

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines REWE-Marktes am Standort "ehemalige Molkerei"
(Neubrandenburger Straße) in der Hansestadt Rostock

Mai 2026

Auftraggeber:

BOHNZIRLEWAGEN GmbH
Gutenbergstraße 4
1057 Berlin

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Wirtschaftsgeogr. Andreas Weidmann
(Senior Consultant)

Dipl.-Wirtschaftsgeogr. Oliver Ohm
(Regionalleitung Nord)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de / ohm@bbe.de

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Planung: Neubau eines REWE-Marktes auf dem ehemaligen Molkerei-Gelände an der Neubrandenburger Straße

Ausgangssituation und Aufgabenstellung



- Die Firma REWE beabsichtigt die Realisierung eines REWE-Lebensmittelvollsortimenters auf dem ehemaligen Molkerei-Gelände an der Neubrandenburger Straße in der Hansestadt Rostock. Der REWE-Lebensmittelmarkt soll insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 2.010 m² verfügen (inkl. Windfang mit rd. 23 m² sowie einer Leergutannahme mit rd. 42 m²). Darüber hinaus ist die Realisierung eines Cafés mit Backwarenverkauf (rd. 82 m² Verkaufsfläche) in der Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes geplant. Der geplante Lebensmittelmarkt ist integraler Bestandteil einer Wohnquartiersentwicklung zwischen der Neubrandenburger Straße sowie Kassebohrer Weg.



- Der Standortbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 "Gewerbegebiet Kassebohm", der den Projektstandort als Gewerbegebiet einstuft.
- Da der projektierte REWE-Markt die Fläche zur Großflächigkeit überschreitet (d.h. > 800 m² Verkaufsfläche), bedarf das Ansiedlungsvorhaben der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO-Gebiet).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in der Hansestadt Rostock oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Zudem sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie die Richtlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018) zu berücksichtigen.



Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation im April 2026.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.



Nutzung sekundärstatistischer Daten



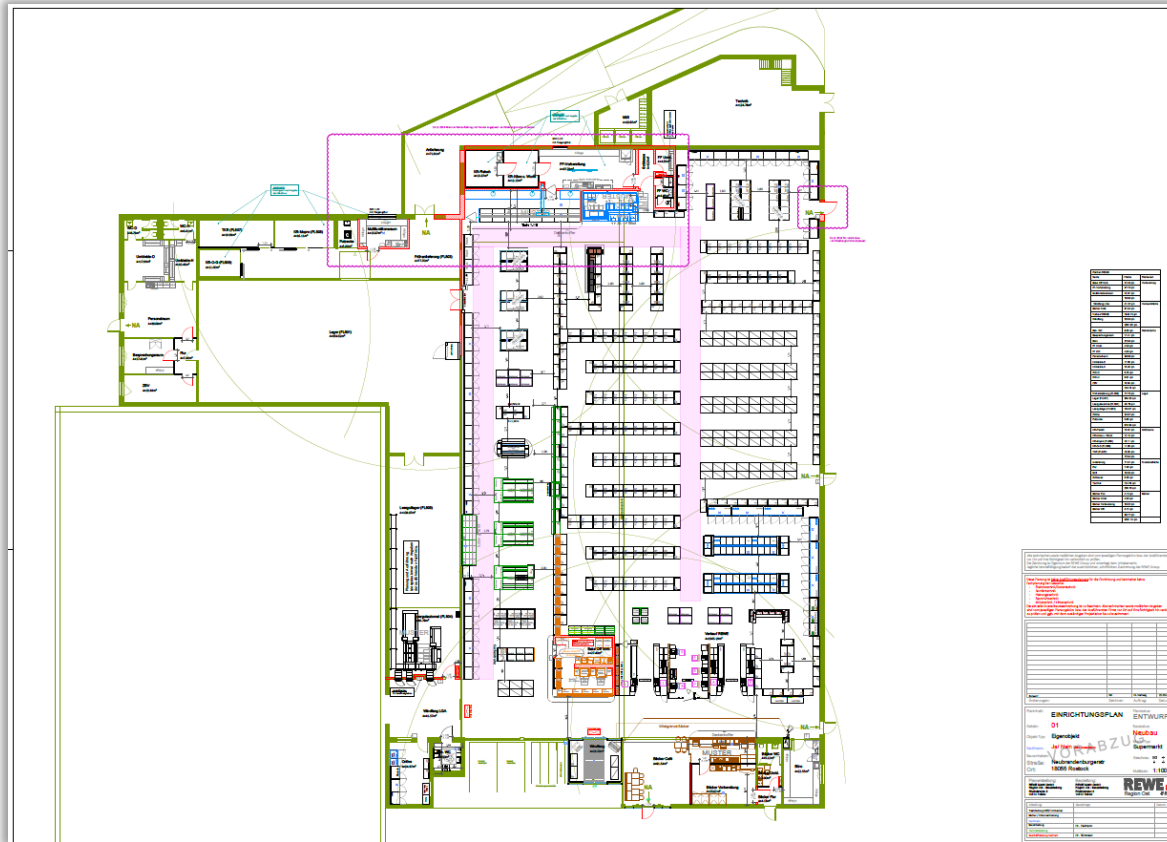
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018).

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Projektstandort ist integraler Bestandteil einer Wohnquartiersentwicklung

Neuansiedlung eines REWE-Marktes auf dem ehemaligen Molkerei-Gelände an der Neubrandenburger Straße



Quelle: Auftraggeber, Oktober 2025

- Die Firma REWE plant die Ansiedlung eines REWE-Lebensmittel-vollsortimenters auf dem ehemaligen Molkerei-Areal an der Neubrandenburger Straße im Rostocker Stadtteil Brinckmansdorf.

REWE

rd. 2.010 m² Verkaufsfläche

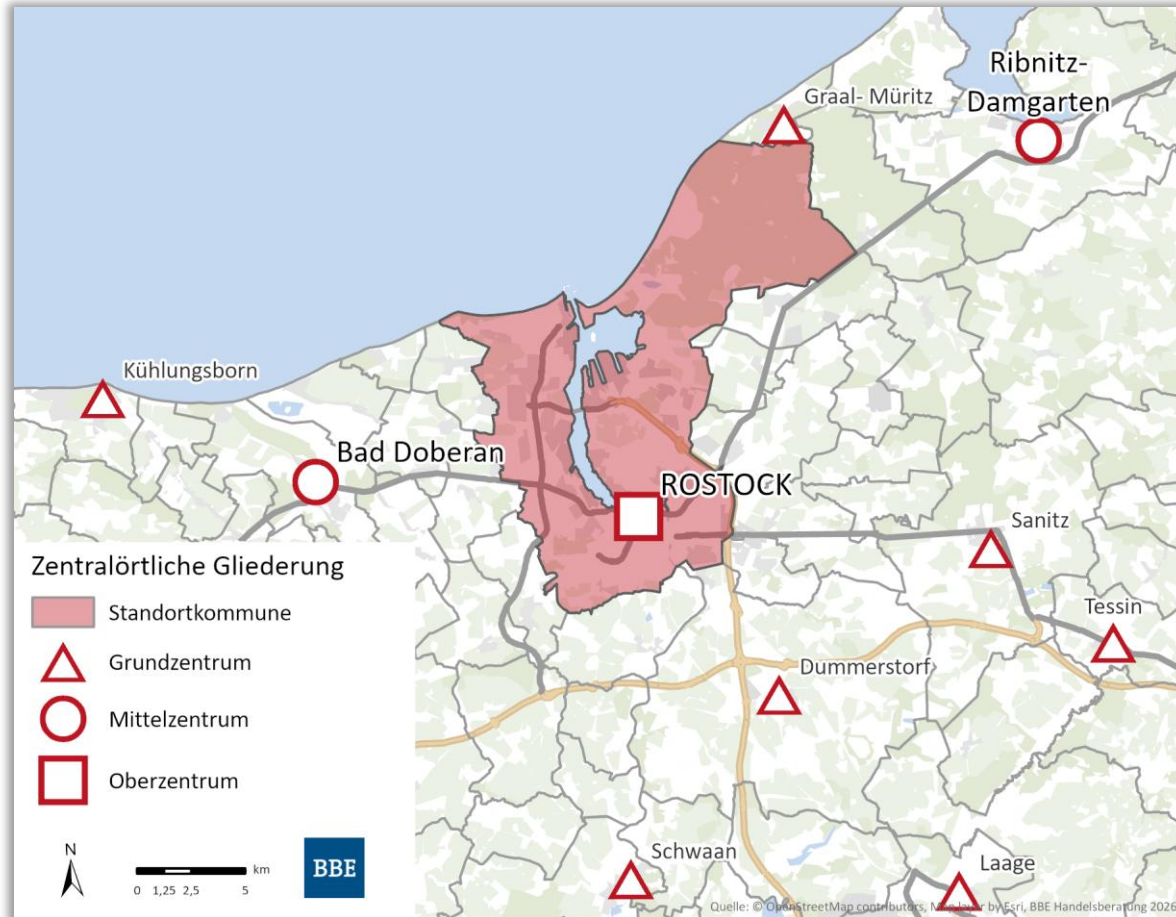
- Der REWE-Markt soll insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 2.010 m² verfügen (inkl. Windfang mit rd. 23 m² sowie einer Leergutannahme mit rd. 42 m²).
- Zudem ist die Realisierung eines Cafés mit Backwarenverkauf (rd. 82 m²) in der Vorkassenzone des REWE-Marktes geplant.
- Der geplante Lebensmittelmarkt ist integraler Bestandteil einer Wohnquartiersentwicklung zwischen der Neubrandenburger Straße sowie Kassebohrer Weg.

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Makrostandort: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Zentralörtliche Funktion und Lage im Raum



- Die Messe- und Universitätsstadt Rostock befindet sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern (Landesteil Mecklenburg) und ist mit rd. 204.600 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im gesamten Bundesland.
- Die Hansestadt ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Oberzentrum ausgewiesen und stellt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region dar.
- Die Wirtschaftsstruktur der Hansestadt Rostock ist von einer starken maritimen Basis rund um Hafenlogistik, Schiffbau und Zulieferindustrien geprägt. Zudem ist Rostock Dienstleistungs-, Messe- und Bildungszentrum mit einem breiten Branchenspektrum; Universität, Forschungseinrichtungen und Technologiezentren (u. a. Technologiepark Warnemünde) stützen einen wachsenden Innovations- und Start-up-Bereich
- Straßenverkehrlich ist die Hansestadt über die Autobahnen A 19 (Richtung Berlin) und A 20 (Richtung Lübeck/Stettin) gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Darüber hinaus verfügt das Oberzentrum über zahlreiche ICE-Verbindungen sowie ein gut ausgebautes lokales ÖPNV-Netz (u.a. Straßen- sowie S-Bahn).
- Darüber hinaus nimmt die Hansestadt Rostock mit insgesamt rd. 2, 3 Mio. Übernachtungen im Jahr 2025 eine wichtige Funktion als Tourismusdestination ein.

