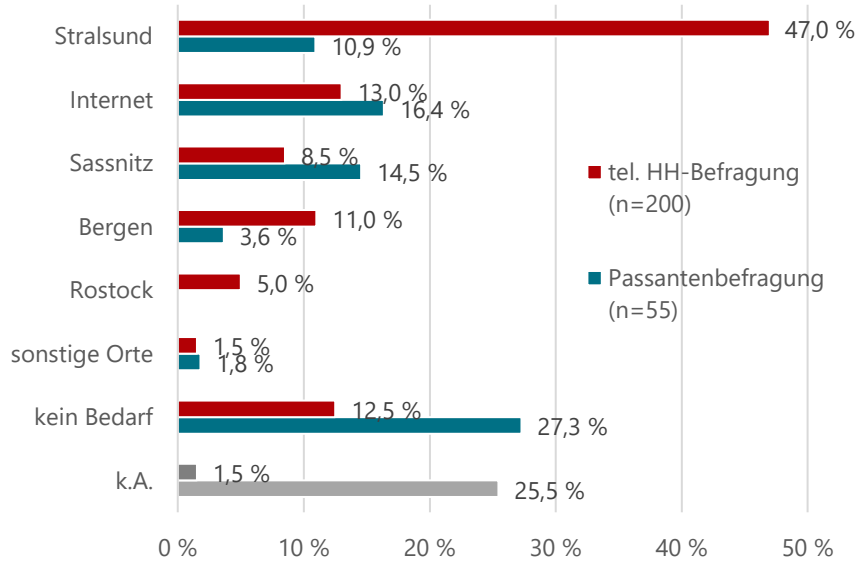
Abb. 20: Haupteinkaufsorte für Schreibwaren



Bearbeitung: cima 2023

Elektroartikel, Unterhaltungselektronik

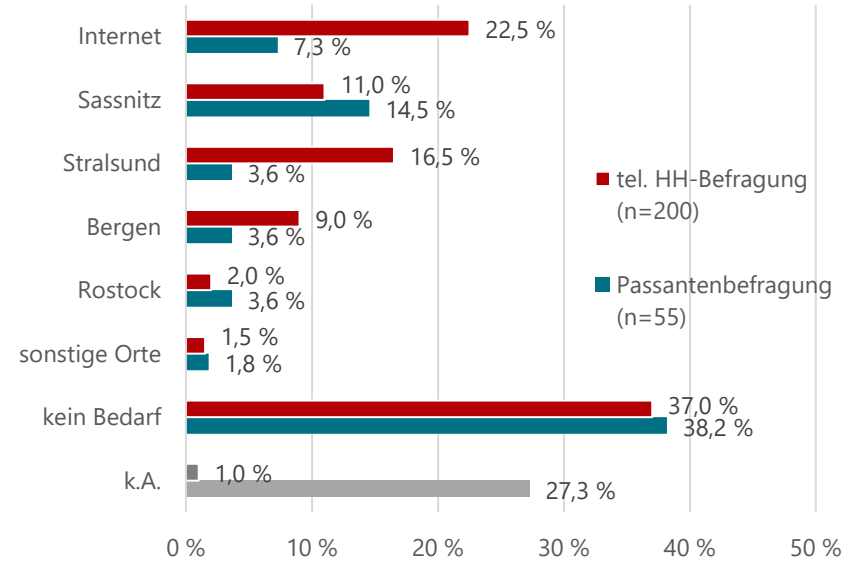
Abb. 21: Haupteinkaufsorte für Elektroartikel, Unterhaltungselektronik



Bearbeitung: cima 2023

Sportartikel, Sport- und Outdoorbekleidung

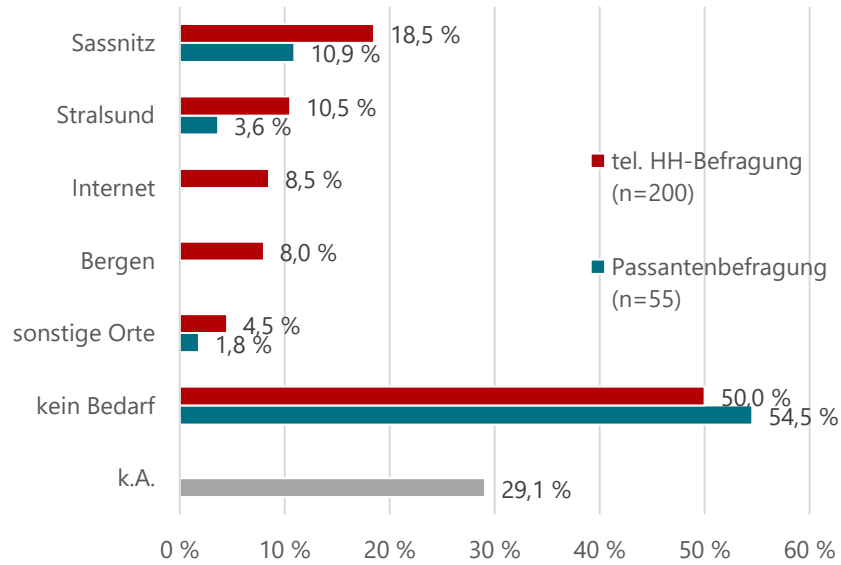
Abb. 22: Haupteinkaufsorte für Sportartikel, Sport-/Outdoorbekleidung



Bearbeitung: cima 2022

Spielwaren

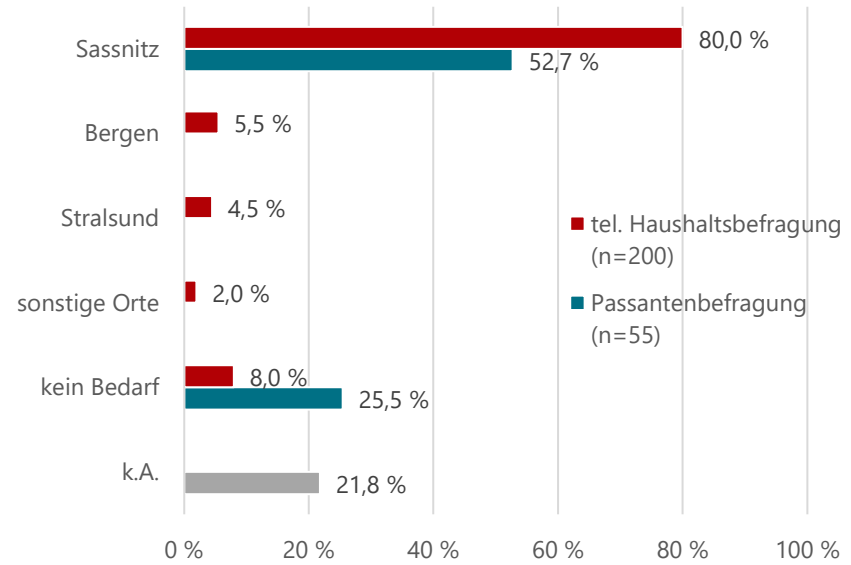
Abb. 23: Haupteinkaufsorte für Spielwaren



Bearbeitung: cima 2023

Baumarktartikel, Gartenbedarf

Abb. 24: Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf



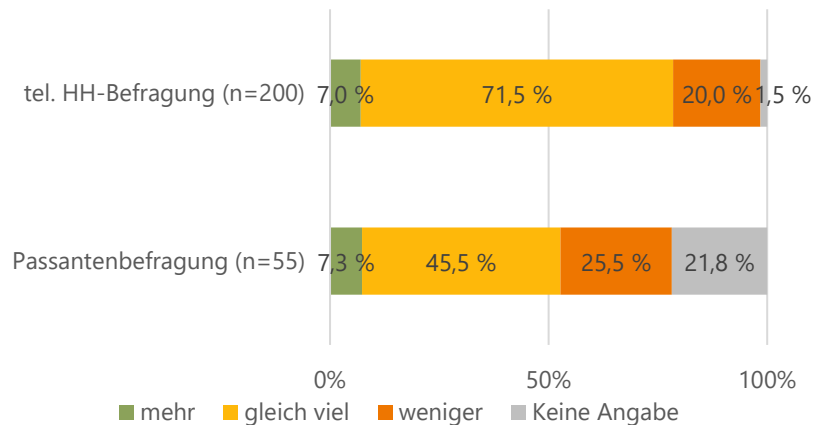
Bearbeitung: cima 2023

1.3.10 Veränderung der Einkaufsorientierung

Frage: „Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen: Kaufen Sie heute mehr, gleich viel oder weniger in Sassnitz ein als vor drei Jahren?“

- Sowohl in der telefonischen Haushaltsbefragung als auch in der Passantenbefragung ist der Anteil derjenigen, die heute weniger in Sassnitz einkaufen als vor drei Jahren (20,0 %, bzw. 25,5 %) rund dreimal so hoch wie der Anteil derjenigen, die heute mehr einkaufen (7,0 %, bzw. 7,3 %).
- Der Großteil der Befragten gab jedoch an, dass sich das Einkaufsverhalten nicht verändert habe (71,5 %, bzw. 45,5 %). In der Passantenbefragung haben jedoch 21,8 % keine Angabe zur Veränderung ihrer Einkaufsorientierung gemacht. Hierbei handelte es sich vor allem um Urlaubsgäste, die keine Angabe zum Einkaufsverhalten in Sassnitz vor drei Jahren machen konnten.

Abb. 25: Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich



Bearbeitung: cima 2023

Falls mit „**mehr**“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

- Von denjenigen, die angaben, heute mehr in Sassnitz einzukaufen als vor drei Jahren, wurden als Gründe genannt:
 - Altersbedingt ortsgebunden (5 Nennungen)
 - Angebote/Auswahl mehr/besser (3 Nennungen)
 - Neu zugezogen (2 Nennungen)
 - Erreichbarkeit besser (1 Nennung)
 - Arbeitsbedingt (1 Nennung)
 - Mehr Geld zur Verfügung (1 Nennung)

Falls mit „**weniger**“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

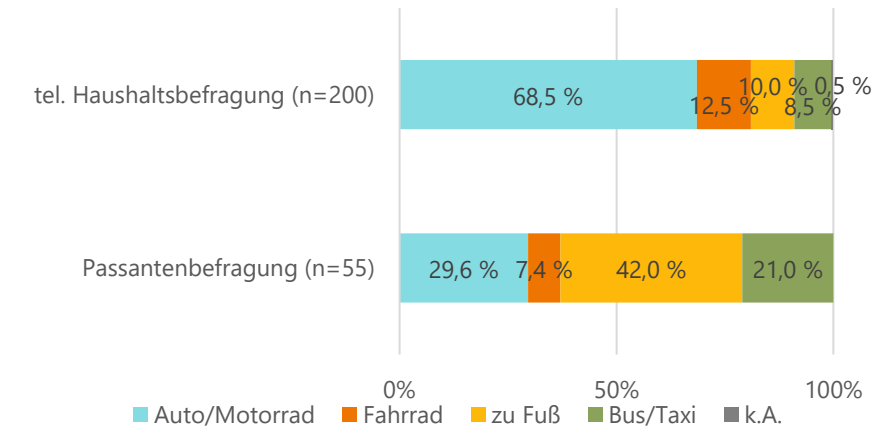
- Von denjenigen, die angaben, heute weniger in Sassnitz einzukaufen als vor drei Jahren, wurden als Gründe genannt:
 - Angebote/Auswahl weniger/schlechter (17 Nennungen)
 - Kein Bedarf (10 Nennungen)
 - Preise (9 Nennungen)
 - Altersbedingt (4 Nennungen)
 - Internetangebote besser (1 Nennung)
 - Qualität des Angebots (1 Nennung)
 - Nicht mehr mobil (1 Nennung)

1.3.11 Verkehrsmittelwahl

Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel machen Sie normalerweise Ihre Erledigungen in Sassnitz?“

- Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl zeigt sich in Sassnitz ein markanter Unterschied zwischen den beiden Stichproben. Die telefonisch Befragten zeigen eine für kleinere Städte typische Verteilung: Der MIV (Auto / Motorrad) ist mit 68,5 % das dominierende Verkehrsmittel. Den Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad, Bus/Taxi) nutzen insgesamt knapp ein Drittel der Befragten.
- Anders sieht es in der Stichprobe der Passantenbefragung aus. Hier gaben allein 42,0 % der Befragten an, ihre Erledigungen zu Fuß zu machen. In der Summe kommt der Umweltverbund auf einen Anteil von mehr als zwei Dritteln (70,4 %).
- Der hohe Anteil des Umweltverbunds bei der Vor-Ort-Befragung von Passanten kann nur teilweise darauf zurückgeführt werden, dass bei dieser Stichprobe ein Teil der Befragten Urlaubsgäste waren. Denn im Urlaub wird ein anderes Verkehrsverhalten angewendet als im Alltag. Von Bedeutung dürfte vor allem die Kompaktheit des Sassnitzer Ortszentrums und die innerörtliche Verkehrsführung sein, weshalb viele Menschen das Ortszentrum zu Fuß erreichen können. Und bedeutsam ist offensichtlich auch die Lage des Busbahnhofs im Ortszentrum, weshalb ungewöhnlich viele Befragte angaben, den Bus (bzw. ein Taxi) zu nutzen (21,0 %).

Abb. 26: Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Sassnitz



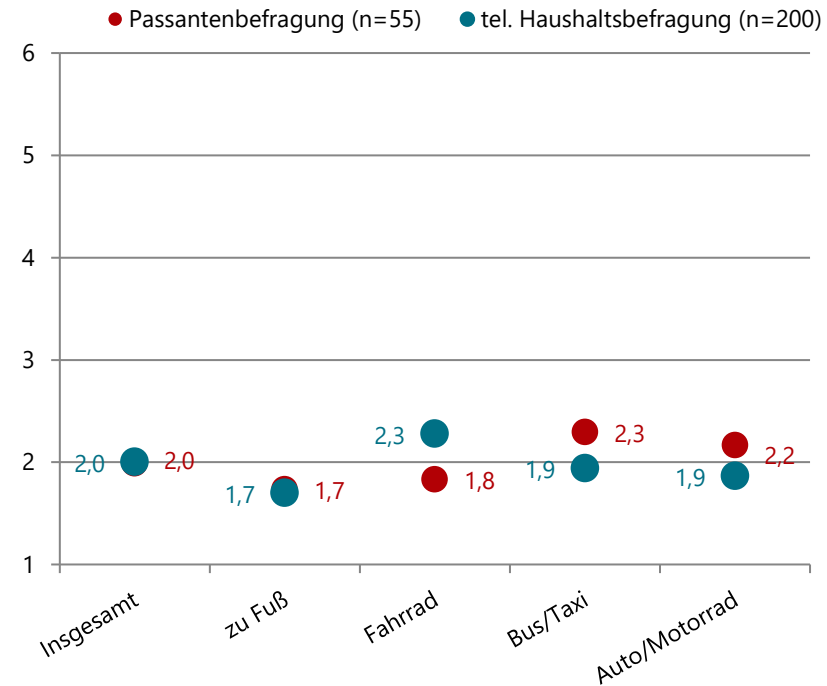
Bearbeitung: cima 2023

1.3.12 Bewertung der Erreichbarkeit

Frage: „Wie bewerten Sie die Erreichbarkeit für das von Ihnen genutzte Verkehrsmittel?“

- Insgesamt wurde die Erreichbarkeit von Sassnitz über alle Verkehrsträger hinweg gut bewertet (2,0).
- Die fußläufige Erreichbarkeit wird mit 1,7 am besten bewertet, aber auch die Erreichbarkeit mit allen anderen Verkehrsmitteln schneidet – mit leichten Schwankungen – gut ab.

