
Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 20.05.2015, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.04.2015
- 4 Beschlussvorlagen**
 - 4.1 Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072**
 - 4.1.1 Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-02 (NB)**
 - 4.1.2 Martin Lau (Vorsitzender des Ortsbeirates Dierkow-Neu) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-01 (ÄA)**
 - 4.1.3 Peter Jänicke für den Ortsbeirat Reutershagen Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-05 (ÄA)**
 - 4.1.4 Thomas Schommartz (1. Stellvertreter des Vorsitzenden des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-07 (ÄA)**
 - 4.2 Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow **2015/BV/0841**
 - 4.3 Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock **2015/BV/0842**
- 5 Informationsvorlagen**
 - 5.1 Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost **2015/IV/0734**
- 6 Verschiedenes**

- 6.1 Information über die Erarbeitung einer Wissenschaftskonzeption für die HRO durch das Büro INPOLIS Uce GmbH, Berlin
- 7 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

8 Verschiedenes

- 8.1 Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 8.2 Information der Ausschussvorsitzenden

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 20.05.2015, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.04.2015
- 4 Beschlussvorlagen**
 - 4.1 Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072**
 - 4.1.1 Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-02 (NB)**
 - 4.1.2 Martin Lau (Vorsitzender des Ortsbeirates Dierkow-Neu) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-01 (ÄA)**
 - 4.1.3 Armin Zimmermann (für den Ortsbeirat Gartenstadt/Stadtweide) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-03 (ÄA)**
 - 4.1.4 Peter Jänicke für den Ortsbeirat Reutershagen **2014/BV/0072-05 (ÄA)**
Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock
 - 4.1.5 Thomas Schommartz (1. Stellvertreter des Vorsitzenden des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock **2014/BV/0072-07 (ÄA)**
 - 4.2 Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow **2015/BV/0841**
 - 4.3 Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock **2015/BV/0842**
- 5 Informationsvorlagen**
 - 5.1 Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost **2015/IV/0734**
- 6 Verschiedenes**

- 6.1 Information über die Erarbeitung einer Wissenschaftskonzeption für die HRO durch das Büro INPOLIS Uce GmbH, Berlin
- 7 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 8 Verschiedenes
- 8.1 Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 8.2 Information der Ausschussvorsitzenden

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Beschlussvorlage	Datum:	14.07.2014
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller
Federführendes Amt: Hauptamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Umweltschutz Eigenbetrieb TZR & W Finanzverwaltungsamt Zentrale Steuerung		
Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.02.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
19.02.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
12.03.2015	Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2015	Bürgerschaft	Entscheidung
28.04.2015	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
05.05.2015	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung
05.05.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
05.05.2015	Ortsbeirat Schmarl (7)	Vorberatung
07.05.2015	Ortsbeirat Lütten Klein (5)	Vorberatung
07.05.2015	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung
12.05.2015	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Vorberatung
12.05.2015	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
13.05.2015	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung
19.05.2015	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Vorberatung
19.05.2015	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Vorberatung
26.05.2015	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Vorberatung
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag: - am 10.03.2015 zurückgestellt!

Die Bürgerschaft stimmt der „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ (Anlage) zu und beschließt folgende wesentlichen Eckpunkte:

- 1.) Öffentliche Sanitäranlagen werden durch die Hansestadt Rostock künftig nur noch in folgenden Ortslagen betrieben:
 - Innenstadt Rostock - Kernbereich
 - Warnemünde - Kernbereich und Wandergebiet
 - Markgrafenheide - Kernbereich und Wandergebiet

2. Die Einhaltung folgender maximaler Laufwege zur nächsten öffentlichen Sanitäranlage werden in der Zukunft angestrebt:

Bereich	Maximalentfernung Hauptsaison	Maximalentfernung Nebensaison	Anzahl Anlagen
Innenstadt	250 m	250 m	6
Warnemünde Kernbereich	250 m	500 m	7
Warnemünde Wandergebiet	500 m	1.000 m	4
Markgrafenheide Kernbereich	500 m	1.000 m	2
Markgrafenheide Wandergebiet	1.000 m	2.000 m	5
Summe			24

Die Hauptsaison beginnt am Wochenende vor dem Beginn der frühesten Osterferien im Bundesgebiet und endet mit dem Wochenende nach den spätesten Herbstferien im Bundesgebiet.