Makrostandort: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region mit hoher Einzelhandelszentralität

Strukturdaten	Rostock, Hanse- und Universitätsstadt	Rostock, kreisfreie Stadt	Mecklenburg-Vorpommern	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum	-	-	-
Einwohner ¹⁾				
01.01.2024	204.608	204.608	1.572.922	83.295.067
01.01.2017	207.513	207.513	1.610.674	82.526.522
Veränderung ggü. 2017 in %	-1,4	-1,4	-2,3	0,9
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	1,8	1,9	2,0
Bevölkerungsprognose 2024-2035 in % ¹⁾	.	-0,8	-2,3	-2,4
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2024) ³⁾	7,6	7,6	7,9	6,0
Einpendler (Juli 2024)	36.253	36.253	35.308	.
Auspendler (Juli 2024)	23.239	23.239	77.660	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁴⁾	96.297	96.297	577.322	33.800.611
Beschäftigtenzentralität	116,0	116,0	90,4	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2025 (in €/Kopf) ⁵⁾	7.309	7.309	7.256	7.856
Einzelhandelskaufkraft 2025 (Index) ⁵⁾	93,0	93,0	92,4	100,0
Einzelhandelszentralität ⁵⁾	115,0	115,0	97,4	100,0

1) Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Bevölkerungsprognosen des Gemeinsamen Statistikportals der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsraten berechnet. Bezugsjahr: 2024.

2) Die Angaben zur Altersstruktur beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden dem Gemeinsamen Statistikportal der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entnommen.

3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2024

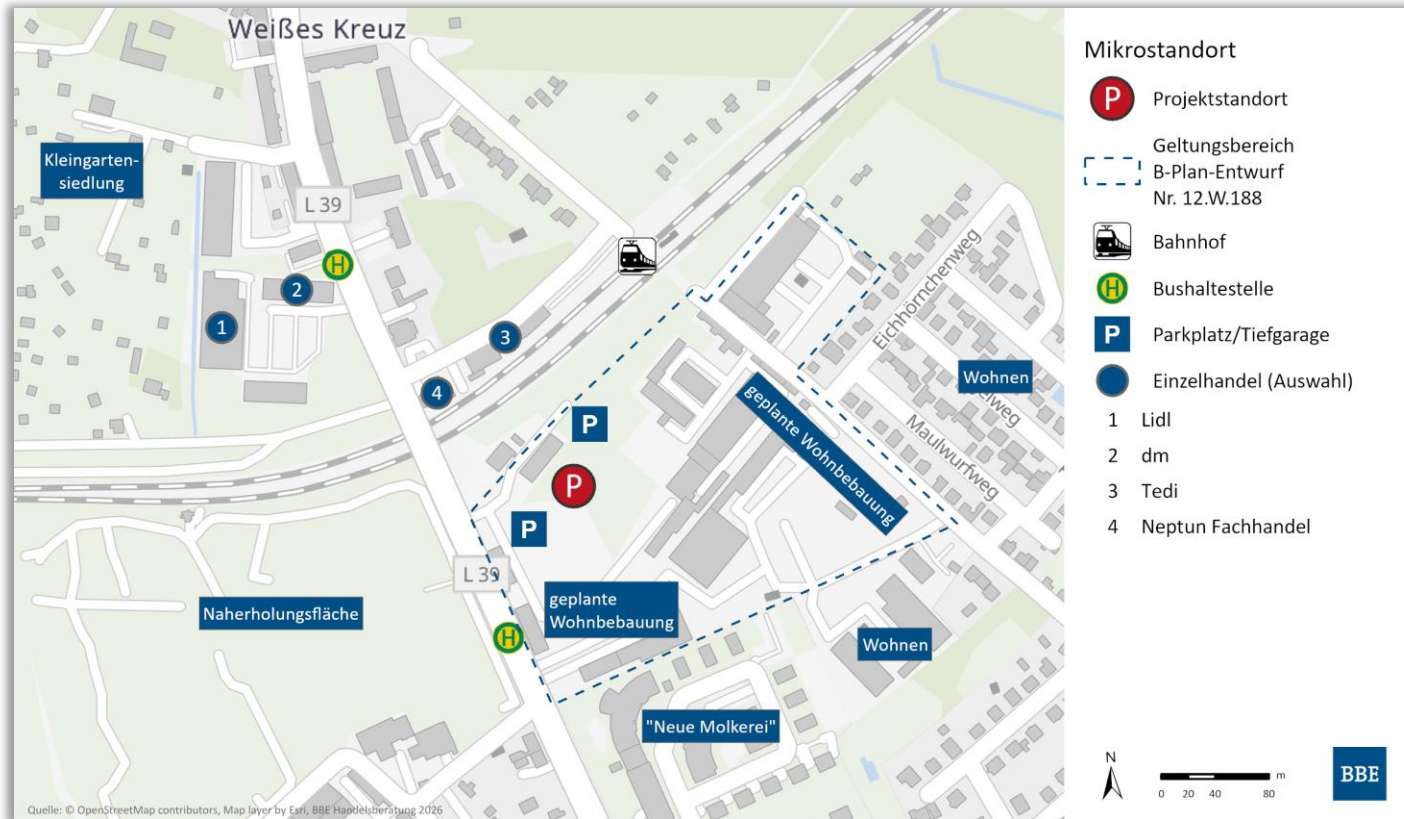
4) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 30.06.2024

5) BBE/CIMA/MB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung.

- Lt. amtlicher Statistik verfügt die Hansestadt über rd. 204.600 Einwohner. Lt. Melderegister der Hansestadt liegt die Einwohnergröße bei 211.568 Personen (31.12.2025).
- Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2017 sowie weiterer Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 erwartet rd. (-1,6 %).
- Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Hansestadt zeigt einen im Vergleich zum Landes- bzw. Bundesdurchschnitt hohen Anteil der Bevölkerung zwischen 15 bis 50 Jahre (Universitätsstadt, zentraler Wirtschaftsstandort).
- Mit einem positiven Pendlersaldo von 13.014 Personen unterstreicht Rostock seine Bedeutung als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region.
- Die Arbeitslosigkeit rangiert über dem Bundesdurchschnitt (Jahresdurchschnitt).
- Der Kaufkraft-Index rangiert mit einem Wert von 93,0 spürbar unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.
- Positive Einzelhandelszentralität (115,0) signalisiert deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Hansestadt.

Mikrostandort

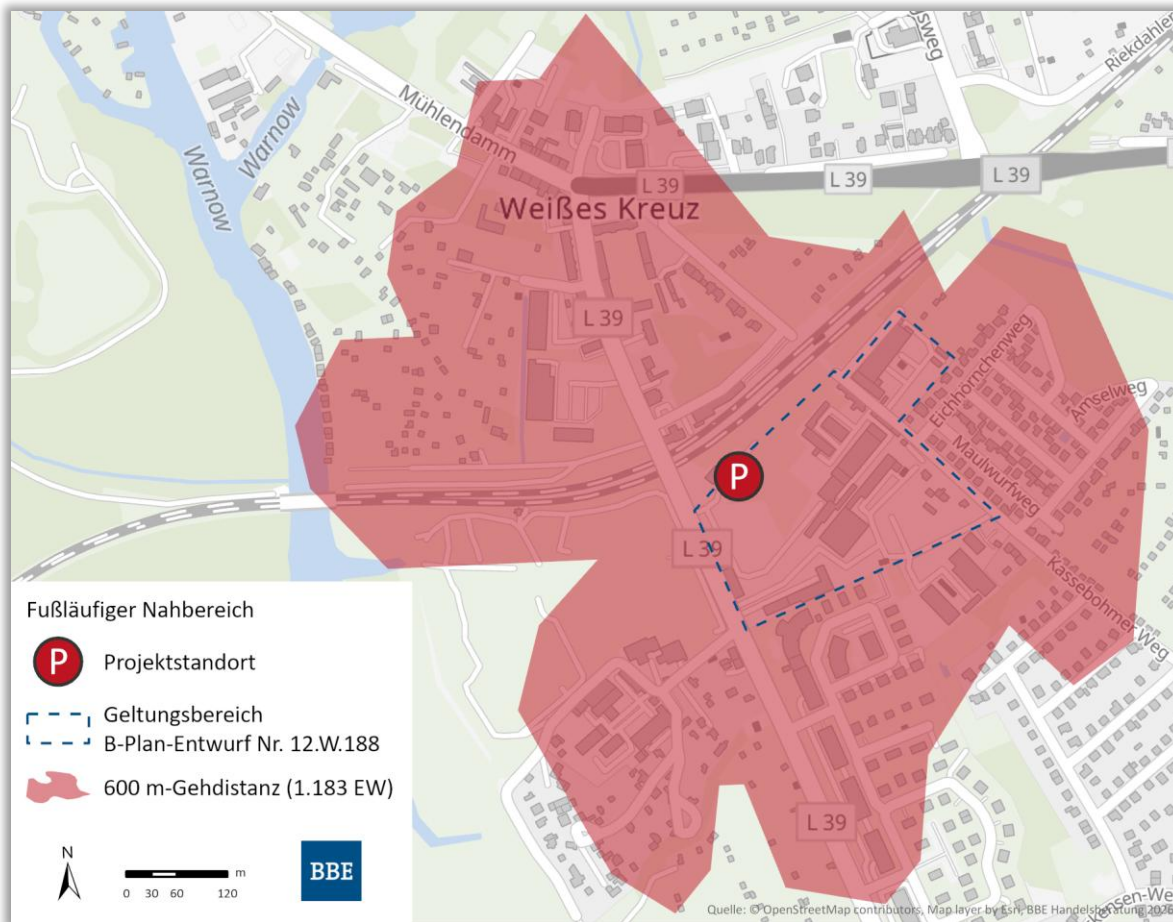
Verkehrsorientierte Lage mit (perspektivisch) hohem fußläufigen Nahpotenzial



- Der Projektstandort des geplanten REWE-Marktes befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Rostock im Stadtteil Brinckmansdorf (Ortsteil Kassebohm).
- Das Projektareal wird im Norden durch die DB-Bahntrasse, im Osten durch den Kassebohrer Weg, im südlichen Bereich durch das Wohnquartier "Neue Molkerei" und im Westen durch die Neubrandenburger Straße begrenzt.
- Das Projektareal verfügt mit der Neubrandenburger Straße (L 39) über eine gute straßenverkehrliche Anbindung in Richtung Zentrum sowie in das südliche Umland und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19.
- Darüber hinaus besteht eine fußläufige ÖPNV-Anbindung zum Regionalbahnhof Kassebohm sowie zu den Bushaltestellen an der Neubrandenburger Straße.
- Unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten ist auf einen Nahversorgungsstandort mit einem Lidl Lebensmittel-discounter sowie dm Drogeriemarkt an der Neubrandenburger Straße hinzuweisen. Zudem befindet sich am Robert-Belz-Weg ein Tedi-Sonderpostenmarkt nebst einem Fachhandel für Rasenmäher.