Abb. 27: Bewertung der Erreichbarkeit nach Verkehrsträgern in Sassnitz



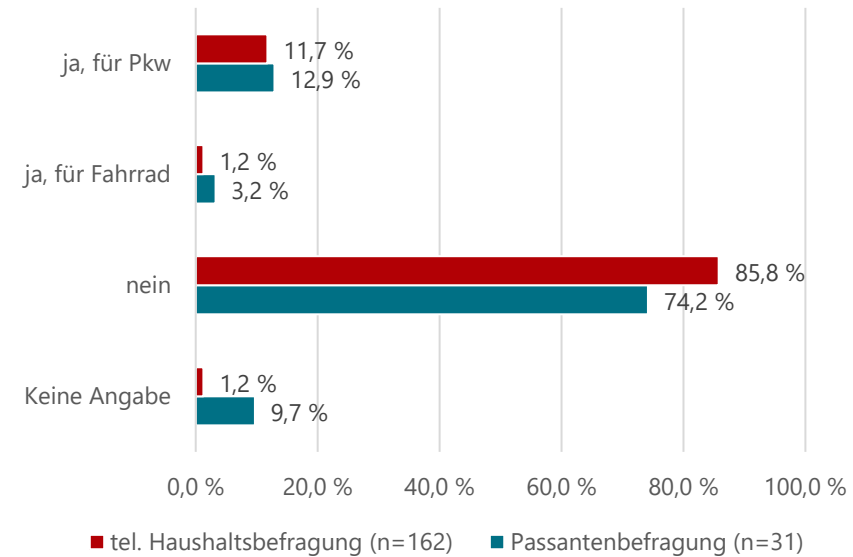
Bearbeitung: cima 2023

1.3.13 Parkplatzsituation

Frage: Falls bevorzugtes Verkehrsmittel = Fahrrad oder Auto/Motorrad:
 „Haben Sie in der Regel ein Problem, einen Parkplatz zu finden?“

- Die große Mehrheit der Befragten, deren Hauptverkehrsmittel das Auto/Motorrad oder Fahrrad ist gaben an, in der Regel keine Probleme beim Finden eines Parkplatzes zu haben (85,8 % bzw. 74,2 %)
- Lediglich 11,7 % bzw. 12,9 % der Befragten, deren bevorzugtes Verkehrsmittel das Auto/Motorrad ist gaben an, dass sie regelmäßig Probleme haben, einen Parkplatz zu finden. Für Fahrrad-Nutzende ist das Finden eines geeigneten Abstellplatzes ein noch geringeres Problem (1,2 % bzw. 3,2 %).
- Insgesamt kann also konstatiert werden, dass die Parksituation sowohl für Autos als auch für Zweiräder in Sassnitz gut ist. Ein Handlungsbedarf für den ruhenden Verkehr lässt sich nicht ableiten.

Abb. 28: Bewertung der Parkplatz-Verfügbarkeit

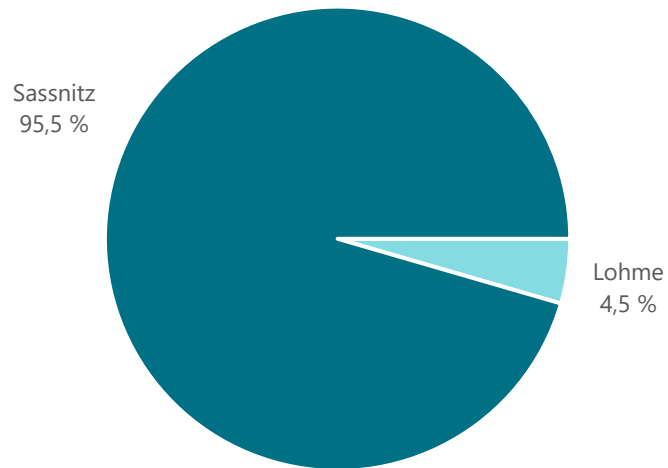


Bearbeitung: cima 2023

1.3.14 Soziodemografische Angaben zu den Befragten

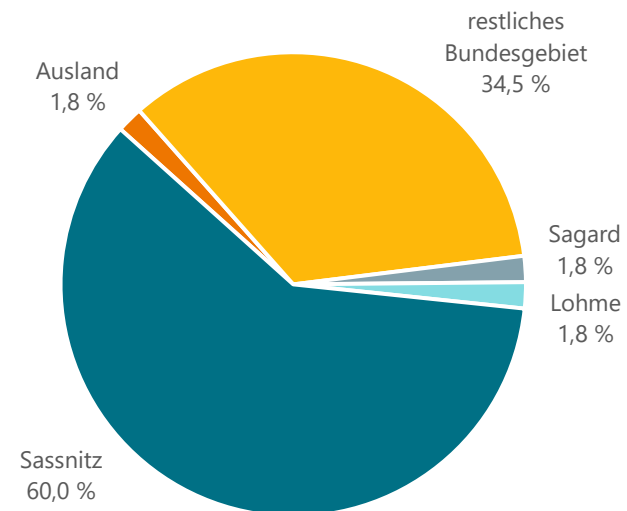
Wohnort der Befragten

Abb. 29: Wohnort der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 200

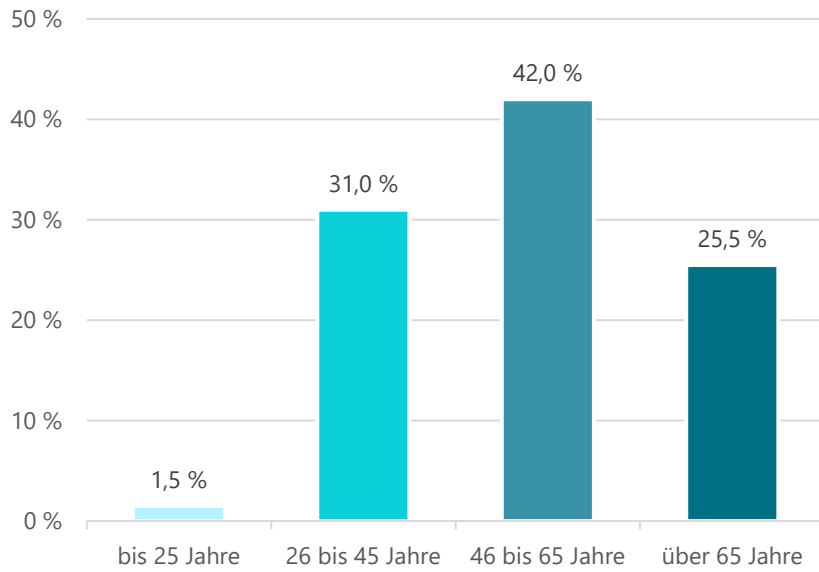
Abb. 30: Wohnort der Befragten bei der Passantenbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 55

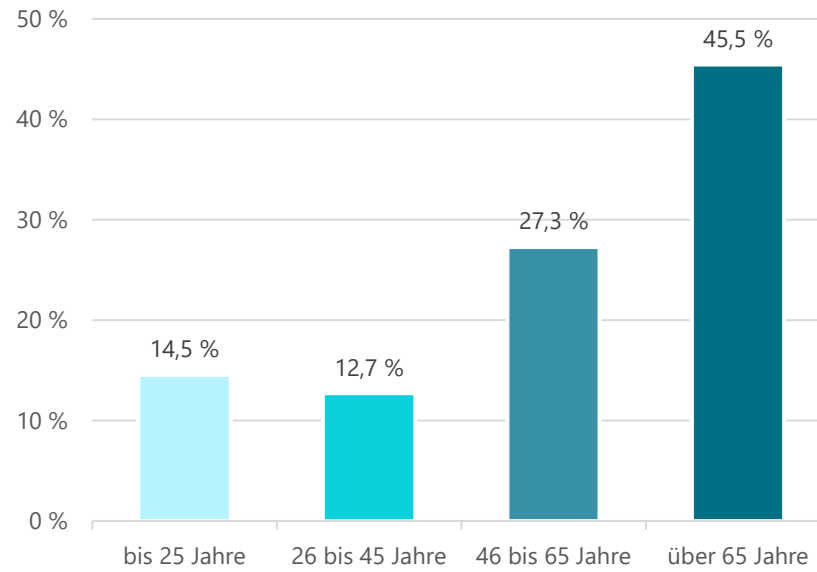
Altersstruktur der Befragten

Abb. 31: Alter der Befragten bei der telefonischen Haushaltsbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 200

Abb. 32: Alter der Befragten bei der Passantenbefragung



Bearbeitung: cima 2023
n = 55

1.4 Marktgebiet und Nachfragepotenzial

1.4.1 Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels

Das Marktpotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Sassnitz ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes und zum anderen aus möglichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland sowie durch Touristen.

Aus raumordnerischer Sicht übernimmt Sassnitz die Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde Lohme, die den Nahbereich (= grundzentraler Verflechtungsbereich) des Grundzentrums Sassnitz bildet (vgl. Kap. 1.1.2). Das bedeutet, dass Kaufkraftzuflüsse aus Lohme nach Sassnitz raumordnerisch erwünscht sind.

Die Berechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindungen (vgl. Kap. 1.5.3) basiert auf den Ergebnissen einer Huff-Kaufkraftstromanalyse für die Stadt Sassnitz und das Umland. Das Huff-Modell quantifiziert die Kaufkraft- und Umsatzströme im Betrachtungsraum⁸. Einflussgrößen sind vor allem

- geografische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Pendlerbeziehungen,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegzeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten der Region,
- Attraktivitätsgrade und Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkte konkurrierender Einkaufsorte.

Für die Berechnung des Nachfragepotenzials für den Sassnitzer Einzelhandel wurde also die Bevölkerung im raumordnerischen Nahbereich zugrunde gelegt.

Das **Kernmarktgebiet (Zone 1)** des Sassnitzer Einzelhandels bildet das eigene Stadtgebiet.

In der Nahbereichsgemeinde Lohme existieren keine größeren Einzelhandelsbetriebe. Gleichzeitig ist Sassnitz der aus Lohme am schnellsten erreichbare Einkaufsstandort (gefolgt von Sagard). Daher ist davon auszugehen, dass in Lohme starke Kaufkraftorientierungen in Richtung des Grundzentrums Sassnitz bestehen. Die Gemeinde Lohme ist somit dem Sassnitzer **Nahmarktgebiet (Zone 2)** zuzurechnen.

Die Nachbargemeinden Sagard, Glowe und Lietzow sollen aus raumordnerischer Sicht von dem Grundzentrum Sagard versorgt werden. Dies trifft in vielen Branchen auch tatsächlich zu, insbesondere im periodischen Bedarf. Das Grundzentrum Sassnitz kann jedoch aufgrund des hier ansässigen Einzelhandels in gewissem Umfang die Nachfrage nach Gütern des „gehobenen Bedarfs“ (aperiodischer Bedarf) bedienen. Dies betrifft bspw. die Sortimente Bekleidung oder Baummarktartikel und Gartenbedarf. Daher sind Sagard und Glowe dem **erweiterten Marktgebiet (Zone 3)** des Sassnitzer Einzelhandels zuzuordnen. Hier ist nicht von engen Kaufkraftverflechtungen mit dem Sassnitzer Einzelhandel auszugehen, sondern eher von relativ geringen Kaufkraftbindungsanteilen.

Aus der südwestlich von Sassnitz gelegenen Gemeinde Lietzow ist das Mittelzentrum Bergen in kürzerer Distanz zu erreichen als das Grundzentrum Sassnitz, weshalb hier von einer dominierenden Kaufkraftorientierung nach

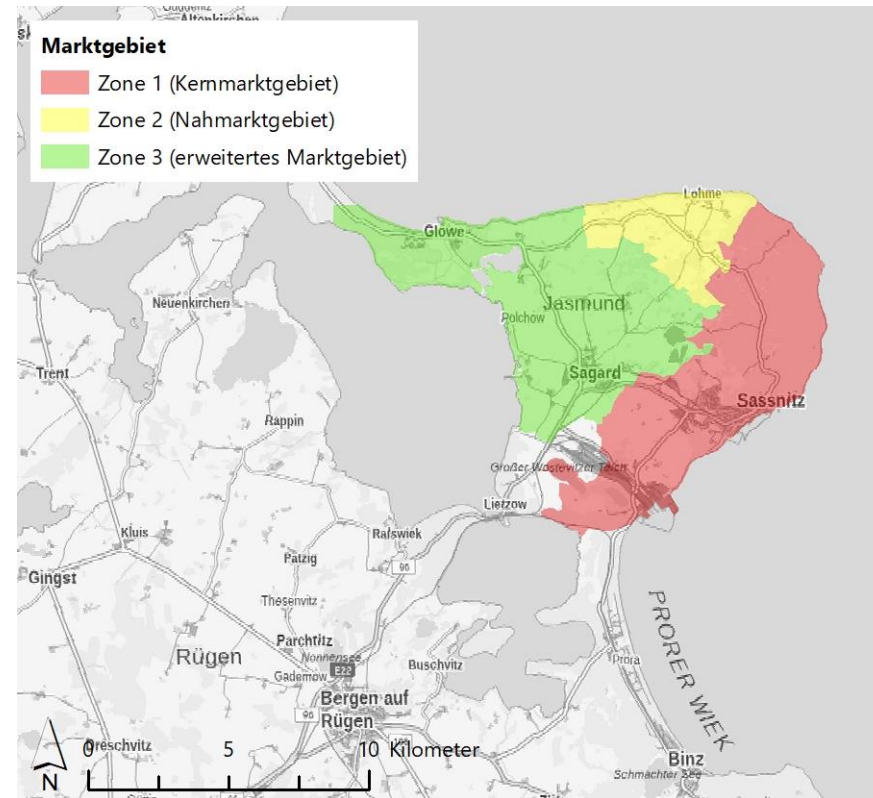
⁸ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob

tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen aus Ortsbegehungen, Angaben aus den Expertengesprächen usw. abgestimmt.

Bergen auszugehen ist. Lietzow kann daher nicht dem erweiterten Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels zugerechnet werden.

Neben der örtlichen Nachfrage aus dem eigenen Stadtgebiet sowie aus den Gemeinden des Nah- und erweiterten Marktgebietes müssen zusätzlich die touristischen Kaufkraftpotenziale der rd. 394.100 Übernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche in der Stadt Sassnitz berücksichtigt werden.

Abb. 33: Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels



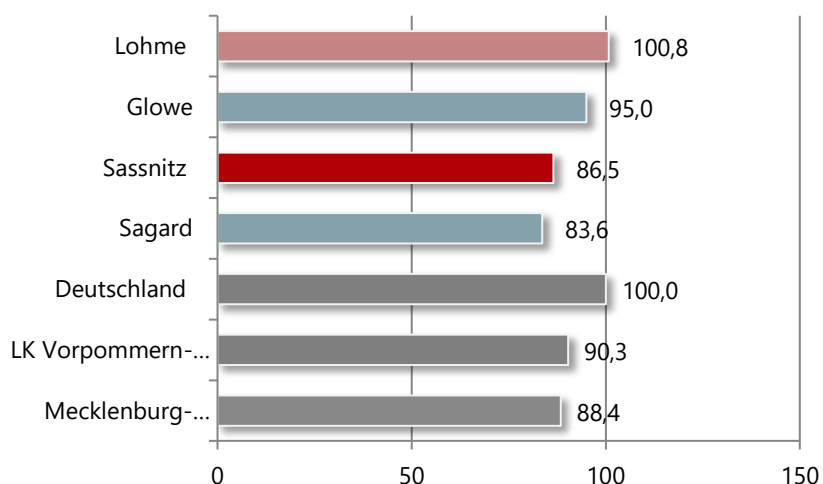
Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023

Bearbeitung: cima 2023

1.4.2 Nachfragepotenzial für den Sassnitzer Einzelhandel

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁹ im Marktgebiet des Sassnitzer Einzelhandels erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Abb. 34: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022
 Bearbeitung: cima 2023

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Sassnitz beträgt 86,5¹⁰. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Sassnitz signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), und leicht unter dem Durchschnittswert des Landes Mecklenburg-Vorpommern (88,4). Im regionalen Vergleich weist Lohme mit 100,8 die höchste Kaufkraftkennziffer auf. Auch Glowe liegt mit einem Wert von 95,0 signifikant über dem Niveau von Sassnitz. Die

Kaufkraftkennziffer von Sagard liegt hingegen mit 83,6 leicht unter dem Niveau von Sassnitz.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.803 € für das Jahr 2022 zugrunde gelegt, der mithilfe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Stadt Sassnitz bzw. der jeweiligen Gemeinde im Marktgebiet angepasst wird.