3. Die Mindeststandards werden wie folgt festgesetzt:
- Neubau bzw. Komplettsanierung von Sanitäranlagen, die 15 Jahre und älter sind
 - Ausstattung mit Wasseranschluss (WC) - nur für die Kernbereiche
 - Barrierefreiheit
 - Berücksichtigung „Neuartiger Sanitärsysteme“
4. Für die Umsetzung der ermittelten Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen werden ab dem Jahr 2015 für die nächsten 7 Jahre finanzielle Mittel für Investitionen in Höhe von 3,85 Mio. EUR bereitgestellt.
5. Die Konzentration der Zuständigkeit auf eine Verwaltungseinheit - vorzugweise auf die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde - wird angestrebt. Lassen die noch ausstehenden haushalts- und steuerrechtlichen Prüfungen sowie das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung dies nicht zu, wird eine Übertragung auf das Amt für Umweltschutz oder eine andere Lösung geprüft.

Beschlussvorschriften:

§ 22 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

0527/07-BV vom 09.04.2008

Sachverhalt:

Der Sachverhalt ist der anliegenden „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 73

Produkt: 57301

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung: Öffentliche Bedürfnisanstalten

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto Investitionsmaßnahme / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2015	78532000 7357301201500201 Neubau TC Warnemünde Wandergebiet 2				10.000,00 €
2015	78532000				10.000,00 €

	7357301201500303 Neubau TC Markgrafenheide Wandergebiet 1				
2016	78532000 7357301201500201 Neubau TC Markgrafenheide Wandergebiet 3				10.000,00 € (10.000,00 € Mehrleistungen)

2016	78532000 7357301201500303 Neubau TC Warnemünde Wandergebiet 3				10.000,00 € (10.000,00 € Mehrleistungen)
2016	53590000 Folgekosten (AfA)		2.000,00 €		
2017	78532000 7357301201500303 Neubau TC Markgrafenheide Wandergebiet 4				10.000,00 € (10.000,00 € Mehrleistungen)
2017	53590000 Folgekosten (AfA)		4.000,00 €		
2018	53590000 Folgekosten (AfA)		5.000,00 €		
2019	53590000 Folgekosten (AfA)		5.000,00 €		
2020	53590000 Folgekosten (AfA)		5.000,00 €		
2021	53590000 Folgekosten (AfA)		5.000,00 €		
2022	53590000 Folgekosten (AfA)		5.000,00 €		
ab 2023	53900000 Folgekosten (AfA)		entsprechend fortlaufend		
Summe Produkt 57301					50.000,00 €

Teilhaushalt: 73

Produkt: 57302

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung: Öffentliche Bedürfnisanstalten - BgA

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto Investitionsmaßnahme / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2015	78532000 7357302201500201 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 1				200.000,00 €
2015	78532000 7357302201500201 Neubau WC Warnemünde Wandergebiet 1				200.000,00 €
2015	78532000 7357302201500319 Neubau WC Innenstadt 1				200.000,00 € (davon 168.300,00 € Mehrleistungen)

2016	78532000 7357302201500201 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 2				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2016	78532000 7357302201500503 Neubau WC Markgrafenheide Kernbereich 1				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2016	78532000 7357302201500503 Neubau WC Markgrafenheide Wandergebiet 2				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2016	53590000 Folgekosten (AfA)		60.000,00 €		
2017	78532000 7357302201500319 Neubau WC Innenstadt 2				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2017	78532000 7357302201500201 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 3				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)

Haushalts- jahr	Konto Investitionsmaßnahme / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2017	78532000 7357302201500503 Neubau WC Markgrafenheide Kernbereich 2				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2017	53590000 Folgekosten (AfA)		120.000,00 €		
2018	78532000 7357302201500319 Neubau WC Innenstadt 3				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2018	78532000 7357302201500201 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 4				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2018	78532000 7357302201500201 Neubau WC Warnemünde Wandergebiet 4				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2018	53590000 Folgekosten (AfA)		180.000,00 €		