Mikrostandort und fußläufiger Nahbereich

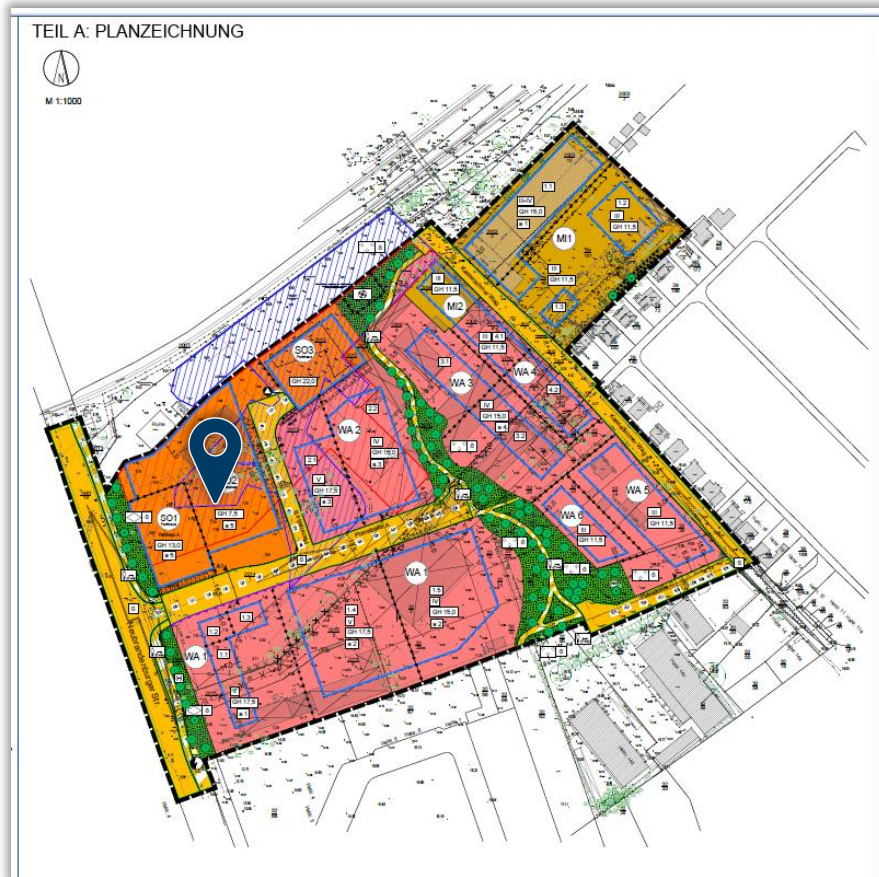
Standort befindet sich perspektivisch in einer städtebaulich integrierten Lage



- Der Standortbereich ist integraler Bestandteil der Wohnquartiersentwicklung "Alte Molkerei – nördlicher Teilbereich".
- Geplant ist die Realisierung von rd. 380 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Bei einer durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hansestadt Rostock von rd. 1,8 Personen, resultiert daraus eine perspektivische Einwohnerplattform von rd. 684 Personen.
- Aktuell leben 1.183 Einwohner innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches (= 600 m-Gehdistanz/600 m-Isodistanz) des geplanten REWE-Marktes, sodass nach Realisierung der Wohneinheiten im projektierten Wohnquartier knapp 1.870 Personen im fußläufigen Nahbereich leben.
- Somit kann der projektierte REWE-Markt perspektivisch auf eine Einwohnerplattform von rd. 1.870 Personen reflektieren.
- Zudem verfügt der Standortbereich mit dem Bahnhof Rostock-Kassebohm über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung, sodass der Standortbereich aus Sicht der BBE Handelsberatung (perspektivisch) als **städtebaulich integriert** einzustufen ist.

B-Plan-Entwurf mit Ausweisung eines Sondergebietes

Genehmigungsrechtliche Situation (I)



Quelle: Stadt Rostock, 06.06.2025

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" gefasst.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 15.W.188-2TB werden Flächen überplant, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 "Gewerbegebiet Kassebohm" für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15.W.188-2TB vollständig außer Kraft.
- Um in der Hansestadt Rostock dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, steht im Teilbereich 2 der Geschosswohnungsbau im Vordergrund.
- Im westlichen Teil des Plangebietes, an der Neubrandenburger Straße, soll ein Versorgungsbereich mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) entstehen. Insgesamt können im Plangebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 380 Wohneinheiten als Mietwohnungen neu errichtet werden.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel

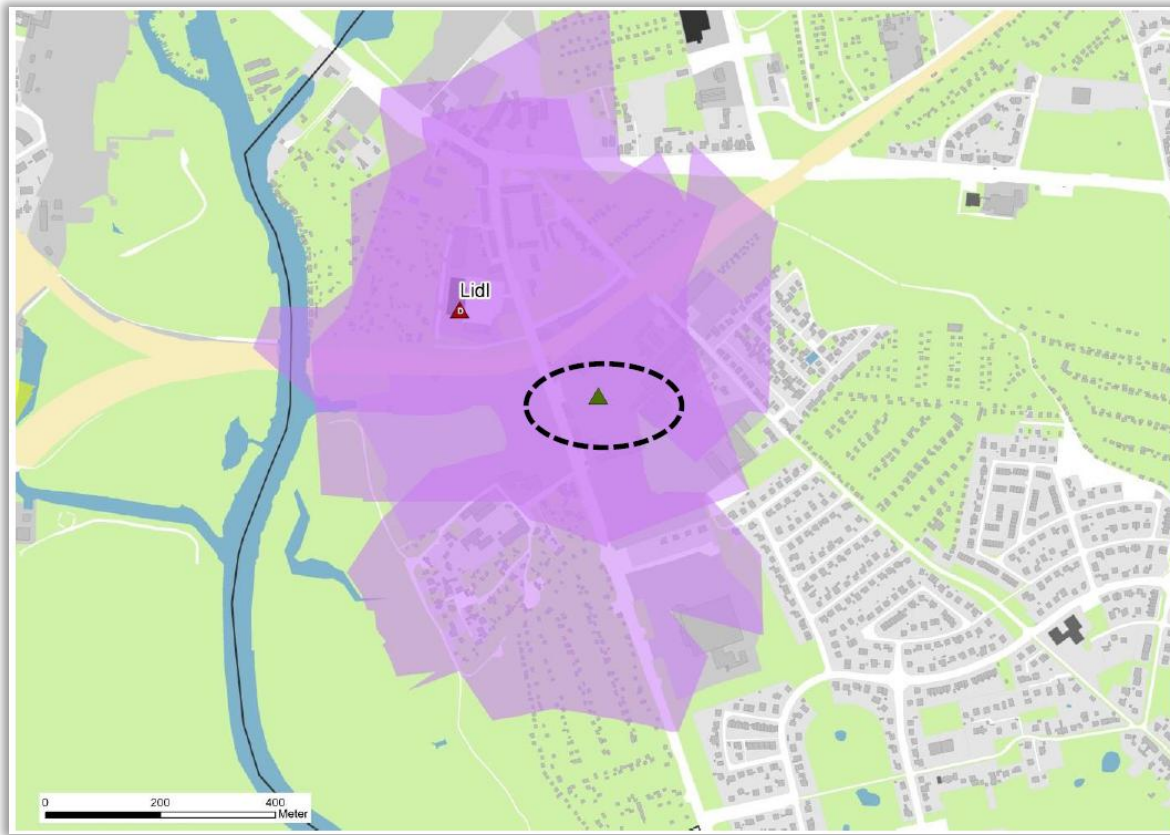
Genehmigungsrechtliche Situation (II)

- Für den geplanten Standortbereich des Lebensmittelmarktes sieht der B-Plan-Entwurf Nr. 15.W.188-2TB die Ausweisung eines Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel vor.
- Im Textteil des B-Plan-Entwurfes Nr. 15.W.188-2TB werden folgende Nutzungen für das Sondergebiet SO 2 als zulässig definiert: "Das sonstige Sondergebiet (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung von **großflächigem Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.100 m²** zzgl. allen Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbeanlagen). Zusätzlich sind im sonstigen Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Bäcker, Fleischer sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wettannahmestellen (i.S.v. Lotto-Toto-Aannahmestellen), Paketdienststelle und Paketstationen. Ausnahmsweise zulässig sind weitere Dienstleistungsbetriebe.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist für die Einzelhandelsplanung u. a. der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.
- Zudem sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, teilweise aktualisiert 2020) zu berücksichtigen.

➤➤ **Das Ansiedlungsvorhaben fügt sich somit in die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes Nr. 15.W.188-2TB ein.**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Rostock

Einordnung des Projektstandortes im Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018, aktualisiert 2020, S. 508

- Die Hansestadt Rostock hat im Jahr 2018 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen, welches im November 2020 aktualisiert wurde und am 18.08.2021 als Einzelhandelsentwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossen wurde.
- Der Standortbereich der geplanten REWE-Ansiedlung ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als **Entwicklungsstandort Lebensmittelmarkt** eingestuft.
- Für den Standortbereich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf Seite 508 folgende Empfehlung gegeben: *"Vor dem Hintergrund geplanter Entwicklungen perspektivischer Standort zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtbereich"*.
- Damit folgt die geplante Realisierung eines REWE-Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort "Alte Molkerei" in Rostock-Brinckmansdorf den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Mikrostandort und Standortumfeld

Fotodokumentation



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, April 2026

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Lebensmitteldiscounter und -supermärkte als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation