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel eines jeden Einwohners von Sassnitz entspricht rd. 5.020 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Sassnitz signifikant unter dem Bundesdurchschnitt.

Das Nachfragepotenzial der Sassnitzer Bevölkerung (9.211 Ew.) beläuft sich somit auf rd. 46,2 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 24,7 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 21,5 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Das Nachfragepotenzial im Nahmarktgebiet, welches von der Gemeinde Lohme (473 Ew.) gebildet wird, beträgt rd. 2,8 Mio. €. Im erweiterten Marktgebiet, bestehend aus den Gemeinden Sagard (2.441 Ew.) und Glowe (973 Ew.) beläuft sich das Nachfragepotential auf insgesamt rd. 17,2 Mio. €.

Zusätzlich zur Kaufkraft der Bevölkerung im Marktgebiet wird eine Potenzialreserve in Höhe von rd. 12,8 Mio. € in die Berechnungen zum Nachfragepotenzial einbezogen. Für die Potenzialreserve wird das touristische Aufkommen von 394.100 Gästeübernachtungen (alle Unterkunftsarten) und geschätzten rd. 386.000 Tagesgästen (vgl. Kap. 1.2) zugrunde gelegt. Anhand statistischer Daten zum Ausgabeverhalten der Touristen und Tagesbesucher in der Region Vorpommern, Rügen/Hiddensee¹¹ kann überschlägig die touristische Nachfrage für den Sassnitzer Einzelhandel errechnet werden. Dieser Wert ist als grober Zielrahmen für touristische Ausgaben im

⁹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

¹⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022

¹¹ Quellen: dwif e.V., Tagesreisen der Deutschen, Schriftenreihe Nr. 55/2013; dwif e.V., Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, Schriftenreihe Nr. 53/2010; eigene Berechnungen

Sassnitzer Einzelhandel zu verstehen. Da zur touristischen Nachfrage allerdings keine detaillierteren Statistiken verfügbar sind, kann diese nur nach Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 4,5 Mio. €) und nach sonstigem Einzelhandel (rd. 8,3 Mio. €) unterschieden werden.

Abb. 35: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sassnitz (in Mio. €)

cima Warengruppe	<u>Zone 1</u> Kernmarktgebiet (Stadt Sassnitz)	<u>Zone 2</u> Nahmarktgebiet (Gemeinde Lohme)	<u>Zone 3</u> erweitertes Marktgebiet (Glowe + Sagard)	<u>Marktgebiet</u> <u>Sassnitz</u> <u>gesamt</u>	<i>touristische</i> <i>Nachfrage</i> <i>Sassnitz</i>
Periodischer Bedarf insgesamt	24,7	1,5	9,2	35,4	
Nahrungs- und Genussmittel	20,0	1,2	7,5	28,7	4,5
Gesundheit und Körperpflege	4,0	0,2	1,5	5,7	
Zeitschriften, Schnittblumen	0,7	0,0	0,3	1,0	
Aperiodischer Bedarf insgesamt	21,5	1,3	8,0	30,8	
Bekleidung, Wäsche	3,0	0,2	1,1	4,3	
Schuhe, Lederwaren	1,1	0,1	0,4	1,6	
Bücher, Schreibwaren	0,7	0,0	0,3	1,0	
Spielwaren, Hobbybedarf	0,5	0,0	0,2	0,7	
Sportartikel, Fahrräder	1,9	0,1	0,7	2,8	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3,7	0,2	1,4	5,3	
Uhren, Schmuck	0,6	0,0	0,2	0,9	
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,5	0,1	0,6	2,2	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,8	0,0	0,3	1,1	
Einrichtungsbedarf	3,3	0,2	1,2	4,7	
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	4,3	0,3	1,6	6,1	
Einzelhandel insgesamt	46,2	2,8	17,2	66,2	12,8

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2022, dwif e.V. 2010 u. 2013, cima 2022, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023, cima 2023
 Bearbeitung: cima 2023; Rundungsdifferenzen möglich

1.5 Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

1.5.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Sassnitz im August 2022.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 84 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst – genauso viele wie im Jahre 2005. Diese 84 Einzelhandelsbetriebe haben zusammen eine Verkaufsfläche von 20.810 m² (2005: 14.882 m²) und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. € (brutto, p.a.).

Dabei ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 28,9 Mio. € die umsatzstärkste Warengruppe, mit weitem Abstand gefolgt von den Warengruppe Bekleidung, Wäsche mit rd. 8,4 Mio. € und Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf mit rd. 5,1 Mio. €. Diese drei Warengruppen haben auch die größten Verkaufsflächen. Zusammen belegen sie gut zwei Drittel (67,7 %) aller Sassnitzer Verkaufsflächen.

Abb. 36: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	30	6.985	35,5
Nahrungs- und Genussmittel	21	5.510	28,9
Gesundheit und Körperpflege	7	1.270	5,8
Zeitschriften, Schnittblumen	2	205	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	54	13.825	26,4
Bekleidung, Wäsche	15	4.120	8,4
Schuhe, Lederwaren	2	670	1,5
Bücher, Schreibwaren	6	455	1,4
Spielwaren, Hobbybedarf	0	175	0,3
Sportartikel, Fahrräder	2	385	1,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4	455	1,3
Uhren, Schmuck	3	200	1,2
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	280	1,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	7	1.580	2,2
Einrichtungsbedarf	7	1.055	1,8
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	3	4.450	5,1
Einzelhandel insgesamt	84	20.810	61,9

Bearbeitung: cima 2023

1.5.2 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 aus dem Umland 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 Marktgebiet und die touristischen Kaufkraftzuflüsse gesteuert.

Die Einzelhandelszentralität der Stadt Sassnitz liegt aktuell bei 134. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftzuflüsse in moderatem Umfang hin, die vor allem auf touristische Nachfrage zurückzuführen sind, teilweise aber auch auf Zuflüsse aus den Gemeinden des Nah- und des erweiterten Marktgebietes .

Im periodischen Bedarf liegt die Einzelhandelszentralität bei 144, im aperi-odischen Bedarf bei 123.

Abb. 37: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Einzelhandelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	35,5	24,7	144
Nahrungs- und Genussmittel	28,9	20,0	144
Gesundheit und Körperpflege	5,8	4,0	144
Zeitschriften, Schnittblumen	0,8	0,7	116
Aperiodischer Bedarf insgesamt	26,4	21,5	123
Bekleidung, Wäsche	8,4	3,0	280
Schuhe, Lederwaren	1,5	1,1	138
Bücher, Schreibwaren	1,4	0,7	189
Spielwaren, Hobbybedarf	0,3	0,5	61
Sportartikel, Fahrräder	1,2	1,9	60
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1,3	3,7	36
Uhren, Schmuck	1,2	0,6	201
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,9	1,5	126
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,2	0,8	278
Einrichtungsbedarf	1,8	3,3	54
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoobedarf	5,1	4,3	120
Einzelhandel insgesamt	61,9	46,2	134

Bearbeitung: cima 2023

1.5.3 Kaufkraftstromanalyse

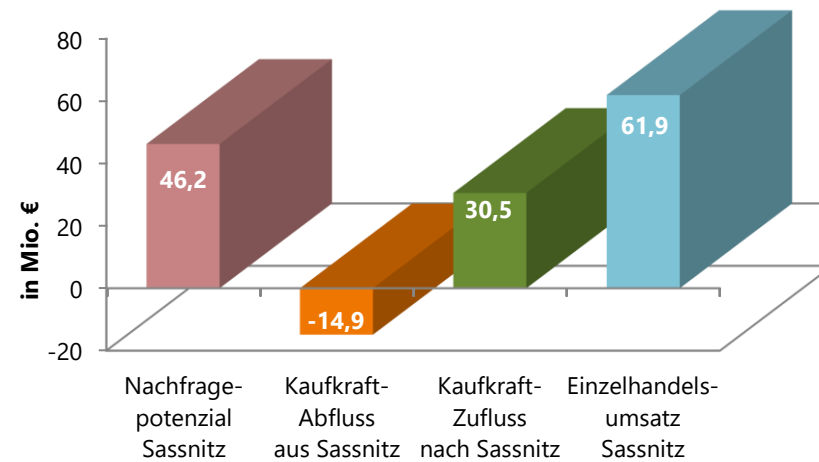
Die Kaufkraftstromanalyse beruht auf einer Modellrechnung, welche auf Grundlage verschiedener Eingangsgrößen (geografische/ ortsspezifische/ verkehrsbedingte Faktoren, Pendlerbeziehungen, touristische Bedeutung, Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten, Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte usw.) die Kaufkraft- und Umsatzströme in Sassnitz und dem Umland quantifiziert.

Die nebenstehende Abbildung dokumentiert die aktuellen Kaufkraftströme für den Einzelhandel in Sassnitz:

- Das örtliche Nachfragepotenzial in der Stadt Sassnitz beträgt aktuell rd. 46,2 Mio. €.
- Von dem örtlichen Nachfragepotenzial fließen insgesamt rd. 14,9 Mio. € aus dem Stadtgebiet von Sassnitz ab. Entsprechend der Pendlerverflechtungen und der regionalen Wettbewerbssituation fließt ein Großteil dieser Kaufkraft zu Einzelhandelsstandorten in Sagard, Bergen und Stralsund.
- Rund 30,4 Mio. € Kaufkraft fließen von außerhalb des Stadtgebietes in den Sassnitzer Einzelhandel. Hierunter fallen sowohl Kaufkraftzuflüsse von regelmäßigen Besuchern aus dem Nahbereich als auch Kaufkraftzuflüsse von Einpendlern aus weiter entfernten Orten sowie insbesondere die Zuflüsse von Touristen.
- Daraus ergibt sich der Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. € im Sassnitzer Einzelhandel.

Insgesamt werden somit rd. 49 % des im Sassnitzer Einzelhandel generierten Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse generiert. Hierin wird die hohe Bedeutung des Tourismus, aber auch die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort (Einpendler) für die Sassnitzer Einzelhandelsstrukturen verdeutlicht.

Abb. 38: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz



Bearbeitung: cima 2023

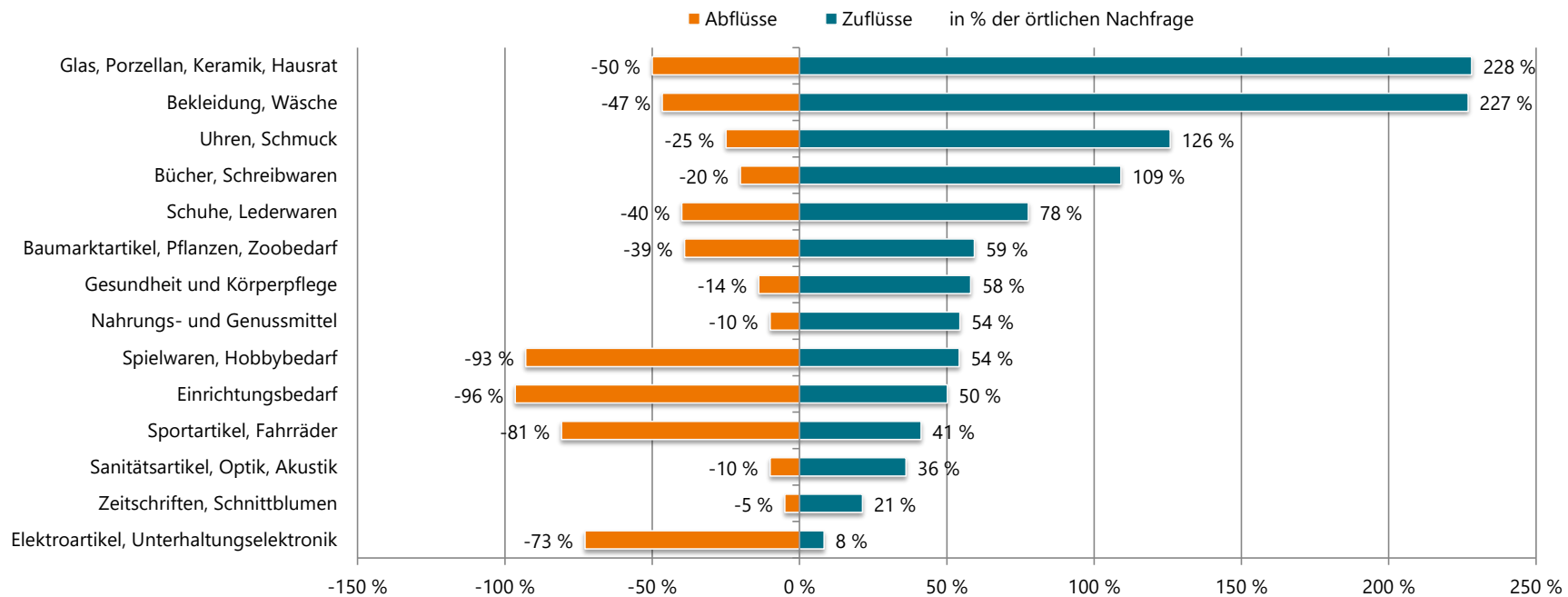
Die untenstehende Abbildung gibt eine genauere Übersicht der Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse im Sassnitzer Einzelhandel. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die absoluten Werte (in Mio. €) ins Verhältnis mit der örtlichen Kaufkraft von Sassnitz gesetzt. Die Prozentwerte stellen also die Kaufkraftzu- und -abflüsse im Vergleich zur örtlichen Nachfrage dar.

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, erzielt der Sassnitzer Einzelhandel die mit Abstand höchsten Kaufkraftzuflüsse – gemessen an der örtlichen Nachfrage – in den Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und

Bekleidung, Wäsche (228 % bzw. 227 %). Gleichzeitig bestehen in diesen Warengruppen auch relativ hohe Kaufkraftabflüsse in Höhe von 50 % bzw. 47 % der örtlichen Nachfrage. Dies sind Warengruppen, in die üblicherweise ein hoher Anteil der touristischen Einzelhandelsausgaben fließt.

Die höchsten prozentualen Kaufkraftabflüsse sind in den Warengruppen Einrichtungsbedarf (96 %), Spielwaren, Hobbybedarf (93 %) und Sportartikel, Fahrräder (81 %) zu verzeichnen, da hier nur geringe, eher auf einzelne Nischen fokussierte Angebote in Sassnitz vorhanden sind.

Abb. 39: Warengruppenspezifische Kaufkraftsalden des Sassnitzer Einzelhandels



Quelle: cima 2023

2 Zentren- und Standortstruktur in Sassnitz

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Sassnitzer Stadtgebietes näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer Überprüfung und Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die sonstigen Einzelhandelsstandorte, bspw. in Solitär- und Streulagen, werden beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) werden die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche für die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Sassnitz dargestellt und Entwicklungsstrategien beschrieben.

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. 2.1) vorgenommen. Grundlage waren die bestehenden Abgrenzungen aus dem Zentrenkonzept 2006. Die dort vorgenommenen räumlichen Abgrenzungen und Einstufungen der Zentrumsfunktion entsprechen jedoch in weiten Teilen nicht mehr den Vorgaben der jüngeren Rechtsprechung, weshalb sie hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen und konzeptionellen Gültigkeit überprüft und angepasst werden mussten. Bei der Überprüfung der Abgrenzungen wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/ soziale/ kulturelle Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen.