2019	78532000 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 5				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2019	78532000 Neubau WC Markgrafenheide Wandergebiet 5				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2019	78532000 Neubau WC Innenstadt 4				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2019	53900000 Folgekosten (AfA)		240.000,00 €		
2020	78532000 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 6				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2020	7853200 Neubau WC Innenstadt 5				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2020	53590000 Folgekosten (AfA)		300.000,00 €		
2021	78532000 Neubau WC Warnemünde Kernbereich 7				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2021	7853000 Neubau WC Innenstadt 6				200.000,00 € (200.000,00 € Mehrleistungen)
2021	53590000 Folgekosten (AfA)		340.000,00 €		
2022	53590000 Folgekosten (AfA)		380.000,00 €		
ab 2023	53590000 Folgekosten (AfA)		entsprechend fortlaufend		
Summe Produkt 57302					3.800.000,00 €
Summe Auszahlungen Finanzhaushalt Produkte 57301 und 57302					3.850.000,00 €

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: keiner

Roland Methling

Anlage:

Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock

Anmerkung Sitzungsdienst/Wo.: Anlage am 12.02.2015 ausgetauscht, da redaktionelle Änderung in Anlage 1 – Tabellarische Übersicht aktueller Anlagenbestand (Ist) bei Nr. 35: - „übriges Stadtgebiet“ durch „Markgrafenheide Wandergebiet“ ersetzt

Hansestadt Rostock
Amt für Umweltschutz
Am Holbeinplatz 14

07.11.2014
Sachb.: Frau Schölens-Burmeister/ - 7334
Gz. 73/ 00.02.11
Seite 1/8

Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock

Gliederung

1. Einleitung
2. Zielsetzung
3. Rechtsquellen
4. Ist - Analyse
 - 4.1. Datenübersicht (Auszug)
 - 4.2. Finanzielle Ausstattung
 - 4.3. Datenbewertung
5. Bedarfs - Sollkonzept
 - 5.1. Flächenpriorisierung
 - 5.2. Maximalabstände entsprechend des saisonalen Bedarfs
 - 5.3. Beschaffenheit
 - 5.4. Zusammenfassung Bedarf (Soll)
6. Ergebnis Soll - Ist Vergleich
7. Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Bewirtschaftung
 - 7.1. Reduzierung der Entgeltpflicht
 - 7.2. Weitere Optimierungsmaßnahmen
8. Umsetzungskonzept
 - 8.1. Sofortmaßnahmen 2014
 - 8.2. Mittelfristige Planungen 2015 bis 2021

Anlagen

- Anlage 1 - Tabellarische Übersicht aktueller Anlagebestand (Ist)
- Anlage 2 - Übersicht aktueller Bestand kommunaler Anlagen (Ist)
- Anlage 3 - Übersichtskarte Versorgungszonen (Soll)
- Anlage 4 - Übersicht künftiger Bestand (Soll)

1. Einleitung

Die Hansestadt Rostock ist die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und stellt eines der touristischen Hauptreiseziele dar.

Die Problematik der Quantität und Qualität öffentlicher Toiletten, als ein Qualitätsmerkmal der Destination Hansestadt Rostock, ist seit Jahren Diskussionsthema bei Besucherinnen und Besuchern, Rostockerinnen und Rostockern sowie in den unterschiedlichsten politischen Gremien. Immer wieder nutzen auch die lokalen Medien die Gelegenheit, um ausführlich auf Missstände in diesem Bereich hinzuweisen.

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, das Amt für Umweltschutz sowie das Hauptamt erachteten es deshalb als zwingend notwendig, eine Bedarfsanalyse zu erstellen und nach Abstimmung mit den betroffenen Ortsbeiräten Warnemünde, Markgrafenheide sowie der Innenstadt der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Ist-Zustand der Sanitäranlagen in der Hansestadt Rostock wurde auf der Basis einer detaillierten Datenbasis aufgenommen und umfangreich analysiert. Der spezifischen Struktur der Hansestadt Rostock mit Blick auf die kilometerlangen Strände, den saisonal unterschiedlichen Bedarfen und den touristischen Schwerpunkten wurde dabei Rechnung getragen.

Unabhängig davon ist hier angestrebt worden, den Bedarfs- und Entwicklungsplan der öffentlichen Toiletten der Hansestadt Rostock in der Breite zu beraten und eine Vielzahl von Hinweisen aufzunehmen. Der vorliegende Bedarfsbericht stellt die wesentlichen Erkenntnisse und Empfehlungen zusammenfassend dar.