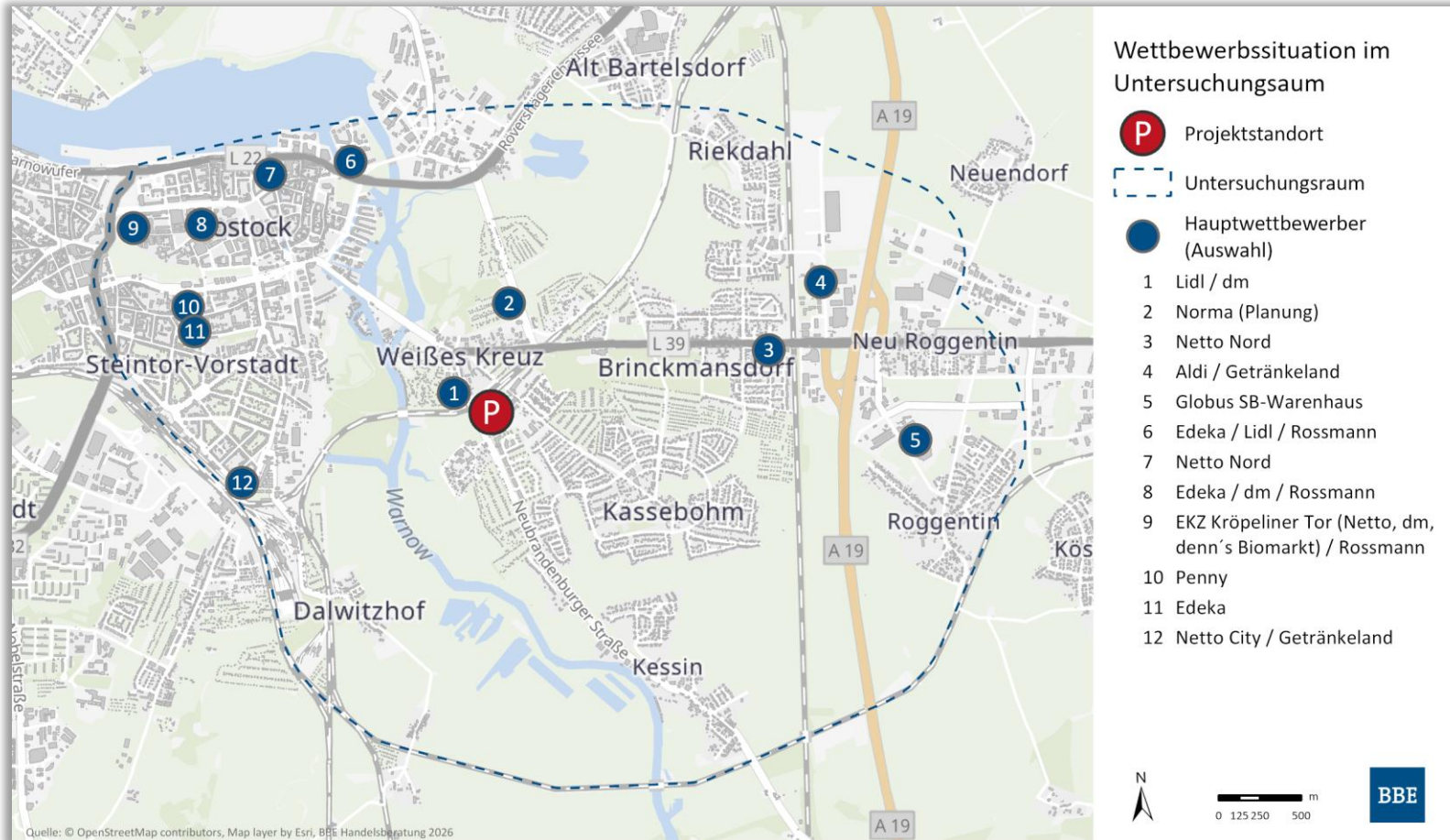
Netto
Marken-Discount



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und -supermärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Untersuchungsraum fokussiert sich im Wesentlichen auf die Rostocker Stadtmitte sowie den Stadtteil Brinckmansdorf

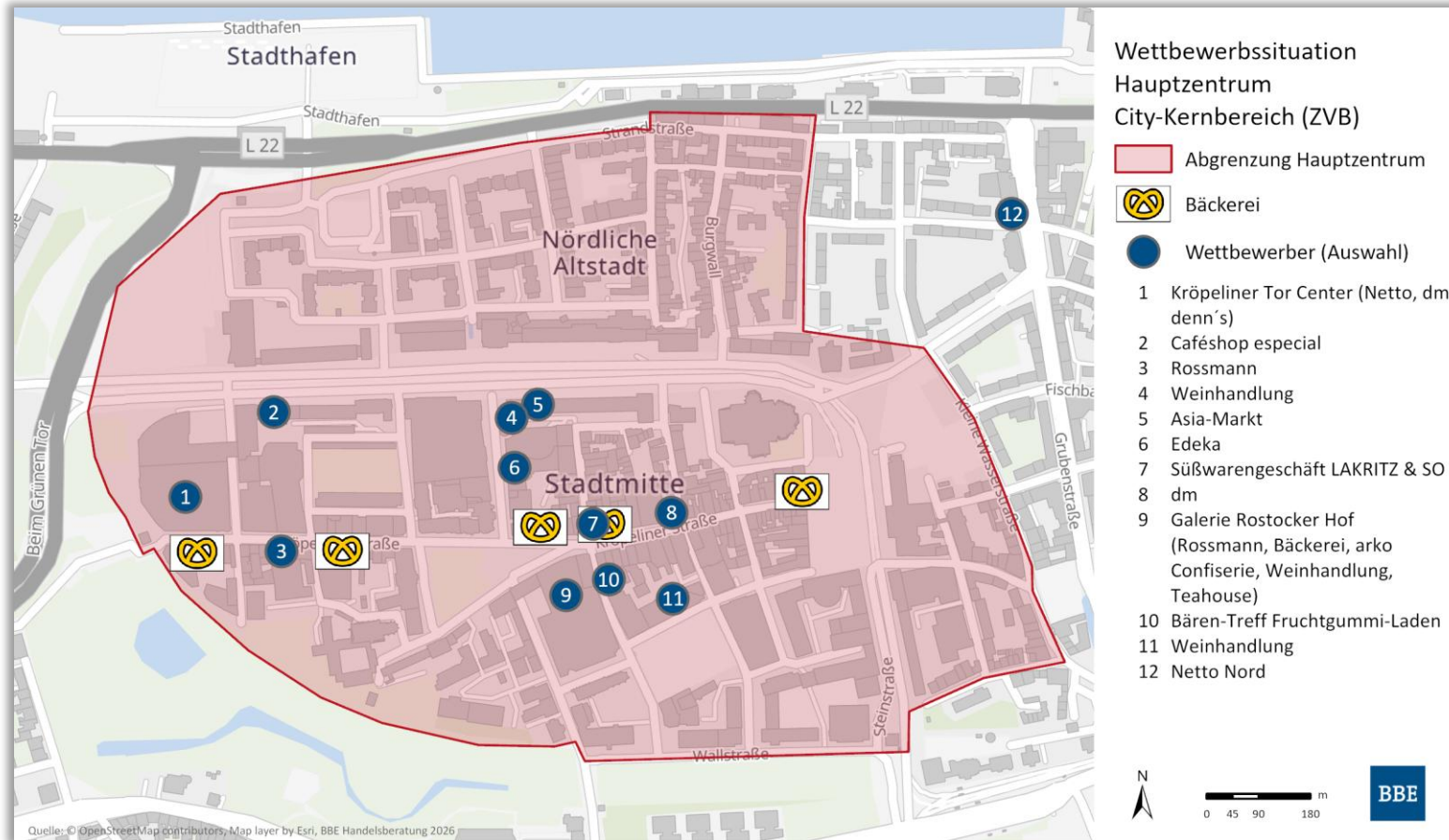
Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Weheaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des Projektstandortes an der Neubrandenburger Straße sowie der Tessiner Straße (L 39), bestehen direkte straßenverkehrliche Verbindungen in Richtung der Rostocker Stadtmitte sowie in die Siedlungsstrukturen nördlich und südlich der Tessiner Straße (Stadtteil Brinckmansdorf).
- Vor diesem Hintergrund steht der geplante REWE-Markt im Wettbewerb mit den nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in der Rostocker Stadtmitte sowie dem Stadtteil Brinckmansdorf. Zudem sind auch deutliche Wettbewerbseffekte mit den Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Röggentin zu erwarten.

Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

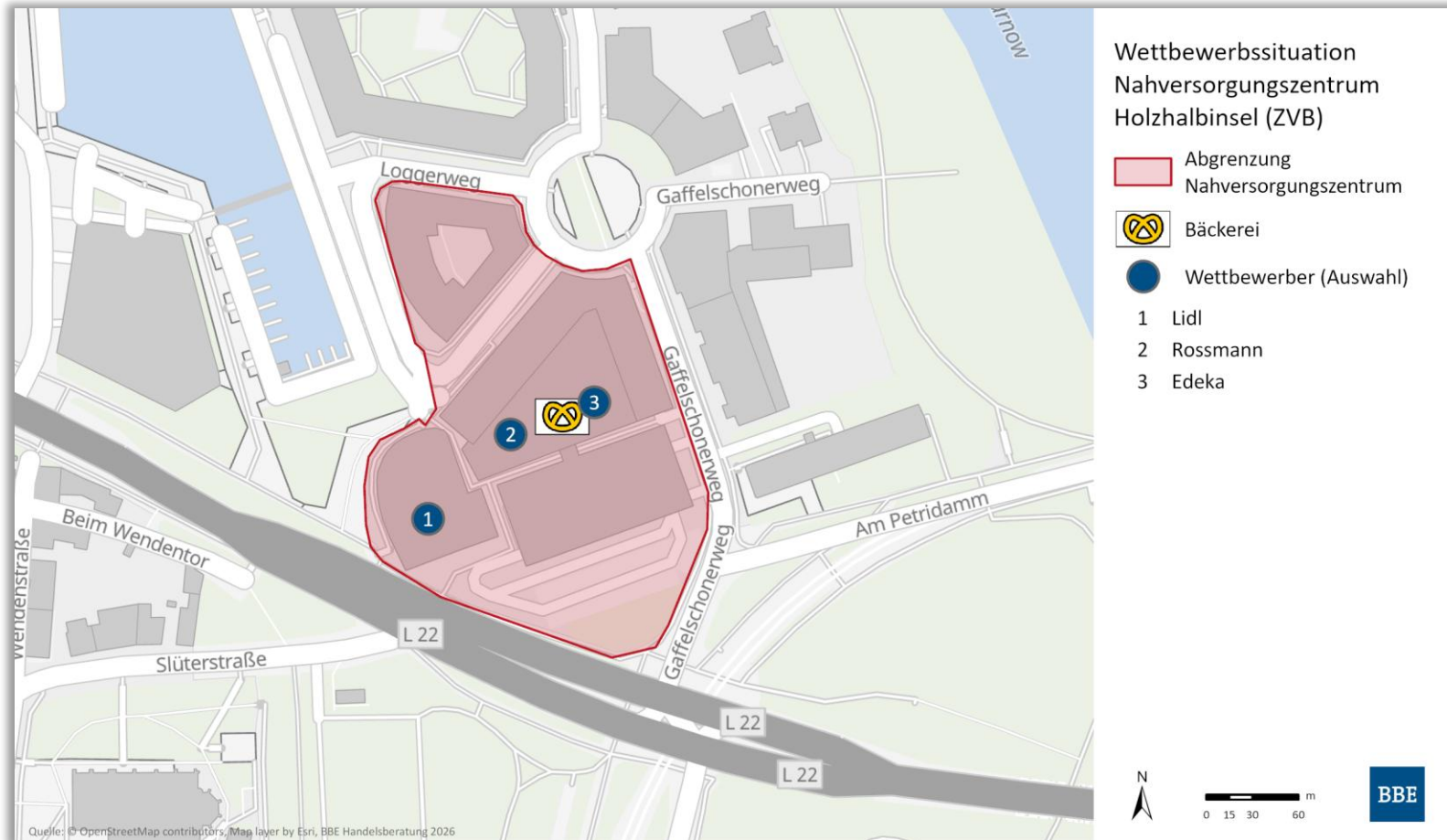
Hauptzentrum City-Kernbereich von Rostock (zentraler Versorgungsbereich)



- Das einzelh  ndlerische Zentrum der Hansestadt Rostock befindet sich im sog. City-Kernbereich. Dieser besteht aus der nördlichen, östlichen sowie südlichen Altstadt, wobei unter Einzelhandels Gesichtspunkten die südliche Altstadt den eigentlichen Haupteinkaufsbereich entlang der Kr  pelinertorstra e darstellt.
- Unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten sind in der City überwiegend kleinflächige sowie zielkundenorientierte (Lebensmittel-) Fachgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe sowie Drogeriemärkte (2 x Rossmann, 2 x dm) vertreten, die jedoch nicht im direkten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen.
- Aufgrund der größtenteils historisch geprägten Bausubstanz sind nur punktuell filialisierte Lebensmittel  rkte im Innenstadtbereich vorhanden. Dabei handelt es sich um einen solit  rerer Netto (Nord)-Markt, einen Edeka-Markt in der City-Passage sowie die Anbieter Netto Markendiscouter und denn's Biomarkt im EKZ Kr  pelinertor.

Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (zentraler Versorgungsbereich)



- Das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Rostock als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.
- Der Standortbereich befindet sich nordöstlich der Rostocker Innenstadt im Bereich zwischen Loggerweg, Gaffelschonerweg, Am Petridamm und Am Strande.
- Die Entfernung zum südöstlich lokalisierten Projektstandort beträgt rd. 2,5 km.
- In diesem Bereich haben sich in einem modernen Gebäudeensemble u.a. ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter, ein Lidl Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann Drogeriefachmarkt angesiedelt.

Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Grund- und Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage



Nahversorgungsrelevante Solitärstandorte im Stadtteil Stadtmitte

Netto Nord / Penny



- Rd. 2,4 km nordwestlich des Projektstandortes befindet sich ein Netto (Nord) Lebensmitteldiscounter am Rande der östlichen Altstadt.
- Der kleinflächige Anbieter (< 800 m² VKF) befindet sich im Erdgeschoss eines Bürogebäudes und verfügt über keine Pkw-Stellplätze.
- Rd. 2,3 km nordwestlich des Projektstandortes befindet sich ein Penny Lebensmitteldiscounter in der Steintor-Vorstadt.
- Der kleinflächige Anbieter (< 800 m² VKF) befindet sich unmittelbar südlich des Landesarbeitsgerichtes in zurückversetzter Lage.



Nahversorgungsrelevante Solitärstandorte im Stadtteil Stadtmitte

Edeka / Netto-City / Getränkeland



- Rd. 2,4 km nordwestlich des Projektstandortes befindet sich ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter in der Steintor-Vorstadt.
- Der großflächige und modern eingerichtete Anbieter befindet sich am nördlichen Rand der angrenzende Wohnquartiere der Steintor-Vorstadt.
- Rd. 3,2 km südwestlich des Projektstandortes ist auf einen Netto-City-Markt nebst Getränkeland hinzuweisen.
- Die kleinflächigen Anbieter (< 800 m² VKF) befindet sich am äußersten südlichen Rand der Steintor-Vorstadt.

Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Grund- und Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage / nicht integrierter Lage



Nahversorgungsrelevante Solitärstandorte im Stadtteil Brinckmansdorf

Lidl / dm / Netto (Nord)

- Rd. 400 m nördlich des Projektstandortes im Ortsteil Weißes Kreuz befindet sich ein marktgerecht aufgestellter Lidl Lebensmittel-discounter nebst einem modernen dm Drogeriemarkt.
- Der Standortbereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rostock als nicht integrierte Lage eingestuft.
- Rd. 2,1 km nordöstlich des Projektstandortes befindet sich ein Netto (Nord) Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Lage an der Tessiner Straße (L 39).
- Der kleinflächige Anbieter (< 800 m² KF) ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rostock als integrierte Lage eingestuft.



Nahversorgungsrelevante Solitärstandorte im Stadtteil Brinckmansdorf

Norma (Planung)

- Rd. 1,0 km nordöstlich des Projektstandortes soll bis Ende 2026 ein neuer Norma Lebensmitteldiscounter inkl. Café mit Backwarenverkauf mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.700 m² entstehen.
- Der Lebensmitteldiscounter entsteht auf der Fläche des ehemaligen Repo Sonderpostenmarktes
- Der verkehrsorientierte Standortbereich wird in seiner unmittelbaren Umgebung durch Kleingartensiedlungen geprägt und ist aus Sicht der BBE Handelsberatung als nicht integrierte Lage einzustufen.



Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

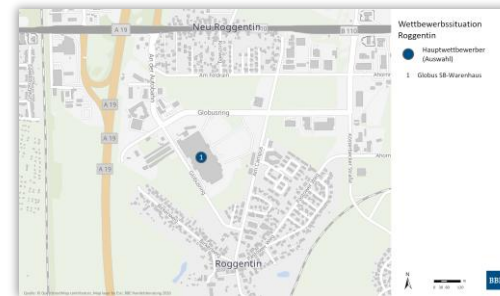
Fachmarkttagglomeration in nicht integrierter Lage



Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

Aldi / Getränkeland

- Rd. 3,0 km nordöstlich des Projektstandortes ist auf einen Aldi Lebensmitteldiscounter sowie Getränkeland-Fachmarkt hinzuweisen..
- Die verkehrsorientierte Fachmarkt-agglomeration befindet sich unmittelbar an der A 19 am östlichen Rand der Hansestadt.
- Neben den nahversorgungsrelevanten Anbietern haben sich hier u.a. ein Media-Elektrofachmarkt, ein Großhandelshof sowie die Einzelhandelsfachmärkte KiK, Matratzen Concord und das Futterhaus niedergelassen.



Fachmarkttagglomeration Roggentin

Globus SB-Warenhaus

- Rd. 3,3 km westlich des Projektstandortes ist auf das Globus SB-Warenhaus hinzuweisen.
- Der Fachmarktstandort befindet sich in der Gemeinde Roggentin in einer verkehrsorientierten Lage unmittelbar an der A 19.
- Neben dem Globus SB-Warenhaus agieren hier u.a. ein Globus Baumarkt sowie zahlreiche kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Vorkassenzone des SB-Warenhauses.



Leistungskennziffern im Untersuchungsraum

Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Standortbereichen

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufs- fläche ¹ in m ²	Umsatz ¹ in Mio. €
City-Kernbereich Rostock (ZVB): <i>u.a. Edeka, Netto, denn's Biomarkt, 2 x Rossmann, 2 x dm</i>	4.720	32,4
Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (ZVB): <i>Edeka, Lidl, Rossmann</i>	3.110	24,0
Nahversorgungsrelevante (Solitär)Standorte integrierte Lage: <i>Edeka, Penny, Netto City, 2 x Netto (Nord), Getränkeland</i>	4.350	21,9
Nahversorgungsrelevante (Solitär)Standorte nicht integrierte Lage: <i>Lidl, Norma-Projekt, dm</i>	3.550	24,1
Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf: <i>Aldi, Getränkeland</i>	1.250	6,6
Untersuchungsraum Rostock	16.980	109,0
Fachmarktagglomeration Roggentin: <i>Globus SB-Warenhaus</i>	7.000	49,00
Untersuchungsgebiet gesamt	23.980	158,0

- Im projektrelevanten Untersuchungsraum liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung bei knapp 24.000 m².
- Im projektrelevanten Untersuchungsraum beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz auf rd. 158,0 Mio. Euro p.a.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren);

Quelle: BBE-Berechnungen 2026, Rundungsdifferenzen möglich

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

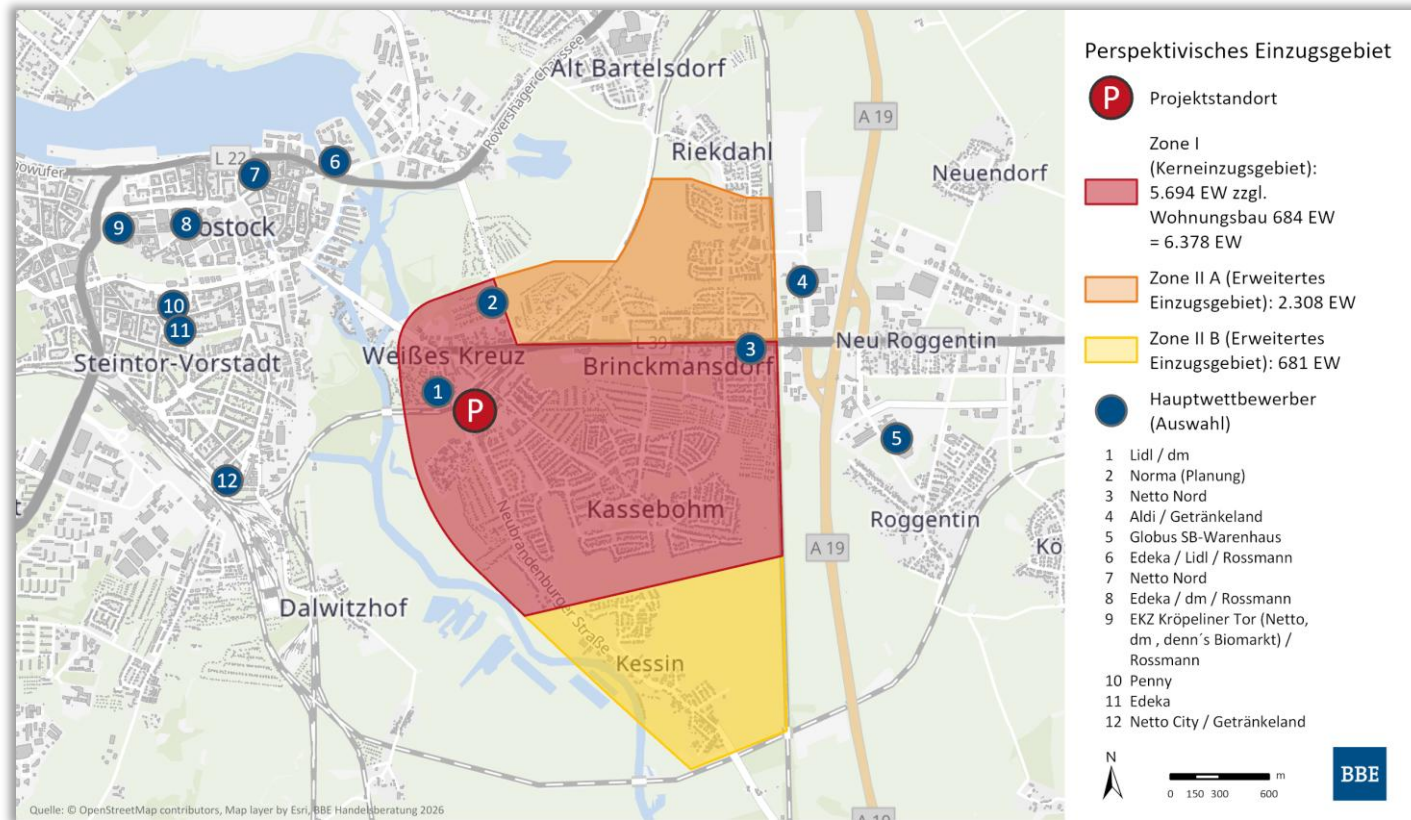
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Perspektivisches Einzugsgebiet fokussiert sich auf den Stadtteil Brinckmansdorf

Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Planvorhabens stellt der akzeptierte Zeitaufwand für den Einkauf grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar. Darüber hinaus begrenzen die Nahversorgungsstandorte in der Rostocker Stadtmitte sowie die leistungsstarken Fachmarkttagglomerationen an der A 19, wie auch der Flussverlauf der Warnow, die räumliche Ausstrahlungskraft des REWE-Marktes.
- **Zone I:** Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Kassebohm sowie Weißes Kreuz mit rd. 6.378 Einwohnern (inkl. Wohnungsbauentwicklung am Standort).
- **Zone II A:** Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Siedlungsstrukturen nördlich der Tessiner Straße mit rd. 2.308 Einwohner.
- **Zone II B:** In südlicher Richtung umfasst das erweiterte Einzugsgebiet den Dummerstorfer Ortsteil Kessin mit rd. 681 Einwohnern.
- In **Summe** verfügt das perspektivische Einzugsgebiet damit über eine Einwohnerplattform von **insgesamt 9.367 Einwohnern**.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 40,7 Mio. Euro p.a.