Nach der Fortschreibung 2023 ergibt sich die folgende Zentren- und Standortstruktur im Sassnitzer Einzelhandel:

- Vier zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen:
 - Hauptzentrum Sassnitz
 - Touristischer Ergänzungsbereich Hafen
 - Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt
 - Nebenzentrum Mukraner Straße
- Ein fachmarktorientierter Sonderstandort:
 - Gewerbepark Lancken-Süd

2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB im Rahmen der BauGB-Novelle 2006 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 angesehen 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

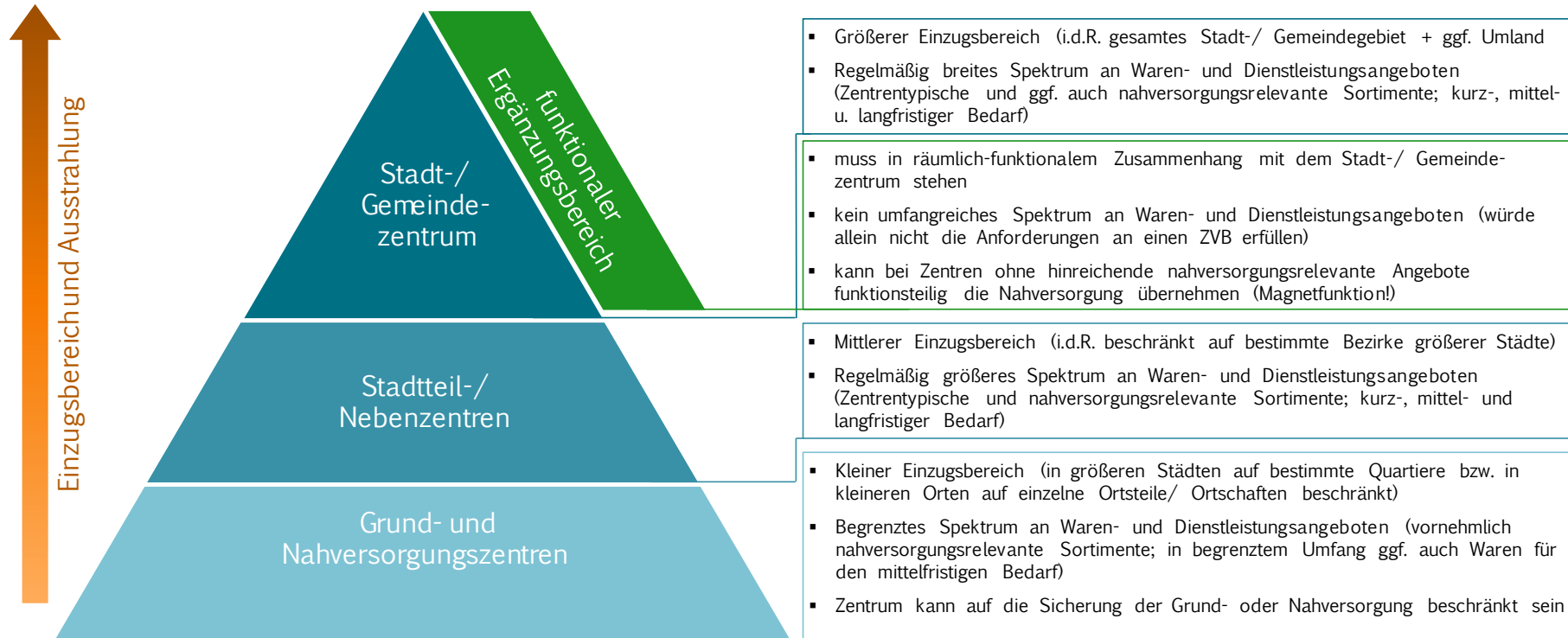
sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- 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, medizinische Versorgungseinrichtungen etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage (im Sinne eines Bezugs zu Wohnsiedlungsbereichen mit einigem Gewicht),
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt.

Abb. 40: Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche



Quellen: Kuschnerus, der standortgerechte Einzelhandel, 2007; Deutscher Bundestag, Drucksache 16/2496, 2006; Osterhage, Kommunale Einzelhandels- und Zentren-konzepte / Zentrale Versorgungsbereiche, 2006; eigene Darstellung

Bearbeitung: cima 2023

2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Sassnitz erstreckt sich zwischen von der Bahnhofstraße im Westen entlang der zentralen bis zur Hafestraße im Osten.

Die aktuelle räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ ist deutlich enger gefasst als das „Hauptgeschäftszentrum“ im Zentrenkonzept 2006. Dieses erstreckte sich pauschal von der Gartenstraße im Westen bis an die Hafestraße im Osten und von der Bahntrasse im Norden bis zum Hang über dem Stadthafen im Süden. Diese weiträumige Abgrenzung spiegelt jedoch nicht die tatsächliche Zentrumsfunktion wider – in den Randlagen sind fast ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden. Die cima hat daher die Abgrenzung auf den tatsächlichen und auch zukünftig realistischen Hauptgeschäftsbereich begrenzt (vgl. Abb. 45).

Einzelhandelsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Sassnitz

Mit 6.480 m² befinden sich ein Drittel der Sassnitzer Verkaufsflächen innerhalb des Hauptzentrums. Bei der Anzahl der Betriebe ist es sogar die Hälfte (42 von 84 Betrieben).

Wie für Hauptzentren üblich liegt der Angebotsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Sassnitz im aperiodischen Bedarf. Insgesamt rd. 64 % (4.145 m²) der Verkaufsflächen im Hauptzentrum entfallen auf Sortimente des aperiodischen Bedarfs und hier ganz überwiegend auf zentrenrelevante Sortimente (3.505 m²). Auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen nur 640 m² Verkaufsfläche.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 36 % und einem Umsatzanteil von rd. 54 % nimmt aber auch der periodische Bedarf eine wichtige Position im Hauptzentrum ein. Bedeutendster Anbieter ist hier der REWE Supermarkt in der Rügen-Galerie, der innerhalb dieser Haupteinkaufslage im Westen des Hauptzentrums als Magnetbetrieb fungiert. Im Osten des Hauptzentrums befindet sich mit Netto Marken-Discount ein weiterer Lebensmittelmarkt innerhalb des Hauptzentrums.

Vier Bäckereien und eine Fleischerei ergänzen das Lebensmittelangebot im Sassnitzer Hauptzentrum. Auch drei Apotheken, ein kleines Drogerie-Fachgeschäft, eine Parfümerie, zwei Seifengeschäfte, ein Blumenladen und ein Kiosk sind hier vorhanden.

Abb. 41: Leistungsdaten des ZVB Hauptzentrum Sassnitz

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	16	2.335	12,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.690	9,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	26	4.145	10,5
davon zentrenrelevant	23	3.505	9,6
gesamt	42	6.480	22,6

Bearbeitung: cima 2023

Von den 26 Betrieben des aperiodischen Bedarfs bieten sechs Betriebe Bekleidung als Hauptsortiment an. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Verkaufsfläche (von kleinen Boutiquen bis zum Kaufhaus Hanack mit knapp 800 m² Vklf.) sowie der Qualitätsausrichtung, die von preis- und discountorientierten Angeboten (z.B. Asia-Textilien) bis zu mittelpreisigen, konsumigen Angeboten (z.B. Modegeschäft Gamma, Kaufhaus Hanack) reicht. Gehobene, markenorientierte Modeboutiquen, wie sie bspw. in Binz zu finden sind, gibt es im Sassnitzer Hauptzentrum hingegen nicht.

Weitere Betriebe des aperiodischen Bedarfs im Hauptzentrum Sassnitz sind ein kleines Schuhgeschäft, ein Sanitätshaus, drei Buchhandlungen und zwei Schreibwarengeschäfte (überwiegend Gruß- und Ansichtskarten), eine Boutique für Hundezubehör, ein Haushaltswarendiscounter (Tedi), zwei Geschäfte für Wohndeko- und Geschenkartikel, zwei Augenoptik- und ein Hörgeräteakustik-Geschäft, zwei Uhren- und Schmuckgeschäfte, ein Fahrradladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Möbel-An- und Verkauf.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Einzelhandel im Sassnitzer Hauptzentrum nur teilweise auf die touristische Nachfrage fokussiert ist, sondern zu einem Großteil auch auf die Versorgung der Wohnbevölkerung aus Sassnitz und dem Umland ausgerichtet ist. Dies ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass für touristisch ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe vor allem die Ergänzungsbereiche Altstadt und Hafen attraktive Standortalternativen sind. Für das Sassnitzer Hauptzentrum hat diese Zielgruppenausrichtung den Vorteil, dass der lokale Einzelhandel auch in tourismusschwachen Neben- und Randsaisonzeiten eine gute Grundauslastung erreichen kann. Gleichwohl könnte die Ansiedlung weiterer, tourismusorientierter Einzelhandelsgeschäfte die Attraktivität des Hauptzentrums weiter erhöhen und damit seine Funktions- und Leistungsfähigkeit stärken.

Betriebsgrößen und Entwicklungsmöglichkeiten

Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt im Hauptzentrum Sassnitz bei nur rd. 154 m² je Betrieb. Elf der 47 Betriebe sind kleiner als 50 m², 19 Betriebe zwischen 50 und 95 m² und sechs der Betriebe sind zwischen 100 und 200 m² groß. Immerhin fünf Betriebe haben Verkaufsflächen von 400 bis 800 m² und ein Betrieb (REWE) ist größer als 800 m².

Innerhalb der gewachsenen, überwiegend kleinteiligen Strukturen entlang der Hauptstraße und Hafenstraße sind großformatige Neuansiedlungen nicht möglich. Dort stehen lediglich einige kleinere Ladenleerstände für Nachbelegungen mit Facheinzelhandel oder ergänzenden Nutzungen zur Verfügung.

Mehrere Leerstände unterschiedlicher Größe sind zudem in der Rügen-Galerie vorzufinden. Neben Neuansiedlungen innerhalb dieser Ladenlokale sind hier auch Flächenzusammenlegungen vorstellbar, sodass ansässigen Betrieben bei Bedarf Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand ermöglicht werden könnten.

Zudem befindet sich zwischen Haupt- und Bachstraße, östlich des Netto-Marktes, eine größere Freifläche (rd. 2.300 m² Grundstücksgröße). Bei einer Überplanung dieser Fläche sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass in der Erdgeschosszone Ladenlokale entstehen, um dadurch die

innerstädtische Lauffläche weiter zu beleben. Eine reine Wohnnutzung oder eine andere Nutzung ohne Publikumsverkehr in Erdgeschosslage sollte aus diesem Grund vermieden werden.

Eine weitere Potenzialfläche befindet sich am westlichen „Eingang“ in das Hauptzentrum Sassnitz. Hier befindet sich das langjährig leerstehende Gebäude des ehemaligen Stubnitz-Kinos. Dieses steht unter Denkmalschutz und weist augenscheinlich einen hohen Sanierungsbedarf auf, sodass eine zeitnahe Wiederbelebung wenig aussichtsreich erscheint. Dennoch sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, dass das Gebäude revitalisiert wird und wieder eine publikumsträchtige, zentrenprägende Nutzung beherbergen kann. Denn wie erwähnt markiert dieses Objekt den Auftakt zum Hauptzentrum Innenstadt, es ist das erste Objekt, welches auswärtige Besucher vom Sassnitzer Hauptzentrum wahrnehmen. Dementsprechend sollt es als Visitenkarte und Aushängeschild des Sassnitzer Zentrums verstanden und entwickelt werden.

Aufenthaltsqualität im Hauptzentrum Sassnitz

Da sich das Hauptzentrum Sassnitz im Wesentlichen entlang der relativ vielbefahrenen **Hauptstraße** erstreckt, weist es nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität für Passanten auf. Der Fuß- und Radverkehr ist hier dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr erkennbar untergeordnet, so kann kaum eine „Flanier“-Qualität entstehen. Mittelfristig sollte daher Aufwertung des Straßenraums entlang der Hauptstraße erwogen werden, indem dem Fuß- und Radverkehr mehr Raum gegeben und der fließende Verkehr reduziert bzw. verlangsamt wird. Durch eine Anhebung des Straßenniveaus auf Höhe der Fuß- und Radwege könnte die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums verbessert und das Überqueren der Straße erleichtert werden. Aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens ist die wahrgenommene Aufenthaltsqualität in der oberen **Hafenstraße** deutlich höher als in der Hauptstraße. Jedoch dominieren auch hier die Straße sowie die straßenbegleitenden Parkplätze das Bild des öffentlichen Raumes, während die Gehwege relativ schmal sind. Verweilmöglichkeiten gibt es außerhalb der gastronomischen Angebote nicht.

Im Gegensatz zur Haupt- und Hafenstraße ist die **Rügen-Galerie** als Fußgängerzone ausgebaut. Trotz des relativ funktionalen Erscheinungsbildes wird deutlich, dass die höhere Verweilqualität von den Besuchern gut angenommen wird. Hier sind vergleichsweise viele Passanten wahrnehmbar und auch die Sitzmöglichkeiten werden gern genutzt.

Abb. 42: Fußgängerzone Rügen-Galerie



Foto: cima 2022

Abb. 43: Hauptstraße mit hohem Pkw-Aufkommen



Foto: cima 2022

Abb. 44: Hafenstraße (oberer Abschnitt)



Foto: cima 2022

Abb. 45: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Sassnitz“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“

Südlich des Hauptzentrums, zwischen der Hafenstraße und dem Stadthafen, erstreckt sich der touristische Ergänzungsbereich Hafen als weiterer zentraler Versorgungsbereich.

Verglichen mit dem Hauptzentrum ist der Besatz mit Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen am Hafen deutlich weniger vielfältig und sehr deutlich auf die touristische Kaufkraft fokussiert. Bei den beiden Einzelhandelsbetrieben des periodischen Bedarfs handelt es sich um ein Bäckerei-Café sowie um ein Geschäft für regionale Spezialitäten.

Abb. 46: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Hafen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	2	160	0,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	160	0,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	10	1.785	4,4
davon zentrenrelevant	10	1.745	4,3
gesamt	12	1.945	5,4

Bearbeitung: cima 2023

Im aperiodischen Bedarf sind drei Geschäfte für maritime und Outdoor-Bekleidung vorhanden, drei Geschäfte für maritime Dekoartikel und Souvenirs, drei Galerien für Kunst bzw. Kunsthandwerk sowie ein Geschäft für Boots-ausrüstung. Im Bereich der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen dominieren gastronomische Angebote.

Somit wird deutlich, dass der Hafenbereich keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs hat, wie diese von einem „klassischen“ zentralen Versorgungsbereich zu erwarten wäre. Aus touristischer Perspektive kommt diesem Bereich aber dennoch eine wichtige Zentrumsfunktion – er ergänzt in dieser Hinsicht das Sassnitzer Hauptzentrum funktional, weshalb eine

Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung „touristischer Ergänzungsbereich“ gerechtfertigt ist.

Trotz der räumlichen Nähe von Hauptzentrum und Stadthafen bildet der Hang nördlich des Stadthafens eine deutliche städtebauliche Zäsur. Südlich der Seestraße sind bis zum Stadthafen entlang der Hafenstraße ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden, sodass hier ein „Bruch“ im Besatz der zentrenprägenden Nutzungen besteht. Aus diesem Grund bilden die beiden Bereiche nicht einen gemeinsamen, sondern zwei separate zentrale Versorgungsbereiche.

Gleichwohl bestehen zwischen beiden Bereichen enge räumliche Verbindungen. Insbesondere Urlaubsgäste nutzen die ortsbildprägende Hängebrücke im westlichen sowie die serpentinenartige Hafenstraße im östlichen Bereich, um vom Hafen in das Hauptzentrum zu flanieren und andersherum. Beide Bereiche (sowie der touristische Ergänzungsbereich Altstadt als dritter Bereich, siehe Kap. 2.4) stehen also miteinander im Zusammenhang. Sie ergänzen und stärken sich gegenseitig. Zukünftig sollte daher die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Austauschbeziehungen zwischen diesen Bereichen weiter auszubauen, um die gegenseitigen Synergieeffekte weiter zu stärken. Dies kann bspw. durch eine Verbesserung des touristischen Wegeleitsystems sowie die Entwicklung und Vermarktung von Wegerouten (bspw. Spazierstrecken) geschehen.

Abb. 47: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“

Die Sassnitzer Altstadt wird als weiterer zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als touristischer Ergänzungsbereich festgelegt.

Der touristische Ergänzungsbereich ist nicht nur räumlich betrachtet vergleichsweise klein, er ist auch hinsichtlich seiner baulichen Strukturen sowie des Einzelhandelsbesatzes sehr kleinteilig strukturiert. Genau dies macht aber den besonderen Charakter des Standortes aus: Die altstädtische Bebauung, überwiegend mit ortstypischer Bäderarchitektur sowie die schmalen, weitgehend autofreien Straßen sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein besonderes Ambiente. Die Sassnitzer Altstadt ist dementsprechend insbesondere bei den Urlaubsgästen sehr beliebt.