Kaufkraftpotenzial im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag für die nahversorgungsrelevanten Sortimente, gewichtet mit der stadt- oder PLZ-spezifischen Kaufkraftkennziffer. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften (Rostocker Sortimentsliste, S. 141) eingestuft.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in der Hansestadt Rostock bei 93,0 in der Gemeinde Dummerstorf (Ortsteil Kessin) bei 99,1.

Zonen des Einzugsgebietes	Einwohner abs. ¹⁾	Kaufkraftpotenzial Nahversorgungsrelevante Sortimente in Mio. € ²⁾
Zone I	6.378 (inkl. projektiertes Wohnquartier)	27,7
Zone II A	2.308	10,0
Zone II B	681	3,0
Einzugsgebiet gesamt	9.367	40,7

¹⁾ GfK, Kleinräumige Einwohnerzahlen nach Straßenabschnittsebene

²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2025

Quelle: BBE Berechnungen 2026; Rundungsdifferenzen möglich

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Umsatzprognose bildet ein "Worst-Case-Szenario" ab

Die Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Einschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzenlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für den geplanten **REWE Lebensmittelvollsortimenter** mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 2.010 m² (inkl. Windfang, Leergutannahme und Vorkassenzone) wird von Seiten der Gutachter folgender Brutto-Umsatz prognostiziert:
 - Der projektierte REWE-Markt wird aller Voraussicht nach ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 9,8 Mio. Euro p.a. erwirtschaften. Davon entfallen rd. 8,8 Mio. Euro auf die periodischen Sortimente (Nahversorgung) und rd. 1,0 Mio. Euro auf die aperiodischen Sortimente.
 - Damit bewegt sich die durchschnittliche Flächenproduktivität des projektierten REWE-Marktes mit rd. 4.900 Euro pro m² Verkaufsfläche spürbar über dem Durchschnitt aller REWE-Filialen in Deutschland von rd. 4.790 Euro pro m² Verkaufsfläche.*
 - Vor dem Hintergrund der deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung der Wohnbevölkerung in der Hansestadt Rostock (93,0) sowie dem kompakten Einzugsgebiet mit einer Einwohnerplattform < 10.000 Einwohner ist die Umsatzprognose somit als "**Worst-Case-Ansatz**" zu interpretieren.
 - Für das geplante **Café mit Backwarenverkauf** in der Vorkassenzone des REWE-Marktes mit maximal 82 m² Verkaufsfläche (inkl. Café-Fläche) prognostizieren die Gutachter ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 0,5 Mio. Euro p.a. (= durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.000 Euro pro m² Verkaufsfläche).
 - Damit beläuft sich das **Gesamtvolumen des Projektvorhabens** auf rd. 10,3 Mio. Euro p.a., wovon rd. 9,3 Mo. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen.

*Quelle: Statista 2025

Der Großteil des Umsatzes wird aus dem näheren Standortumfeld (Kerneinzugsgebiet) stammen

Marktanteile des Projektvorhabens

Bereich	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- anteil
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %
Zone I (Kerneinzugsgebiet)	27,7	5,2	19%	63%
Zone II A (erweitertes Einzugsgebiet)	10,0	1,8	18%	22%
<i>Hansestadt Rostock</i>	<i>37,7</i>	<i>7,0</i>	<i>19%</i>	<i>84%</i>
Zone II B (erweitertes Einzugsgebiet)	3,0	0,8	27%	10%
Einzugsgebiet	40,7	7,8	19%	94%
Diffuse Umsatzzuflüsse		0,5		6%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	./.	8,3	./.	100%
Sonstige Sortimente	./.	1,0	./.	./.
Gesamt	./.	9,3	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2026, Rundungsdifferenzen möglich

- Der **projektierte REWE-Markt** (inkl. Café mit Backwarenverkauf) wird aller Voraussicht nach im Einzugsgebiet einen Umsatz in Höhe von rd. 7,8 Mio. Euro p.a. erzielen, was einer Bindungsquote (Marktanteil) von rd. 19 % entspricht.
- In der Zone I (Kerneinzugsgebiet = Ortsteil Kassebohm) wird voraussichtlich ein Marktanteil (Kaufkraftbindung) von rd. 19 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreicht, so dass in dieser Zone ein Umsatz von rd. 5,2 Mio. Euro p.a. generiert werden kann. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 63 %.
- Für die Zone II A (erweitertes Einzugsgebiet) ist ein Marktanteil von rd. 18 % anzunehmen. Dies entspricht einem Umsatz von rd. 1,8 Mio. Euro und einem Umsatzanteil von rd. 22 %.
- Somit werden aller Voraussicht nach rd. 84 % des perspektivischen Brutto-Umsatzvolumen des Gesamtvorhabens aus dem Stadtgebiet von Rostock rekrutiert.
- Für die Zone II B (erweitertes Einzugsgebiet = Kessin) ist ein Marktanteil von rd. 27 % anzunehmen. Dies entspricht einem Umsatz von rd. 0,8 Mio. Euro und einem Umsatzanteil von rd. 10 %.

Der Großteil des Umsatzes wird aus dem näheren Standortumfeld (Kerneinzugsgebiet) stammen

Marktanteile des Projektvorhabens

- Die diffusen Streuumsätze von außerhalb des kompakt abgegrenzten Einzugsgebietes belaufen sich auf rd. 0,5 Mio. Euro (rd. 5 %) und resultieren in erster Linie aus der verkehrsorientierten Lage des Standortbereiches in räumlicher Nähe zur Neubrandenburger Straße L 39.
- Unter der Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente* in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro p.a. beläuft sich die Umsatzerwartung für den projektierten REWE-Markt (inkl. Café mit Backwarenverkauf) nach BBE-Prognose in einer Größenordnung von insgesamt rd. 10,3 Mio. Euro p.a. ("**Worst-Case-Szenario**").

* Die Nonfood-Sortimente nehmen einen sehr deutlich untergeordneten Anteil des Planvorhabens ein und verteilen sich zudem noch auf Kleinstflächen unterschiedlicher Randsortimente. Aufgrund einer Reihe von Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass standortbezogen keine Umsatzverlagerungseffekte ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des projektierten REWE-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Deutliche Umsatzumverteilungseffekte für das Globus SB-Warenhaus in Roggentin – moderate Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Umsatzumverteilungseffekte

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufs- fläche ¹ in m ²	Umsatz ¹ in Mio. €	Umsatzumverteilung Planvorhaben	
			in Mio. €	in %
City-Kernbereich Rostock (ZVB): <i>u.a. Edeka, Netto, denn's Biomarkt, 2 x Rossmann, 2 x dm</i>	4.720	32,4	0,8	2,5
Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (ZVB): <i>Edeka, Lidl, Rossmann</i>	3.110	24,0	1,6	6,7
Nahversorgungsrelevante (Solitär)Standorte integrierte Lage: <i>Edeka, Penny, Netto City, 2 x Netto (Nord), Getränkeland</i>	4.350	21,9	0,9	4,1
Nahversorgungsrelevante (Solitär)Standorte nicht integrierte Lage: <i>Lidl, Norma-Projekt, dm</i>	3.550	24,1	1,9	7,9
Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf: <i>Aldi, Getränkeland</i>	1.250	6,6	0,3	4,5
Untersuchungsraum Rostock	16.980	109,0	5,5	5,0
Fachmarktagglomeration Roggentin: <i>Globus SB-Warenhaus</i>	7.000	49,00	2,8	5,7
Untersuchungsgebiet gesamt	23.980	158,0	8,3	5,3

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren);

Quelle: BBE-Berechnungen 2026, Rundungsdifferenzen möglich

Deutliche Umsatzumverteilungseffekte für das Globus SB-Warenhaus in Roggentin – moderate Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Die **Innenstadt (City-Kernbereich) der Hansestadt Rostock (= zentraler Versorgungsbereich)** wird durch das Einzelhandelsvorhaben voraussichtlich mit Umsatzumverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,8 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 2,5 % tangiert. Als projektrelevante Wettbewerber sind in erster Linie der Edeka-Markt in der City Passage, der Netto Marken-discounter sowie denn`s Biomarkt im Einkaufszentrum Kröpeliner Tor sowie jeweils zwei Anbieter der Drogeriemarktketten Rossmann und dm zu nennen. Als Nahversorgungsstandort spielt die Rostocker City jedoch nur eine nachrangige Rolle. Vielmehr wird diese in erster Linie zum (Erlebnis-)Einkauf im Bereich der zentrenrelevanten Kernsortimente (u.a. Bekleidung/Textilien, Schuhe) aufgesucht. Die Rostocker Wohnbevölkerung außerhalb der Innenstadt versorgt sich im Bereich der periodischen Bedarfsgüter primär an den verkehrsorientierten Nahversorgungsstandorten mit ebenerdigen Pkw-Stellplätzen im näheren Umfeld ihres Wohnstandortes. Angesichts der geringen Umverteilungsquote von rd. 2,3 % kann ein Funktionsverlust bzw. spürbare Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches City gutachterlich ausgeschlossen werden.
- Für das **Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (= zentraler Versorgungsbereich)** prognostizieren die Gutachter Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von maximal rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 6,7 %. Damit sind bei Realisierung des REWE-Marktes spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten, die sich vor allem auf den ansässigen EDEKA-Markt fokussieren werden. Der Standortbereich, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt, ist jedoch als modern und leistungsstark einzustufen und dürfte dementsprechend die zu erwartenden Umverteilungseffekte 'schultern' können. Angesichts der Umverteilungsquote deutlich unterhalb der 10%-igen Orientierungsschwelle, steht die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Anbieter nicht 'in Frage'. Ein Funktionsverlust des Nahversorgungszentrums kann aus Sicht der BBE Handelsberatung ausgeschlossen werden.
- Für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock festgelegten **integrierten Grund- und Nahversorgungsstandorte** im Untersuchungsraum werden in Summe voraussichtlich maximale Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 4,1 % ausgelöst.