So ist auch der Einzelhandel im Ergänzungsbereich Altstadt primär auf die touristische Kaufkraft ausgerichtet. Es sind drei Geschäfte/ Galerien für Kunst und Kunsthandwerk, eine Buchhandlung mit regionalen Spezialitäten (und Café), ein Geschäft für Wolle und Wollprodukte, ein Laden für gehobene Wohnaccessoires sowie eine Silberschmiede.

Einziger Anbieter des periodischen Bedarfs ist eine Bäckerei-Filiale, wobei hier der Schwerpunkt auf der Gastronomie (Café) liegt. Zwei Restaurants am Marktplatz ergänzen des gastronomische Angebot in der Altstadt

täglichen Bedarfs. Aus touristischer Perspektive kommt der Altstadt dennoch eine wichtige Zentrumsfunktion zu. Die Austauschbeziehungen und Synergieeffekte zwischen der Altstadt und den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Sassnitz“ und „touristischer Ergänzungsbereich Hafen“ rechtfertigen die Abgrenzung als „touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“. In ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich soll die Sassnitzer Altstadt langfristig erhalten und gestärkt werden.

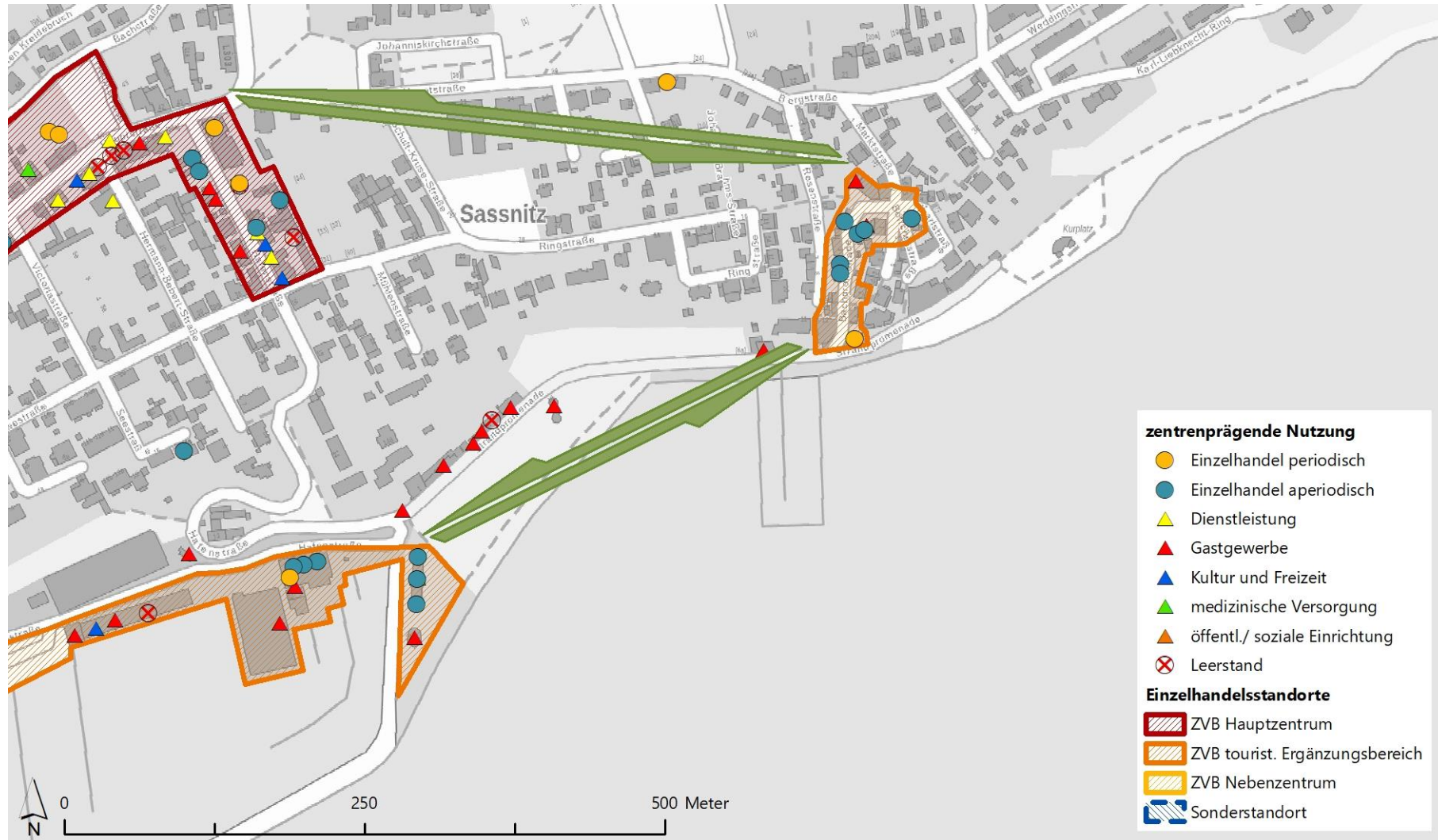
Abb. 48: Leistungsdaten des ZVB Ergänzungsbereich Altstadt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	30	0,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	30	0,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	300	0,9
davon zentrenrelevant	7	300	0,9
gesamt	8	330	1,2

Bearbeitung: cima 2023

Wie der Stadthafen hat auch die Altstadt keine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des

Abb. 49: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Touristischer Ergänzungsbereich Altstadt“ mit Darstellung des zentrenprägenden Besatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“

Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Mukraner Straße“ befindet sich im westlichen Sassnitzer Kernstadtgebiet, rd. 1,3 km westlich des Hauptzentrums. Der Standort übernimmt wohnortnahe Versorgungsfunktionen insbesondere für die Wohngebiete südlich der B 96 (Stralsunder Straße) von der Straße der Jugend im Osten bis zum Lanckener Ring im Westen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der Größe und Struktur des Einzelhandelsbesatzes wird dieser Standort aber nicht nur von der Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Wohnquartieren aufgesucht, sondern von Bewohnern des gesamten Nahbereichs (Sassnitz und Lohme) und von Urlaubsgästen. Dementsprechend wird der zentrale Versorgungsbereich nicht mehr – wie noch im Zentrenkonzept 2006 – als Stadtteilzentrum kategorisiert, sondern als Nebenzentrum. Denn es ist nach dem Hauptzentrum Innenstadt in Bezug auf die Verkaufsfläche der zweitgrößte Einzelhandelsstandort von Sassnitz.

Abb. 50: Leistungsdaten des ZVB Nebenzentrum Mukraner Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	2.760	13,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	2.120	10,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	2.745	4,3
davon zentrenrelevant	5	2.660	4,0
gesamt	9	5.505	17,4

Bearbeitung: cima 2023

Mit einem REWE Verbrauchermarkt ist im Nebenzentrum Mukraner Straße der größte Lebensmittelmarkt von Sassnitz ansässig. Dieser wird ergänzt von einem Bäckerei-Café im Vorkassenbereich, einem ALDI Lebensmittel-discounter sowie einem Rossmann Drogeriemarkt dem einzigen Drogeriemarkt nördlich des Mittelzentrums Bergen.

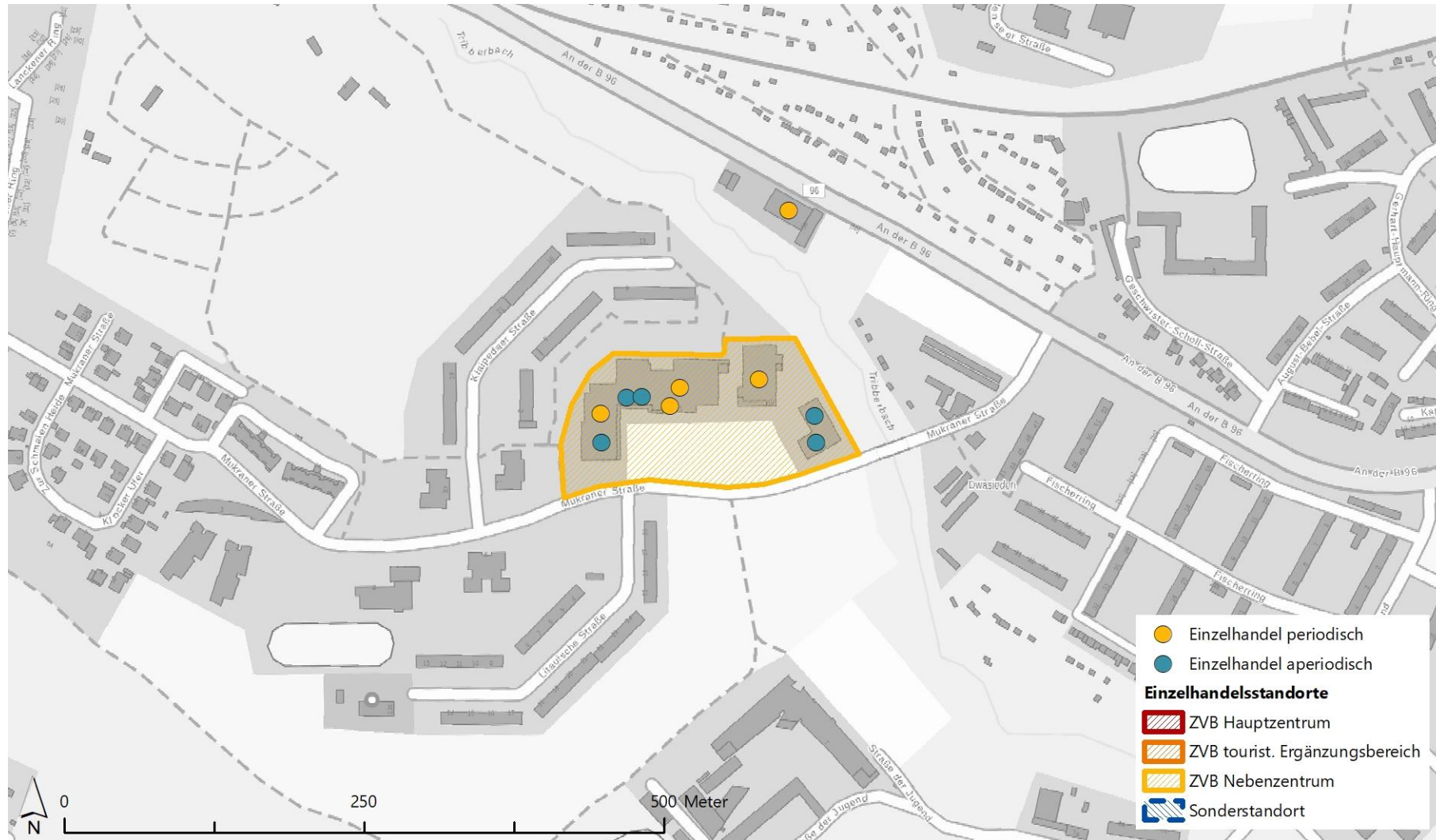
Im aperiodischen Bedarf sind drei Bekleidungsfachmärkte (Kik, Takko, Ernsting's family), ein Schuhfachmarkt (k&k) sowie ein Kleinkaufhaus (Woolworth) ansässig.

Ein Friseursalon und ein Dönerimbiss komplettieren das Angebot des Nebenzentrums Mukraner Straße.

Die gewählte räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich weitgehend an der Abgrenzung als dem Zentrenkonzept 2006. Lediglich im nordöstlichen Bereich wurde die Abgrenzung an den räumlichen Umgriff des Aldi-Neubaus angepasst.

Im direkten Umfeld des Nebenzentrums Mukraner Straße befinden sich weitere relevante Versorgungseinrichtungen, bspw. eine Sozialstation und ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, ein weiterer Friseursalon sowie eine Gaststätte.

Abb. 51: Räumliche Abgrenzung des ZVB „Nebenzentrum Mukraner Straße“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.6 Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“

Bei dem Gewerbepark Lancken-Süd handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen Sonderstandort. Er befindet sich in verkehrsgünstiger, siedlungsstrukturell nicht integrierter Lage südlich der B 96 und westlich der L 29.

Der Standort weist den typischen Charakter eines Gewerbegebietes auf. Neben klassischen gewerblichen Nutzungen sind hier jedoch auch einige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Ein Hagebau Bau- und Gartenmarkt macht mit rd. 4.500 m² Vklf. den Schwerpunkt des Einzelhandels im Gewerbepark Lancken aus. Zudem sind hier ein kleines Elektrofachgeschäft, ein Autozubehörhandel und ein Tankstellenshop vorhanden.

Abb. 52: Leistungsdaten des Sonderstandortes Lancken-Süd

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	75	0,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	55	0,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	4.630	5,7
davon zentrenrelevant	0	95	0,2
gesamt	4	4.705	6,0

Bearbeitung: cima 2023

Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept 2006 bzw. dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Lancken-Süd“. Lediglich der westliche Bereich, auf dem sich mittlerweile eine Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet, wurde aus der Abgrenzung herausgenommen.

Abb. 53: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Gewerbepark Lancken Süd“ mit Darstellung des Einzelhandelsbesatzes



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

2.7 Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Sassnitz

Außerhalb der oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Sassnitz, touristische Ergänzungsbereiche Hafen und Altstadt, Nebenzentrum Mukraner Straße) und dem Sonderstandort (Gewerbepark Lancken-Süd) gibt es weitere Einzelhandelsnutzungen im Sassnitzer Stadtgebiet. Von Bedeutung sind hier vor allem die beiden solitären Nahversorgungsstandorte sowie der wohnortnahe Grundversorgungsstandort Rügener Ring:

2.7.1 Wohnortnahe Grundversorgung Rügener Ring

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Sassnitz, an der Südseite des Rügener Rings, sind verschiedene Versorgungseinrichtungen in räumlich-funktionalem Zusammenhang ansässig. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich hier derzeit auf eine Bäckerei, ergänzend sind allerdings eine Praxis für Allgemeinmedizin, eine Physiotherapiepraxis, eine Zahnarztpraxis sowie ein Fitnessstudio ansässig. Auch ein soziales Kinder- und Familienzentrum befindet sich hier. In unmittelbarer Nähe ist außerdem eine Kindertagesstätte ansässig.

Diese Einrichtungen haben eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung nicht nur des direkt umgebenden, überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Quartiers am Rügener Ring, sondern auch für die angrenzenden, durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete nördlich des Rügener Rings bzw. der Dorfstraße. Zukünftig ist in diesem Siedlungsbereich von Sassnitz die Entwicklung weiterer Wohngebiete geplant, sodass die Bedeutung der Versorgungsfunktion des Standortes künftig weiter zunehmen dürfte.

Aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes als gewichtigem Einzelhandelsbetrieb kann dieser Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) klassifiziert werden. Er hat aber trotzdem eine wichtige und zentrale Bedeutung für das Wohnumfeld.

Daher wird er als „wohnortnahe Grundversorgungsstandort“ klassifiziert und genießt in dieser Funktion unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls eine Schutzwürdigkeit bei zukünftigen Planungen. Anstrengungen, die Funktion dieses Standortes zu erhalten und weiter zu stärken, sollen daher durch die Stadtverwaltung positiv begleitet werden.

Im Zentrenkonzept 2006 war dieser Standort noch als „Nahversorgungszentrum Rügener Ring“ klassifiziert. Seinerzeit waren dort ein Lebensmittel-discounter mit rd. 570 m² Verkaufsfläche, ein Blumenladen, ein Kiosk, ein kleines Elektrofachgeschäft, eine Bäckerei sowie eine Fleischerei ansässig, ergänzend ein Friseur, eine Reinigung, eine Gastronomie sowie eine Sparkassenfiliale¹². Von diesen Nutzungen ist nur noch die erwähnte Bäckerei vorhanden.

Die Immobilie des früheren Lebensmitteldiscounters ist aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Dimensionierung nicht für die Neuansiedlung eines vergleichbaren Lebensmittelmarktes geeignet. Sie wird mittlerweile durch das Fitnessstudio sowie das Kinder- und Jugendzentrum einzelhandelsfremd nachgenutzt.

Derzeit gibt es Bestrebungen, am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring wieder ein gastronomisches Angebot sowie eine Lebensmittel-Grundversorgung anzusiedeln. Da die Ansiedlungschancen für einen großformatigen Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter am Rügener Ring aus heutiger Sicht als unwahrscheinlich eingestuft werden müssen (nähere Ausführungen hierzu in Kap. 3), sind entsprechende Initiativen zur Ansiedlung von auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichteten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten am Standort Rügener Ring unbedingt unterstützenswert.

¹² Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz, GSM mbH 2006

2.7.2 Solitärer Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl)

Im nordwestlichen Kreuzungsbereich der B 96 mit der Dorfstraße / L 29 befindet sich in solitärer Lage ein Lidl Lebensmitteldiscounter. An den Standort grenzt östlich Wohnbebauung an, westlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Nördlich des Standortes sollen zukünftig weitere Wohnnutzungen entstehen.

Trotz der siedlungsstrukturellen Randlage übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen im Westen des Sassnitzer Kernstadtgebietes. Er ist aus den Wohngebieten nördlich der B 96 bis an die Brunnenstraße und den Rügener Ring fußläufig zu erreichen. Ebenso aus den Wohngebieten südlich der B 96 rund um den Lanckener Ring und Ostseeblick (vgl. Kap. 3).

Mit nur rd. 800 m² weist der ansässige Lidl-Markt eine für das Unternehmen unterdurchschnittliche und nicht mehr hinreichend zeitgemäße Verkaufsflächengröße auf. Der Betreiber beabsichtigt daher, das Bestandsobjekt durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

2.7.3 Solitärer Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring (NETTO)

Der solitäre Nahversorgungsstandort Gerhart-Hauptmann-Ring befindet sich an der Nordseite der B 96 (Stralsunder Straße) und wird auch direkt von dieser Hauptverkehrsachse aus erschlossen. An diesem Standort befindet sich ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter in siedlungsstrukturell integrierter Lage.

Der ansässige NETTO-Markt wurde bereits vor rd. einem Jahr komplett modernisiert und erweitert. Mit der derzeitigen Innen- und Außengestaltung und einer Verkaufsfläche von gut 800 m² entspricht das Objekt weitgehend dem Standard des Betreibers für zeitgemäße Filialen. Zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen dürften aufgrund der direkt benachbarten Wohnbebauung ohnehin kaum realisierbar sein.

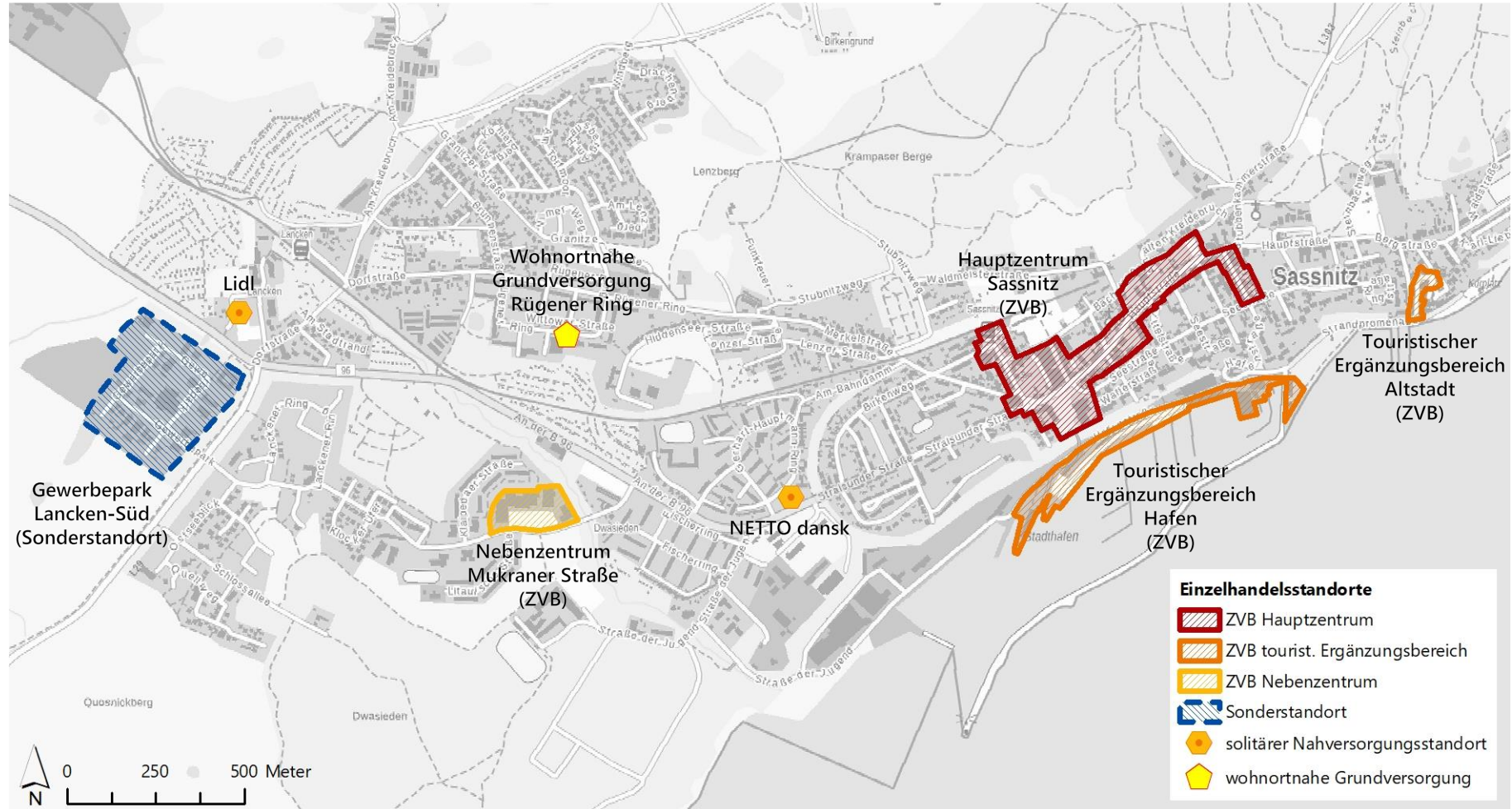
2.7.4 Sonstiger Einzelhandel im Stadtgebiet

Außerhalb der beschriebenen Standorte gibt es im Sassnitzer Stadtgebiet nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte in Solitär- und Streulagen: Entlang der B 96 (Stralsunder Straße) sind in Streulagen ein Tankstellenshop, ein Blumenladen, ein kleines Computergeschäft sowie ein Hörgeräteakustik-Geschäft ansässig. An der Bergstraße befindet sich zudem ein touristisch orientierter Laden für regionale Spezialitäten. Und im Ortsteil Mukran existiert ein Bäckerei-Café.

Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass es im gesamten Stadtgebiet keine solitären Fachmarktstandorte und auch keine Lebensmittelmärkte in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen gibt.

2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelstruktur in Sassnitz

Abb. 54: Gesamtübersicht der prägenden Einzelhandelsstandorte in Sassnitz



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023

Bearbeitung: cima 2023

3 Nahversorgungskonzept

3.1 Einführung: Allgemeine Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Mehr als 40 % des gesamten Umsatzes im deutschen Einzelhandel werden mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielt. Der Lebensmitteleinzelhandel hat dementsprechend einen hohen Stellenwert im stationären Einzelhandel insgesamt. Als Angebote des täglichen Bedarfs sind Lebensmittelmärkte an vielen Standorten Ankermieter, von deren Frequenz kleinere Geschäfte profitieren können.

Beim Einkauf von Lebensmitteln spielen Aspekte wie Nähe/Erreichbarkeit, Preisorientierung und Produktauswahl eine besondere Rolle. Mit einem zunehmenden Verbraucherinteresse an Themen wie Regionalität, Frische und Nachhaltigkeit steigt auch der Anspruch an entsprechende Angebote in den Lebensmittelmärkten.

Gestiegener Flächenbedarf des Lebensmitteleinzelhandels

Die Kundenansprüche an neue Angebotsbausteine und Serviceleistungen sowie eine verbesserten Warenpräsentation führen anbieterseitig zu einem gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel. Treibende Faktoren sind dabei vor allem:

- **Gestaltungsanspruch:** Die Kundenansprüche an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Lebensmittelmarktes.
- **Alternde Gesellschaft:** Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundschaft wurde und wird bei vielen Lebensmittelmärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, sodass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In der Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.

- **Barrierefreiheit:** Breitere Gänge sorgen nicht nur für ein angenehmeres Einkaufserlebnis, sie ermöglichen auch ein problemloses Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollstühlen und Rollatoren. Für das Personal wird durch breitere Gänge das Rangieren mit Hubwagen erleichtert, sodass der Aufwand für die Warenbestückung des Ladens reduziert werden kann.
- **Gesetzliche Vorgaben:** Auch gestiegene gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So sind z.B. die Anforderungen der Verpackungsverordnung, wonach Verpackungsmaterial direkt im Laden zu entsorgen ist oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr- und Einwegpfandflaschen im Laden zu berücksichtigen.
- **Bewusste Ernährung:** Der Trend zu einer bewussteren Ernährung führt ebenfalls zu einem größeren Flächenbedarf. Eine frische Ananas benötigt mehr Platz im Regal als Dosenananas. Eine große Auswahl an Bio-Produkten wird mittlerweile auch in konventionellen Lebensmittelmärkten als Selbstverständlichkeit betrachtet, ebenso wie vegetarische und vegane Alternativen und Alternativen für Lebensmittelunverträglichkeiten (laktosefrei, glutenfrei usw.).
- **Convenience:** Durch Ergänzungen in der Sortimentsstruktur, wie z.B. „Ready-to-Eat“-Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst vorbereitet und/oder abgepackt werden (z.B. Salate, Sandwiches), ergibt sich ein Flächenbedarf für zusätzlich Kühlelemente, Vorbereitungsflächen usw.

Betriebstypen von Lebensmittelmärkten

Das Segment der Lebensmittelmärkte wird im wesentlichen Unterschieden in Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter. Innerhalb der Lebensmittelvollsortimenter wird zudem je nach Betriebsgröße unterschieden in Supermärkte, große Supermärkte/Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser:

- **Lebensmitteldiscounter:** Lebensmittelmarkt, der ausschließlich auf Selbstbedienung setzt und ein begrenztes auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelsortiment und Nonfood-I-Sortiment¹³ anbietet. Nonfood-II-Sortiment¹⁴ als wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Zu den Lebensmitteldiscountern gehören Aldi, Lidl, Netto (dansk), Netto Marken-Discount, Norma, Penny.

Je nach Betreiber liegen die Verkaufsflächen von Lebensmitteldiscountern (bei Neubauprojekten) heute zwischen rd. 1.100 und rd. 1.400 m², teils auch bis zu 1.800 m².

- **Supermarkt:** Lebensmittelmarkt mit einem Lebensmittelvollsortiment¹⁵ und ergänzendem Nonfood-I-Sortiment. Geringes Randsortiment mit Nonfood-II-Artikeln (z.B. Haushaltswaren, Schreibwaren).

Typische Vertreter sind Edeka, Rewe, Marktant. Bei Neuansiedlungen benötigen Supermärkte i.d.R. mindestens rd. 1.200 m² Vklf., üblicher sind Größen ab 1.500 bis rd. 1.800 m² Vklf. Supermärkte mit deutlich mehr als 1.800 m² Vklf. haben i.d.R. kein größeres Lebensmittelsortiment, sondern umfangreichere Nonfood-II-Randsortimente.

Großer Supermarkt/ Verbrauchermarkt: Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsflächen zwischen 2.500 und 5.000 m² und i.d.R. umfangreichem Nonfood-II-Randsortiment. Typische Vertreter sind E center, REWE Center, Kaufland, familia.

- **SB-Warenhaus:** Wie großer Supermarkt, aber mit Verkaufsflächen ab 5.000 m² und entsprechend umfangreichem Nonfood-II-Sortiment. Typische Vertreter sind Marktkauf, REWE Center, Globus.

SB-Warenhäuser verlieren in Deutschland immer mehr an Bedeutung, häufig werden sehr große Verkaufsflächen zurückgebaut, sodass sich SB-Warenhäuser zu Großen Supermärkten entwickeln. Für Sassnitz sind aber ohnehin nur die kleineren Betriebsformen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt relevant.

¹³ Zum Nonfood-I (auch "Near Food") gehören Drogeriewaren (Körperpflegeprodukte, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel) sowie Tiernahrung

¹⁴ Nonfood-II sind alle über Lebensmittel und Nonfood-I hinausgehenden Sortimente

¹⁵ Ein Lebensmittelvollsortiment bedeutet eine umfassende (breite und tiefe) Auswahl aller Bereiche innerhalb des Sortiments Lebensmittel. So gibt es bspw. bei Marmeladen eine

breite Auswahl unterschiedlicher Geschmacksrichtungen und innerhalb einer Geschmacksrichtung eine tiefe Auswahl unterschiedlicher Produkte (Discount-Marke, Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Eigenmarke, Bio-Markenprodukt etc.)

3.2 Status Quo und Empfehlungen zur Nahversorgungssituation in Sassnitz

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 Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die cima in Anlehnung an die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 Metern (Luftlinie), was in der Realität einer Gehstrecke von bis zu 1.000 Metern bzw. einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹⁶. 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 der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz den 700 Meter-Radius sowie die 10 Minuten-Gehzeitzone als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 55 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Sassnitz anhand schematischer 700 m-Radien. In der Abb. 56 sind die tatsächlichen fußläufigen Erreichbarkeiten anhand von 10 Minuten-Gehzeitradien abgebildet. Diese Abbildung berücksichtigt also Erreichbarkeitsbarrieren wie Bahntrassen, Hauptstraßen oder Gewässer. Aus der Karte ist abzulesen, dass aus großen Teilen der Siedlungsgebiete mindestens ein Lebensmittelnahversorger fußläufig erreichbar ist. Der Rügener Ring und die Wohngebiete nördlich davon, die Siedlung Wedding im Osten von Sassnitz sowie ein kleinerer Siedlungsbereich südlich der Schlossallee (Quellenweg) verfügen jedoch über keine fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung.

Versorgungsfunktion für den Nahbereich und für die Urlaubsgäste

Die Lebensmittelmärkte in Sassnitz müssen jedoch nicht nur fußläufig zu erreichen sein. Aufgrund der Funktion als Grundzentrum hat Sassnitz formal auch einen Versorgungsauftrag für die Nahbereichsgemeinde Lohme (vgl. Kap. 1.1.2). Lohme verfügt selbst nicht über qualifizierte Nahversorgungsstrukturen; es gibt dort nur einen kleinen Dorfladen zur Grundversorgung. Daher ist es von Bedeutung, dass die grundzentralen Versorgungseinrichtungen in Sassnitz auch für die weiter entfernt lebende Bevölkerung aus der Gemeinde Lohme gut zu erreichen sind. Gleiches gilt für die peripheren Ortsteile von Sassnitz, die ebenfalls auf die Versorgung im Kernort angewiesen sind.

Dieser Umstand setzt eine gute Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit der Sassnitzer Nahversorgungsstandorte voraus.

Darüber hinaus ist auch die touristische Nachfrage zu beachten. Die rd. 394.000 Gästeübernachtungen und rd. 386.000 Tagesbesuche generieren eine Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel, die einem Äquivalent von immerhin rd. 2.050 Einwohnern entspricht.

Bewertung der Lebensmittelnahversorgung in Sassnitz

Rein **quantitativ** besteht in Sassnitz bei einer Dichte von 0,60 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 144 (vgl. Kap. 1.5.2) auf den ersten Blick eine Überversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt man jedoch die Nachfrage der Wohnbevölkerung in der Nahbereichsgemeinde Lohme (473 Ew.) sowie die Nachfrage der Übernachtungs- und Tagesgäste (Ew.-Äquivalent von 2.049 Personen), so relativiert sich dieses Bild: Bei einer Einzelhandelszentralität von 113 besteht gleichwohl eine rechnerische Vollversorgung im

¹⁶ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel – jedoch bei einer tendenziell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,47 m²/Ew.¹⁷.