Deutliche Umsatzumverteilungseffekte für das Globus SB-Warenhaus in Roggentin – moderate Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- Dabei handelt es sich um die Anbieter Netto(Nord) am Flaßkoppweg, Netto (Nord) an der Grubenstraße, die Anbieter Penny und Edeka an der Hermannstraße sowie Netto City an der Herweghstraße. Aufgrund ihrer städtebaulichen Integration verfügen die Nahversorgungsstandorte alle über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial mit tradierten Kundenbeziehungen im näheren Standortumfeld, sodass die einzelbetrieblichen Auswirkungen nur moderat ausfallen werden. Eine Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung kann demnach von Seiten der Gutachter ausgeschlossen werden.
- Für die **nicht integrierten Grund- und Nahversorgungsstandorte** im Untersuchungsraum prognostizieren die Gutachter in Summe maximale Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 1,9 Mio. Euro bzw. rd. 7,9 %. Die deutlichen Umverteilungseffekte sind mit der räumlichen Nähe der betreffenden Anbieter Lidl und dm mit dem Projektstandort des REWE-Marktes in Verbindung zu bringen. Auch die bereits genehmigte Norma-Lebensmittelmarkt-Planung am Verbindungsweg befindet sich nur rd. 550 m Luftlinie vom Projektstandort entfernt, sodass auch hier mit intensiven Wettbewerbseffekten zu rechnen ist. Eine existenzielle Gefährdung der relevanten Märkte sehen die Gutachter jedoch nicht, auch wenn die Anbieter in ihrer derzeitigen Umsatzleistung perspektivisch eine deutliche Reduktion erfahren dürften.
- Die **Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf** mit einem Aldi Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt wird voraussichtlich mit Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 4,5 % tangiert und somit in einem geringfügigen Rahmen.
- Das Gros der prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte wird das **Globus SB-Warenhaus in der Gemeinde Roggentin** 'schultern' müsse. Hier rechnen die Gutachter mit einer maximalen Umverteilung von rd. 2,8 Mio. Euro bzw. 5,7 %. Das SB-Warenhaus befindet sich in einer verkehrsorientierten Lage im Verbund mit einem Globus-Baumarkt und dürfte aktuell der favorisierte Versorgungsstandort für die Wohnbevölkerung im unterversorgten Rostocker Ortsteil Kassebohm darstellen. Das leistungsstarke SB-Warenhaus mit einer breiten Angebotsstruktur aus kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in seiner Vorkassenzone, übernimmt aktuell eine zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der periodischen Bedarfsgüter für große Teile des Stadtteiles Brinckmansdorf. Vor diesem Hintergrund dürfte bei Realisierung des Projektvorhabens ein Großteil der bislang nach Roggentin abfließenden Kaufkraft am REWE-Neustandort gebunden werden, was aus gutachterlicher Sicht als Ausdruck eines allgemein zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist (Kaufkraft-rückholungseffekte).

Deutliche Umsatzumverteilungseffekte für das Globus SB-Warenhaus in Roggentin – moderate Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (III)

- Darüber hinaus wird eine Umsatzgröße von rd. 0,5 Mio. Euro im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** (Streuumsätze) von außerhalb des kompakt abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, die u.a. aus der verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes an der L 39 resultiert.
- Bei den **Non-Food-Sortimenten** wird ein Umsatz von rd. 1,0 Mio. Euro prognostiziert. Dieser verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modell-theoretisch nicht darstellbar ist.
- Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Prognosemodell zum Umsatzvolumen um einen **"Worst-Case-Ansatz"** handelt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Projektvorhabens insgesamt in einem geringeren Umfang ausfallen werden.
- **Insgesamt betrachtet können somit durch die Realisierung eines REWE-Marktes (inkl. Café mit Backwarenverkauf) auf dem ehemaligen Gelände der "Alten Molkerei" in der Hansestadt Rostock negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsgebiet auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.**

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Bewertung der Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Grundlagen der städtebaulichen Bewertung

- Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen im Untersuchungsraum zu bewerten. Dabei stehen die Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Vordergrund.
- Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.
- Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Neuaufstellung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.
- Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn
 - die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
 - das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
 - das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.
- Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter, vielmehr soll eine städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und der wohnungsnahen Versorgung dient.

Es liegen keine städtebaulich negativen Auswirkungen vor

Städtebauliche Bewertung

Städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsgebiet können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben einen Lebensmittelmarkt in einer nachhaltig marktüblichen Größenordnung darstellt.
- Derzeit existiere im Rostocker Ortsteil Kassebohm keine nahversorgungsrelevanten Angebote. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnquartiere im Bereich "Alte Molkerei" kann daher von einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung im gesprochen werden.
- Die Planungen führen der Prognose nach zu einem gesamten Brutto-Zielumsatz von insgesamt rd. 10,3 Mio. Euro, wovon auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit rd. 9,3 Mio. Euro der größte Umsatzanteil entfällt.
- Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche) werden nur in sehr untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Randsortimente) angeboten.
- Die Versorgungsfunktion des REWE-Lebensmittelmarktes wird sich im Wesentlichen auf die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Kassebohm und Weißes Kreuz sowie die Siedlungsstrukturen nördlich der Tessiner Straße (Stadtteil Brinckmansdorf) fokussieren. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des örtlichen (Nah-)Versorgungsnetzes dar.
- In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (City-Kernbereich, Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel) werden mit max. 2,5 bis 6,7 % der Bestandsumsätze Werte von deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst.*
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum werden angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht existenziell eingeschränkt.

* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Es liegen keine städtebaulich negativen Auswirkungen vor

Städtebauliche Bewertung

- Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch die Realisierung des REWE-Marktes sind zwar deutliche Umsatzumverteilungseffekte für die Anbieter in räumlicher Nähe zum Projektstandort (Lidl, dm, Norma-Projekt) zu erwarten, diese befinden sich jedoch in keiner städtebaulich integrierten Lage und übernehmen daher keine signifikante Funktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung. Sollte es dennoch zu einer Betriebsaufgabe des Lidl Lebensmitteldiscounter kommen, was angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte aus gutachterlicher Sicht sehr unwahrscheinlich ist, könnte der neue REWE-Markt als städtebaulich integrierter Standort zukünftig die Angebotslücke schließen.
- Insgesamt betrachtet wird der projektierte REWE-Markt das Gros seiner Umsatzleistung aus Kaufkrafrückholungseffekten der Wohnbevölkerung im Ortsteil Kassebohm generieren, die bislang 'gezwungen' waren ihre wohnortnahe Grundversorgung an Standorten außerhalb des Ortsteiles abzudecken. Dabei kommt in erster Linie auch der verkehrsorientierte Standort des Globus SB-Warenhauses in der Gemeinde Roggentin zum Tragen, der bislang de facto große Teile der periodischen Bedarfsdeckung für den Ortsteil übernommen hat.

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern

Rechtliche Grundlagen (II)

Rechtsgrundlagen

Landesraumentwicklungsprogramm
Mecklenburg-Vorpommern
(2016)

Raumentwicklungsprogramm
Mittleres Mecklenburg/Rostock
2011 sowie (zweiter Entwurf
September 2025)



Ziel 4.3.2 (1): Konzentrationsgebot

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



Ziel 4.3.2 (2): Kongruenzgebot

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



Ziel 4..2 (3): Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

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

Ziele des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Landesplanerische Bewertung



Ziel 4.3.2 (1): Konzentrationsgebot

- Die Hansestadt Rostock übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums. Damit ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zulässig.

➤ *Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.*



Ziel 4.3.2 (2): Kongruenzgebot

- Der geplante REWE-Markt entspricht in seiner Größe sowie seiner Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion eines Oberzentrums und überschreitet mit seinem perspektivischen Einzugsgebiet nicht Wesentlich den zugewiesenen Nahbereich (Verflechtungsbereich) der Hansestadt Rostock, da mindestens rd. 84 % des Zielumsatzes aus dem Nahbereich generiert werden.
- Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass bei Realisierung des REWE-Marktes keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet von Rostock sowie angrenzenden Kommunen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten ist.

➤ *Das Kongruenzgebot wird eingehalten.*



Ziel 4.3.2 (3): Integrationsgebot

- Der Projektstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als städtebaulich integrierter Entwicklungsstandort für einen Lebensmittelmarkt eingestuft (siehe Karte 9 auf Seite 86), jedoch nicht als Nahversorgungszentrum bzw. zentraler Versorgungsbereich.
- Vor diesem Hintergrund ist gutachterlich die im Landesentwicklungsprogramm genannte Ausnahmeregelung und deren Voraussetzungen zu bewerten.

Ziele des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Landesplanerische Bewertung



- *Eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar.*
 - Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. In diesem wird der Projektstandort als städtebaulich integrierter Entwicklungsstandort für einen Lebensmittelmarkt eingestuft. Zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungszentren befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Projektstandort, sodass die Ansiedlung des Projektvorhabens innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht umsetzbar ist. Dies wird durch das städtebauliche Konzept bestätigt.



- *Das Vorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei.*
 - Wie die Auswirkungsanalyse aufzeigt, trägt das Projektvorhaben zweifelsfrei zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im unterversorgten Ortsteil Kassebohm sowie der Wohnbevölkerung im (projektierten) Wohnquartier "Alte Molkerei" bei. Darüber hinaus befindet sich der Projektstandort perspektivisch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und verfügt über ein fußläufiges Nahpotenzial (Mantelbevölkerung) sowie eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.



- *Die Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt.*
 - Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass bei Realisierung des REWE-Marktes keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet von Rostock sowie angrenzenden Kommunen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten ist.

➤ ***Das Integrationsgebot wird eingehalten.***

➤ ***Die Ziele der Landesplanung werden durch das Vorhaben eingehalten.***

Ziele des Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock

Regionalplanerische Bewertung

- Z (1) Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in den zentralen Orten zulässig. Größe, Sortiment und Einzugsbereich müssen der Zentralität und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Ortes entsprechen. Die Vorhaben müssen sich in die geplante Entwicklung des Einzelhandels im jeweiligen Zentralort einfügen. Sie sind vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Orte einzuordnen.
- Z (2) Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind ausnahmsweise außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wenn dies zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt, ein zentraler Standort im näheren Einzugsgebiet nicht verfügbar ist und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Z (3) Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wenn deren Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Z (4) Wird ein Vorhaben ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geplant, ist vorrangig eine städtebaulich integrierte Lage zu wählen.
- G (5) Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen flächensparend geplant werden. Möglichkeiten der geteilten Nutzung von Gebäuden und Fahrzeugstellplätzen sollen ausgeschöpft werden.
- Z (6) Abweichend von den Festlegungen gemäß Satz 4.3 (1) sind in den Siedlungsschwerpunkten des Stadt-Umland-Raumes großflächige Einzelhandelsvorhaben ausnahmsweise zulässig, soweit sie in einem abgestimmten Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum vorgesehen sind.