Qualitativ kann das Lebensmittelangebot in Sassnitz weitgehend positiv bewertet werden. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (2× REWE) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, NETTO dansk, Netto Marken-Discount) hat die Kundschaft insgesamt eine große Auswahl zwischen verschiedenen Betrieben.

Allerdings ist der Marktauftritt der einzelnen Lebensmittelnahversorger recht unterschiedlich und entspricht in Teilen nicht mehr den Ansprüchen der Kunden an zeitgemäße, attraktive Lebensmittel-Filialen. So weisen der Lidl-Markt (Am Lanckener Gutshof) und der Netto Marken-Discount (Hauptstraße) mit jeweils weniger als 800 m² keine zeitgemäßen Dimensionierungen mehr auf. Die Verkaufsräume wirken dementsprechend aus Kundensicht relativ beengt. Im Vergleich dazu wurden der Aldi-Markt (Mukraner Straße) und die NETTO dansk-Filiale (Gerhart-Hauptmann-Ring) bereits vor einigen Jahren neu aufgestellt und modernisiert. Die Verkaufsräume präsentieren sich dort deutlich zeitgemäßer, wenngleich auch hier die Verkaufsflächen mit jeweils rd. 800 m² für heutige Verhältnisse eher unterdurchschnittlich dimensioniert sind.

Der mit Abstand größte Lebensmittelmarkt ist mit rd. 1.600 m² Vkfl. der REWE Supermarkt in der Mukraner Straße. Hier ist erkennbar, dass eine größere Verkaufsfläche nicht nur der Ausweitung des Sortiments dient, sondern in Form von breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und damit einer besseren Übersichtlichkeit vor allem dem Kundenkomfort zugutekommt. Im Vergleich dazu weist der REWE-Markt in der Rügen-Galerie mit rd. 1.000 m² deutlich weniger Verkaufsfläche auf, was sich in dementsprechend engeren Gängen und einer unübersichtlicheren Warenpräsentation niederschlägt.

Somit ist absehbar, dass bei einigen der genannten Betriebe in den kommenden Jahren der Bedarf entstehen wird, die Filialen zu modernisieren

¹⁷ Als Richtwert für eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist i.d.R. eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,5 bis 0,6 m²/Ew. anzunehmen.

und in diesem Zuge auch Verkaufsflächenerweiterungen zu realisieren. Solche Bestrebungen sind derzeit für das Hauptzentrum Sassnitz (REWE und Netto Marken-Discount) sowie den solitären Nahversorgungsstandort Am Lanckener Gutshof (Lidl) bekannt.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, in Sassnitz eine gute Nahversorgungssituation gegeben, da große Teile des Sassnitzer Siedlungsgebietes über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit verfügen.

Ein größerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist allerdings der Rügener Ring und die Wohngebiete nördlich davon. Am südlichen Rügener Ring war ehemals ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (rd. 570 m² Vkfl.) ansässig, der von einigen kleinteiligen Angeboten (u.a. Blumenladen, Kiosk, Bäckerei, Fleischerei) ergänzt wurde¹⁸. Mittlerweile ist an diesem Standort nur noch eine Bäckerei verblieben. Die Räume des früheren Lebensmittelmarktes wurden zwischenzeitig von einem Fitnessstudio nachgenutzt. Aus gutachterlicher Sicht ist es als unwahrscheinlich einzustufen, dass im Bereich des Rügener Rings zukünftig ein großformatiger Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter oder Supermarkt) neu angesiedelt werden kann. Alle (potenziellen) Betreiber entsprechender Formate sind auf eine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsachse B 96 / Hauptstraße fokussiert, weshalb für den Rügener Ring voraussichtlich kein Betreiber für einen solchen Lebensmittelmarkt gefunden werden könnte, selbst wenn eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen würde. Die derzeitigen Überlegungen seitens der Stadtverwaltung, am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring eine Quartiersversorgung **unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte** anzusiedeln, sind daher aus einzelhandelskonzeptioneller wie aus sozialer Sicht positiv zu bewerten. Darüber hinaus sollte die Stadt Sassnitz darauf hinwirken, die Wohngebiete am Rügener Ring besser an die bestehenden Nahversorgungsstandorte anzubinden, also primär an den solitären Nahversorgungsstandort Lidl (Am Lanckener Gutshof) im Westen und an das Hauptzentrum in östlicher Richtung. Neben einer

¹⁸ Quelle: Zentrenkonzept Sassnitz 2006, S. 14

Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung kann dazu auch ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes gehören.

Ein weiterer Bereich ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt ist die Siedlung Wedding im äußersten Osten der Sassnitzer Kernstadt. Aufgrund der „Sackgassen“-Lage wäre auch dieser Standort für einen größeren Lebensmittelmarkt nicht wirtschaftlich zu betreiben, sodass auch hier eine entsprechende Neuansiedlung nicht aussichtsreich ist. Daher sollte die Stadt Sassnitz auch für die Siedlung Wedding primär auf eine gute Anbindung an die bestehenden Nahversorgungsstandorte hinwirken, in diesem Fall vor allem an das Hauptzentrum. Neben der Fuß- und Radwegeanbindung kann auch hier ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes, bspw. durch Taktverdichtung, die Anbindung verbessern.

Ein weiterer, jedoch deutlich kleinerer Siedlungsbereich ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung ist des Wohngebiet südlich der Schlossallee bzw. entlang des Quellweges. Hier bietet sich vor allem eine Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung zum Nebenzentrum Mukraner Straße an, bspw. durch einen Ausbau des Weges von der Schlossallee zur Mukraner bzw. Litauischen Straße. Die Anbindung zum solitären Nahversorgungsstandort Lidl könnte durch eine direkte Quermöglichkeit über die B 96 verbessert werden.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine weitgehend zufriedenstellende Versorgung mit Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Sassnitz besteht. Der vorhandene Nahversorgungseinzelhandel erzielt gute Umsatzleistungen, sodass auch unter Einbeziehung der Kaufkraft im Nahbereich und der touristischen Nachfrage die gute Einzelhandelszentralität auf eine rechnerische Vollversorgung hinweist.

Dies spiegelt sich allerdings nicht bei den Verkaufsflächen wider. Hinsichtlich der Verkaufsflächendichte (Lebensmittel-Verkaufsfläche je Einwohner) wurde eine tendenziell unterdurchschnittliche Ausstattung festgestellt¹⁹.

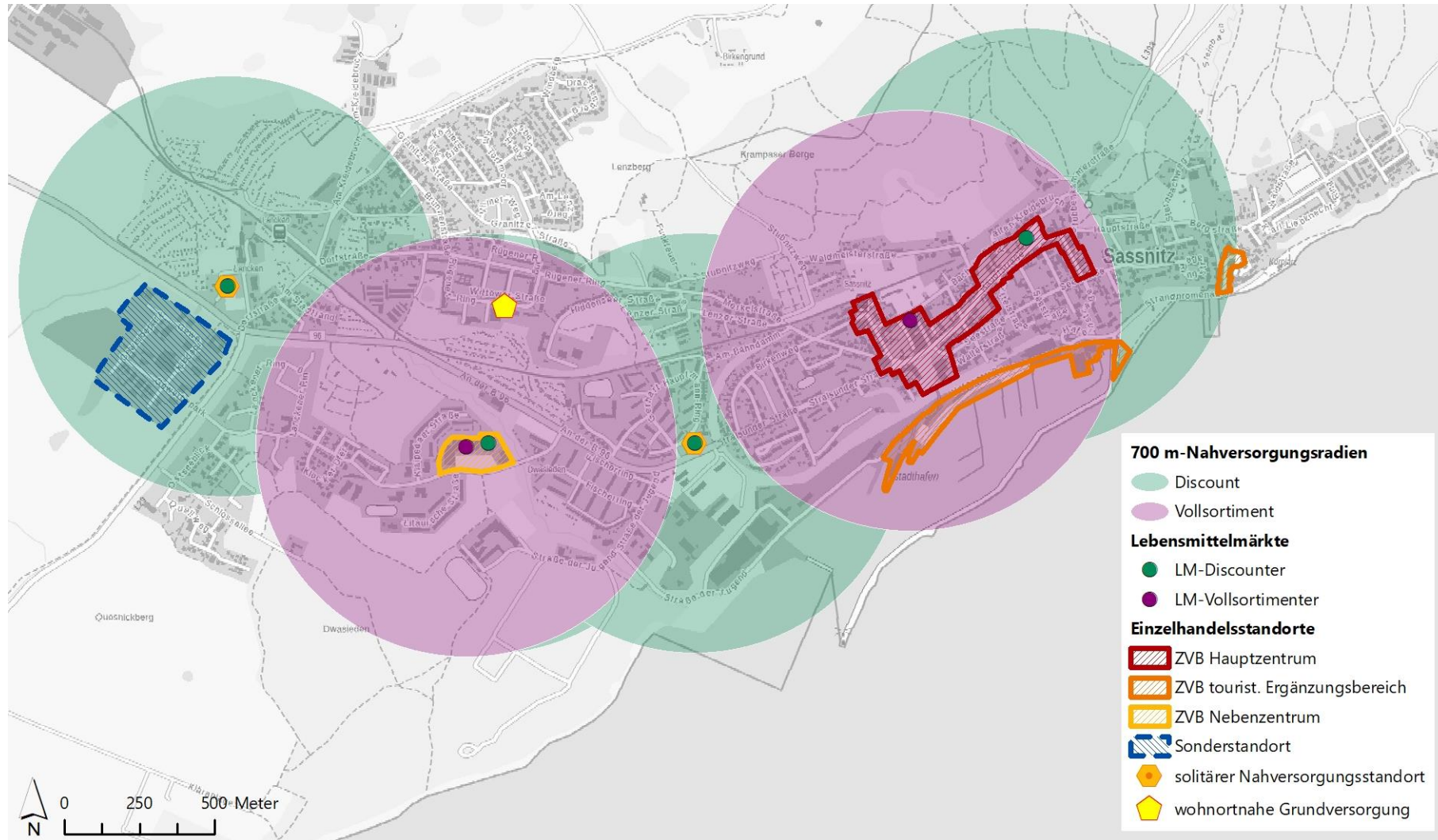
Im Ergebnis dieser Betrachtung ist die Etablierung neuer, zusätzlicher Nahversorgungsstandorte in Sassnitz aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht nicht zu empfehlen. Stattdessen sollte den bestehenden, etablierten Standorten die Möglichkeit zur Modernisierung oder Revitalisierung einschließlich bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterungen eingeräumt werden. Alle Sassnitzer Lebensmittelmärkte befinden sich in siedlungsstrukturell oder städtebaulich integrierten Lagen mit fußläufiger Nahversorgungsfunktion, sodass grundsätzlich alle Standorte langfristig erhaltenswert sind.

In welchem Umfang Verkaufsflächenerweiterungen städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind, kann im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht pauschal beantwortet werden. Dies muss jeweils im Einzelfall im Rahmen einer vorhabenbezogenen Betrachtung detailliert analysiert werden²⁰.

¹⁹ Mit durchschnittlich rd. 780 m² Vklf. sind die Lebensmitteldiscounter in Sassnitz unterdurchschnittlich dimensioniert. Auch der REWE-Supermarkt in der Rügen-Galerie entspricht mit rd. 1.000 m² Vklf. nicht mehr der Durchschnittsgröße zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter (vgl. hierzu Kap. 3.1)

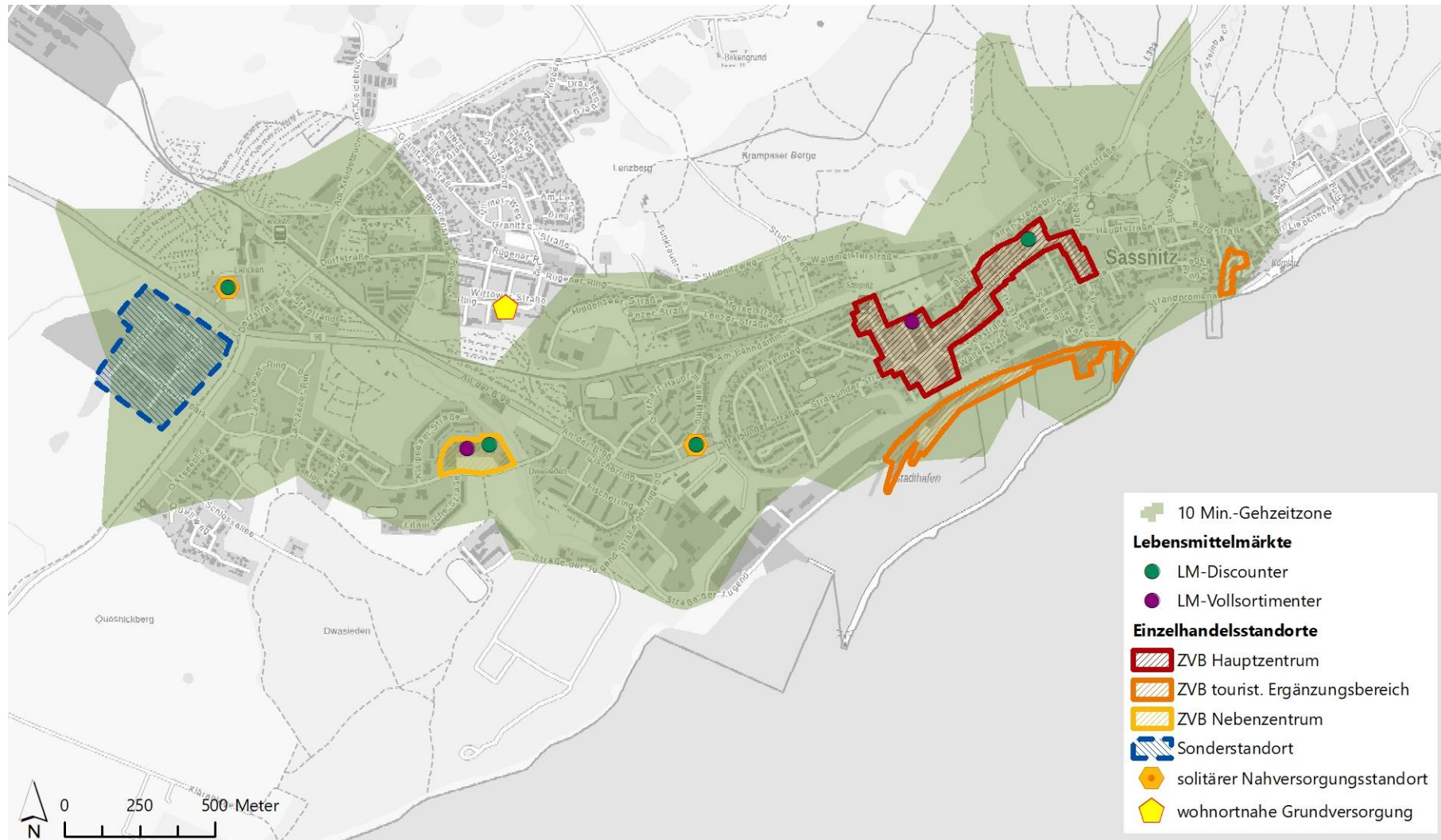
²⁰ Die Kosten für vorhabenbezogene Auswirkungenanalysen sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

Abb. 55: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Sassnitz anhand von 700 m-Radien



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 56: Fußläufige Versorgungssituation in Sassnitz anhand der 10 Min.-Gehzeitzone



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Gehzeitzone: openrouteservice.org by HeiGIT 2023
 Bearbeitung: cima 2023

4 Sortimentsliste

4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Baugebietes ausschließen.²¹

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“²²

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an²³. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen

Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt.