- Die allgemeinen Festlegungen zur Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben gemäß den Sätzen 4.3 (1) bis 4.3 (4) sind durch das Landesraumentwicklungsprogramm verbindlich vorgegeben.
- Die Ziele des derzeit gültigen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 beziehen sich auf die Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern 2016 und sind identisch.
- Derzeit befindet sich das Raumentwicklungsprogramm für die Region Rostock in seiner Neuaufstellung. Die in der aktuell vorliegenden 2. Entwurfsfassung (September 2025) formulierten Ziele zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben stimmen inhaltlich mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern überein.

➤ **Die Ziele der Regionalplanung werden durch das Vorhaben eingehalten.**

*Quelle: Raumentwicklungsprogramm für die Region Rostock – 2. Entwurf, September 2025, S. 25

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Richtlinien aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Grundsätze/Steuerung für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

2.2 Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können **in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung** dienen (bau- und planungsrechtliche Steuerung).

2.3 Verkaufsflächendimensionierung auf Grundlage der Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im (Nah-)Einzugsbereich des Vorhabens sowie Ermittlung der Distanz zu schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018, aktualisiert 2020, S. 147

- Der Standortbereich des projizierten REWE-Marktes befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

- Bei den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um das Hauptzentrum Innenstadt (City-Kernbereich) sowie das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (jeweils rd. 1,7 km Luftlinien-Entfernung).
- Die fußläufigen Nahbereiche der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (City und Holzhalbinsel) überschneiden sich **nicht** mit dem fußläufigen Nahbereich des Projektstandortes.
- **Aus Sicht der BBE Handelsberatung ist der Standortbereich des projizierten REWE-Marktes dem Siedlungsrandbereich der Hansestadt Rostock zuzuordnen, da sich der Projektstandort nicht im Kernstadtdistrikt oder einer hochverdichteten Großwohnsiedlung befindet, sondern in einer Stadt-Rand-Lage.**
- Somit erstreckt sich das funktionale Versorgungsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes über den üblichen (fußläufigen) Nahbereich (= 600 m-Isodistanz) hinaus und fokussiert sich auf den bislang unterversorgten Ortsteil Kassebohm (= Kerneinzugsgebiet/Nahbereich).
- Vor diesem Hintergrund wird für die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens von maximal rd. 40 % bis 50 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) ein erweiterter Nahbereich (> 600 m-Isodistanz) zugrunde gelegt, der dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Planvorhabens entspricht.

Richtlinien aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Grundsätze/Steuerung für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Die insbesondere in den **dünn besiedelten Stadtbereichen und Siedlungsrandbereichen** Rostocks vorhandene Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zum Teil vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (600 m-)Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Rostocks zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Vorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018, aktualisiert 2020, S. 151

- Lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (S. 323) liegt die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in der Hansestadt Rostock bei 1.155 EW/km² und im Stadtteil Brinckmansdorf bei 822 EW/km² (2019).
- Vor diesem Hintergrund befindet sich der Projektstandort im Stadtteil Brinckmansdorf in einem **dünn besiedelten Stadt- bzw. Siedlungsbereich**.
- Dementsprechend kann für den (fußläufigen) Nahbereich, der im Kernstadtgebiet bzw. hochverdichteten Siedlungsbereichen einer 600 m-Isodistanz entspricht, auf einen funktional zugewiesenen Versorgungsbereich zurück gegriffen werden. Im konkreten Fall handelt es sich dabei um den unterversorgten Ortsteil Kassebohm, der, aufgrund der Lage des Projektstandortes im Siedlungsrandbereich, als Nahbereich (= Zone I / Kerneinzugsgebiet) fungiert.
- Darüber hinaus kann ein Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in einem dünn besiedelten Siedlungsbereich bis zu **50 %** der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsbereich abschöpfen (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hanse- und Universitätsstadt, S. 149).
- Nachstehend erfolgt eine Prognoseberechnung zur Einordnung der Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelmarktes, wie beispielhaft auf Seite 149/150 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt.

Richtlinien aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Grundsätze/Steuerung für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Einordnung der Nahversorgungsfunktion REWE-Markt

Gesamtverkaufsfläche REWE	2.010
Anteil Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in %)	80%
Anteil Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	1.608
Flächenproduktivität (in Euro/m ²)	4.900
Soll-Umsatz (in Mio. Euro)	rd. 7,9
Einwohner im Versorgungsgebiet (= Kerneinzugsgebiet/Nahbereich) inkl. projektierte Wohnbauentwicklung	6.378
einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) pro Kopf (Rostock 2025) in Euro	2.983
einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Versorgungsgebiet (in Mio. Euro)	19,0
davon 50 % (in Mio. Euro)	rd. 9,5
rechnerische sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung REWE-Markt im Versorgungsgebiet (= Kerneinzugsgebiet/Nahbereich)*	50%

* Anteil Soll-Umsatz an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft im Versorgungsgebiet

Quelle: BBE-Berechnungen 2026, Rundungsdifferenzen möglich

- Vor dem Hintergrund der Lage des Projektstandortes im Siedlungsrandbereich sowie der örtlichen Marktsituation lässt sich ein funktionales Versorgungsgebiet mit 5.694 Einwohnern definieren. Berücksichtigt man zudem das zukünftige Einwohnerpotenzial der projektierten Wohnquartiere im unmittelbaren Standortumfeld in Höhe von 684 Personen, beläuft sich die Einwohnerplattform insgesamt auf 6.378 Personen.
- Die sortimentsspezifische Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt 2.983 Euro pro Kopf, d.h. rd. 19,0 Mio. Euro p.a. im Versorgungsgebiet.
- Der Soll-Umsatz der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche des geplanten REWE-Marktes liegt mit rd. 7,9 Mio. Euro spürbar unterhalb der sortimentsspezifischen Kaufkraft (50 %-iger Anteil) im Versorgungsgebiet (= rd. 9,5 Mio. Euro p.a.).
- **Somit konnte auf Basis der Richtlinien zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gutachterlich nachgewiesen werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt in erster Linie der (perspektivischen) wohnortnahen Grundversorgung im Kerneinzugsgebiet (Nahbereich) dient und demnach keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahen Grundversorgung im Einzugsbereich zu erwarten sind.**

Agenda

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Projektvorhaben	6
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	17
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	30
7	Umsatzumverteilungseffekte	34
8	Städtebauliche Bewertung	41
9	Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung	46
10	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt	51
11	Fazit	55

Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (I)

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Café mit Backwarenverkauf) keine städtebaulich oder raumordnerisch beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Die Firma REWE beabsichtigt die Realisierung eines REWE-Lebensmittelvollsortimenters auf dem ehemaligen Molkerei-Gelände an der Neu-brandenburger Straße in der Hansestadt Rostock. Der REWE-Lebensmittelmarkt soll insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 2.010 m² verfügen (inkl. Windfang mit rd. 23 m² sowie einer Leergutannahme mit rd. 42 m²). Darüber hinaus ist die Realisierung eines Cafés mit Backwarenverkauf (rd. 82 m² Verkaufsfläche) in der Vorkassenzzone des Lebensmittelmarktes geplant. Der geplante Lebensmittelmarkt ist integraler Bestandteil einer Wohnquartiersentwicklung zwischen der Neubrandenburger Straße sowie Kassebohrer Weg.
- Der Standortbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 "Gewerbegebiet Kassebohm", der den Projektstandort als Gewerbegebiet einstuft.
- Da der projektierte REWE-Markt die Fläche zur Großflächigkeit überschreitet (d.h. > 800 m² Verkaufsfläche), bedarf das Ansiedlungsvorhaben der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO-Gebiet).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in der Hansestadt Rostock oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Zudem sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie die Richtlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu berücksichtigen.
- Der Standortbereich der geplanten REWE-Ansiedlung ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Entwicklungsstandort Lebensmittelmarkt eingestuft. Dabei wird folgende Empfehlung gegeben: *"Vor dem Hintergrund geplanter Entwicklungen perspektivischer Standort zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtbereich"*.

Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (II)

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Der Standortbereich ist integraler Bestandteil der Wohnquartiersentwicklung "Alte Molkerei – nördlicher Teilbereich". Geplant ist die Realisierung von rd. 380 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Zudem verfügt der Standortbereich mit dem Bahnhof Rostock-Kassebohm sowie den Bushaltestellen an der Neubrandenburger Straße über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung, sodass der Standortbereich aus Sicht der BBE Handelsberatung (perspektivisch) als städtebaulich integriert einzustufen ist.
- Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer für einen Lebensmittelvollsortimenter marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente (mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche) anbietet.
- Derzeit existiere im Rostocker Ortsteil Kassebohm keine nahversorgungsrelevanten Angebote. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnquartiere im Bereich "Alte Molkerei" kann daher von einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung im gesprochen werden.
- Die Versorgungsfunktion des REWE-Lebensmittelmarktes wird sich daher im Wesentlichen auf die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Kassebohm und Weißes Kreuz sowie die Siedlungsstrukturen nördlich der Tessiner Straße (Stadtteil Brinckmansdorf) fokussieren.
- Aller Voraussicht nach werden rd. 84 % des perspektivischen Brutto-Umsatzvolumen des Gesamtvorhabens (Lebensmittelmarkt inkl. Café mit Backwarenverkauf) aus dem Stadtgebiet von Rostock rekrutiert. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des örtlichen (Nah-)Versorgungsnetzes dar.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der geplante REWE-Markt (inkl. Café mit Backwarenverkauf) eine jährliche Umsatzleistung von max. rd. 10,3 Mio. Euro p.a. ("Worst-Case- Ansatz"). Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente rd. 9,3 Mio. Euro p.a. und auf die sonstigen aperiodischen Sortimente rd. 1,0 Mio. Euro p.a.
- In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (City-Kernbereich, Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel) werden mit max. 2,5 bis 6,7 % der Bestandsumsätze Werte von deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum werden angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht existenziell eingeschränkt.

Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (III)

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Insgesamt betrachtet wird der projektierte REWE-Markt das Gros seiner Umsatzleistung aus Kaufkrafrückholungseffekten der Wohnbevölkerung im Ortsteil Kassebohm generieren, die bislang 'gezwungen' waren ihre wohnortnahe Grundversorgung an Standorten außerhalb des Ortsteiles abzudecken.
- Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Hansestadt Rostock und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Zudem steht das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie den Richtlinien/Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Hamburg, im April 2026



i.V. Andreas Weidmann



i.V. Oliver Ohm

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de / ohm@bbe.de

www.bbe.de