Diese Auffassung wird gestärkt durch eine Entscheidung Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das räumlichen Einzelhandelsbeschränkungen enge Grenzen setzt: Sie sind nur dann zulässig, wenn sie durch „einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt“ sind („Erforderlichkeit“). Zu diesem „Schutz der städtischen Umwelt“ zählen stadtplanerische Bemühungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die planerisch ergriffenen Maßnahmen müssen aber „zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein“ und „dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen“ („Verhältnismäßigkeit“).²⁴

Um die Erforderlichkeit und die Verhältnismäßigkeit der planerischen Einzelhandelssteuerung fachlich begründen und nachweisen zu können, ist ein aktuelles und schlüssiges Einzelhandelskonzept unabdingbar. Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassnitz dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Sassnitz rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Überprüfung und Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere

²¹ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt,

zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

²² VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

²³ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

²⁴ EuGH, Urteil vom 30.01.2018 – C 31/16

Angebotsituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.²⁵

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beispielsweise in Raumordnungsplänen oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus wäre rechtlich angreifbar.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²⁶

Die Sassnitzer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²⁷ Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch

Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.²⁸

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Beschluss bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Sassnitzer Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden allgemeine aktuelle Trends im Einzelhandel ebenso beachtet wie ortsspezifische Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige

²⁵ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

²⁶ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

²⁷ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

²⁸ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet kann daher leidglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Verteilung des aktuellen Bestands innerhalb des Stadtgebiets kann ein wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten sein. Im Fokus steht die Frage, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Verkaufsflächenverteilung dient als Grundlage für die Einordnung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.
Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von

Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformate und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der örtlichen Politik kann ebenfalls Einfluss auf die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

4.2 Sassnitzer Liste 2023

Die Sassnitzer Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Fortschreibung 2023 der Sassnitzer Liste hat die cima außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

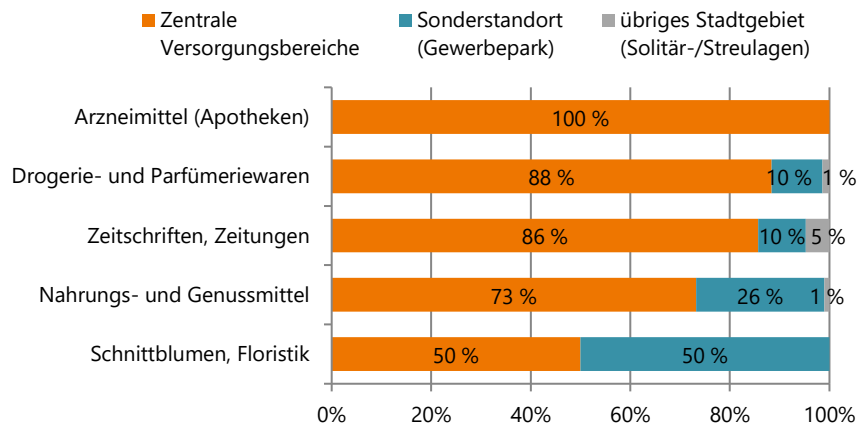
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Sassnitzer Stadtgebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Sassnitz nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die in den Diagrammen dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein (bspw. im Sortiment Foto, in dem nur 20 m² Vkfl. vorhanden sind, im Sortiment Sanitätswaren mit 90 m² Vkfl. oder im Sortiment Computer, Büro-/ Telekommunikation mit 75 m² Vkfl.). Das Sortiment Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies ist im Sassnitzer Einzelhandel gar nicht vertreten.

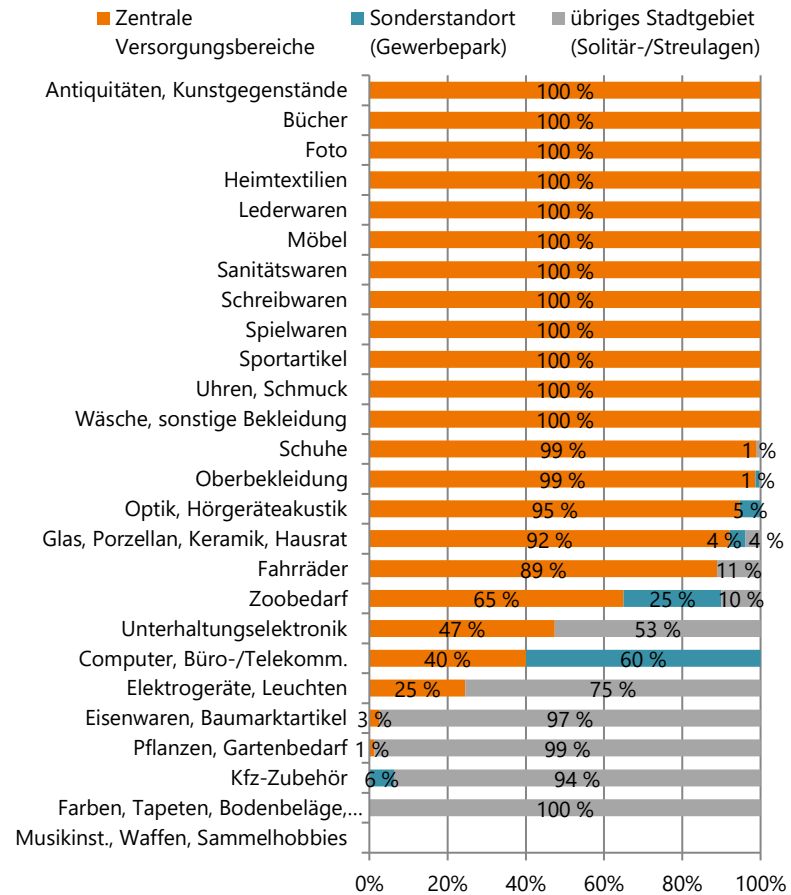
Außerdem weisen wir darauf hin, dass von der cima nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel, Motorboote), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel.

Abb. 57: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 58: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 59: Sassnitzer Liste 2023

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien (einschl. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitärwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Musikalien, Musikinstrumente
- Parfümeriewaren
- Uhren, Schmuck

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Elektroklein- und -großgeräte
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Teppiche und Bodenbeläge
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Unterhaltungselektronik

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Bislang gibt es keine einheitliche Sassnitzer Sortimentsliste. Das Zentrenkonzept 2006 enthält lediglich Empfehlungen für textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Bereich des Sondergebiets Hafen, des Stadtteilzentrums (jetzt Nebenzentrum) Mukraner Straße sowie an den Nahversorgungsstandorten. Diese Festsetzungen sind jedoch nicht vergleichbar mit ortsspezifischen Sortimentslisten im Sinne von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (vgl. Kap. 4.1).

Soweit bei der nunmehr festgelegten Sassnitzer Liste 2023 Abweichungen zu der Liste der üblicherweise zentrenrelevanten Kernsortimente in Mecklenburg-Vorpommern des LEP M-V 2016²⁹ oder anderweitige „unübliche“ Einordnungen bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Sortimenten begründet:

- Die Sortimente **Elektrogeräte** (Elektroklein- und -großgeräte; also auch Weiße Ware/Haushaltselektronik) sowie **Computer und Kommunikationselektronik** und **Unterhaltungselektronik** werden in der Sassnitzer Liste vollständig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Im Sassnitzer Hauptzentrum gibt es lediglich einen kleinen Computer-Fachhandel im Zusammenhang mit einem IT-Dienstleistungsunternehmen. Ansonsten beschränkt sich das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen auf kleine Randsortimente der dort ansässigen Lebensmittelmärkte. Der größte Anbieter ist ein Elektronikfachhandel am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd, ein weiteres kleines Computergeschäft befindet sich in Streulage an der Stralsunder Straße. Diese Sortimente besitzen für das Sassnitzer Hauptzentrum dementsprechend keine zentrenprägende Funktion und die Neuansiedlung eines größeren Elektronik-Anbieters im Hauptzentrum ist aus heutiger Sicht wenig realistisch. Denn ein Großteil der Elektronik-Einkäufe wird heute bereits im Onlinehandel getätigt und der stationäre Einzelhandel ist weitgehend von großflächigen Fachmarktformaten (Media Markt,

Saturn, Medimax, Expert, Euronics usw.) geprägt. Eine Einschränkung dieser Sortimente als zentrenrelevant halten wir daher aus gutachterlicher Sicht für Sassnitz nicht für zielführend.

- Das Sortiment **Antiquitäten und Kunstgegenstände** wird in Sassnitz als zentrenrelevant eingestuft. Insbesondere in den Ergänzungsbereichen Hafen und Altstadt sind mehrere Galerien, Ateliers, Antiquitätengeschäfte und ähnliches ansässig, die dort wesentlich zur touristischen Attraktivität dieser Lagen beitragen. Insbesondere Touristen schätzen diese individuellen Angebote oder suchen sogar gezielt deswegen die Sassnitzer Altstadt bzw. den Sassnitzer Hafen auf. Daher soll dieses Sortiment in Zukunft gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche von Sassnitz, insbesondere auf die touristischen Ergänzungsbereiche gelenkt werden, um dadurch den individuellen Charakter zu erhalten und weiter zu stärken.
- Im Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist seit Jahren ein bundesweiter Trend hin zu großformatigen Fachmärkten an nicht integrierten Standorten zu beobachten. Im Gegensatz dazu sind jedoch in vielen Tourismusorten kleinere Fahrradgeschäfte – häufig im Zusammenhang mit einer Fahrradvermietung – in den zentralen Lagen zu finden. Auch in Sassnitz befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt mit einem Fahrradfachgeschäft in der Hafenstraße innerhalb des Hauptzentrums. Das Angebot von Fahrradgeschäften mit Vermietung und Reparatur-/Serviceleistungen ist gerade in Regionen mit starkem Fahrradtourismus ein wesentlicher Attraktivitätsfaktor. Daher sollen diese Angebote in Sassnitz auch zukünftig gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

²⁹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; dort: Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente

5 Branchen- und Standortkonzept

Damit Neuansiedlungen in Sassnitz eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Stadt in ihrer Funktion als Grundzentrum mit herausgehobener touristischer Bedeutung entfalten können, ist es notwendig, diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes zu lenken.

Nachfolgend werden daher aktuelle Grundsätze und Ansiedlungsleitlinien für Einzelhandelsvorhaben in Sassnitz beschrieben. Diese Ansiedlungsleitlinien gelten gleichermaßen für Neuansiedlungen wie für Verkaufsflächen-erweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Sassnitz

Grundsatz 1: Entwicklungspriorität für das Hauptzentrum Sassnitz mit den touristischen Ergänzungsbereichen Altstadt und Hafen

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Sassnitz genießt weiterhin Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll daher prioritär innerhalb des Hauptzentrums Sassnitz realisiert werden. Da das Hauptzentrum funktional eng mit den touristischen Ergänzungsbereichen Hafen und Altstadt verknüpft ist, soll auch dort zentrenrelevanter Einzelhandel weiterhin zulässig sein. Der Fokus soll in den Ergänzungsbereichen weiterhin auf einer touristischen Ausrichtung des Einzelhandels liegen.

Von hoher Bedeutung für die Attraktivität und Anziehungskraft des Hauptzentrums Sassnitz ist ein dichter, möglichst durchgängiger Besatz von Einzelhandel und ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen in den Erdgeschosslagen. Bei der Überplanung von Frei- und Potenzialflächen sollte daher darauf geachtet werden, dass in den Erdgeschosszonen Ladenlokale oder andere publikumsträchtige Mietflächen geplant werden. Reine Wohnhäuser oder Ferienwohnanlagen sind für die zentralen Lagen im Hauptzentrum Sassnitz in der Regel ungeeignet.

Grundsatz 2: Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Mukraner Straße

Mit seinem breiten Angebotsmix aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt hat der zentrale Versorgungsbereich eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich (einschließlich periphere Ortsteile von Sassnitz und Gemeinde Lohme). In dieser Funktion soll der Standort gesichert werden.

Das bedeutet, dass den ansässigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bei Bedarf auch angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden sollen. Zusätzliche Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des aperiodischen Bedarfs sollen jedoch über den planungsrechtlich gesicherten Bestand nicht zugelassen werden.

Eine räumliche Ausdehnung des Nebenzentrums Mukraner Straße über die gewählte Abgrenzung hinaus ist nicht vorgesehen. Ein weiteres Flächenwachstum in größerem Umfang wäre mit den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar und würde die Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Sassnitz beeinträchtigen.

Grundsatz 3: Sicherung der Nahversorgung

Aufgrund des quantitativ guten Angebotes von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Sassnitz und Nebenzentrum Mukraner Straße sowie von zwei solitären Nahversorgungsstandorten (Am Lanckener Gutshof und Gerhart-Hauptmann-Ring) sollen in Sassnitz keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte neu etabliert werden. An den bestehenden Standorten sollen Modernisierungen und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, um den Fortbestand langfristig zu sichern. Dies schließt auch den Ausbau der quartiersbezogenen Nahversorgung am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring ein.

Der Maßstab dafür, was bedarfsgerecht ist, ist die Frage, wie viele Menschen im fußläufigen Einzugsbereich leben (700 m-Radius bzw. 10 Min. Gehzeitzone). Ergänzend kann die Erreichbarkeit aus nicht fußläufig versorgten Wohngebieten und aus dem übrigen Nahbereich von Bedeutung sein.

Ebenso wie Neuansiedlungen sind auch Standortverlagerungen an wohnsiedlungsstrukturell nicht integrierte Standorte zu vermeiden.

Grundsatz 4: Entwicklung großflächiger nicht-zentrenrelevanter Angebote abgeschlossen

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet sich am Sonderstandort Gewerbepark Lancken-Süd.

Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur noch bis zur Grenze der Großflächigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Sonderstandort zugelassen werden.

Zusätzliche Standorte für großflächigen Einzelhandel sollen nicht ausgewiesen werden (Ziel: Erhalt der Bündelung der Einzelhandelsstandorte), zumal es derzeit keinen planerischen Bedarf für zusätzliche großflächige Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) gibt. Hinsichtlich bestimmter großformatiger Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Elektronikfachmärkte) wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion dem Mittelzentrum Bergen und dem Oberzentrums Stralsund zugestanden, d. h. solche Angebote sollen in Sassnitz nicht angesiedelt werden, da sie die grundzentrale Versorgungsfunktion deutlich überschreiten würden.

5.2 Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Branchen- und Standortkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzliche Prinzipien anzuwenden. Sie berücksichtigen die in der vorliegenden Fortschreibung enthaltenen Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen:

- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.** Daraus resultiert unmittelbar, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise in den unten definierten Fällen zugelassen werden können. Außerdem sind selbstverständlich auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig, allerdings nur bis zur Grenze der Großflächigkeit.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen und an den solitären Nahversorgungsstandorten zulässig.** Aufgrund der bereits guten Nahversorgungssituation sind großflächige Neuansiedlungen nicht zielführend. Den bestehenden Nahversorgungsmärkten können zur Bestandssicherung Erweiterungen in die Großflächigkeit hinein ermöglicht werden. Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein. Am wohnortnahen Grundversorgungsstandort Rügener Ring steht eine Quartiersversorgung ~~unterhalb der Ebene großformatiger Lebensmittelmärkte~~ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.
- **In Gewerbegebieten ist zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist kleinflächig zulässig.** Zur Sicherung der

Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur in dort allgemein zulässig sein, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zusätzlich auch an den solitären Nahversorgungsstandorten. Daher werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten – einschließlich dem Sonderstandort „Gewerbepark Lancken-Süd“ – ausgeschlossen. Als Konsequenz aus der Entscheidung C 31/16 des EuGH („Visser-Entscheidung“) können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden.

- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein³⁰.
- **In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.** In MI-Gebieten sollte die generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigt und gefährdet werden kann, etwa wenn eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe droht, die in der Summe eine Wirkung wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entfalten können. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.
- **Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.** Bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die bestehende Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

³⁰ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

6 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Sassnitz. 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 (z.B. Innenstadt, Nahversorgungslage oder Gewerbegebiet),
- 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. 60: 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
Sanitärwaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2023

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 2.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 2.500 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.
- 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 Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2022)
 - Periodischer Bedarf: 3.105 € je Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.698 € je Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.803 € je Einwohner p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × 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.

Weitere Kennzahlen

Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz : Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

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 aus dem Umland 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 und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Kaufkraftstromanalyse: Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.