2. Zielsetzung

Die Zielsetzung besteht darin, angelehnt an die Leitlinien zur Stadtentwicklung Rostock 2025, auch für den kleinen Teilbereich des Tourismuskonzeptes „Öffentliche Toiletten“ eine transparente und nachhaltige Planungs- und Finanzierungsbasis zu erstellen, um den gestiegenen Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gäste der Hansestadt Rostock gerecht zu werden.

3. Rechtsquellen

Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung nach Artikel 28 Grundgesetz und § 2 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern sind die Gemeinden berechtigt, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dazu gehören sowohl die Belange von Wirtschaft und Gewerbe, als auch die Entwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Dies schließt in einer zivilisierten Gemeinschaft die Bereitstellung von öffentlichen Sanitäranlagen ein.

Gleichmaßen ist die Gemeinde nach § 43 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der Haushaltsplanungen an die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gebunden. Dies führt unmittelbar dazu, diese Bedarfsplanungen zu differenzieren und wenn möglich durch stufenweise Vorhaltemaße je nach Bedarf effizient zu gestalten.

4. Ist-Analyse

Als Kerndatenbasis kommen die seit Jahren im Amt für Umweltschutz sehr detailliert erfassten Daten über die durch das Amt für Umweltschutz betreuten etwa 30 Toilettenanlagen zur Anwendung.

4/8

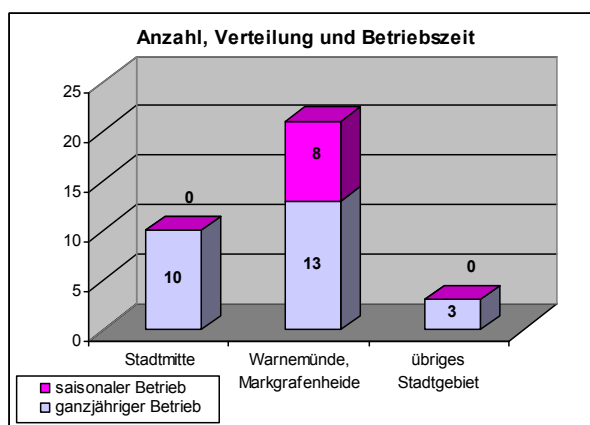
4.1. Datenübersicht (Auszug)

Die nachfolgend aufgelistete Datenübersicht stellt einen Auszug der vorhandenen Datenbasis dar und soll einen groben Überblick in dieser Angelegenheit verschaffen.

Die Toilettenanlagen auf den städtischen Friedhöfen finden im Zuge der Bedarfsanalyse keine weitere Betrachtung, sind diese doch zweck- und ortsgebunden.

Zuständigkeiten: **38** kommunale öffentliche Toilettenanlagen (**siehe Anlagen 1 und 2**)
 davon **26** Amt für Umweltschutz (OE 73)
 2 Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung“ (OE 88)
 9 Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (OE 87)
 3 Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (OE 67) (auf städtischen Friedhöfen)
 1 Rostocker Gesellschaft für Stadtentwicklung (RGS) (städtebauliches Sanierungsgebiet)

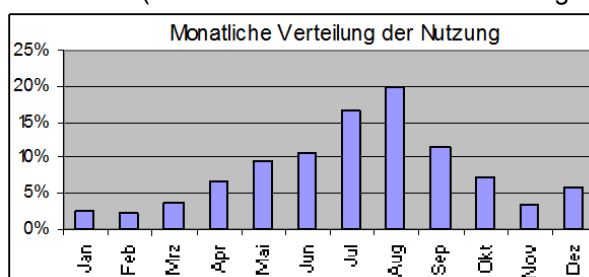
Anzahl:



Qualitätsmerkmale: **38** kommunale öffentliche Toilettenanlagen
 davon **29** Anlagen mit Wasseranschluss
 9 Anlagen ohne Wasseranschluss

Alterskegel: **38** kommunale öffentliche Toilettenanlagen
 davon **9** Anlagen zur Nutzung überlassen (Stadtwerbevertrag, Miete)
29 Anlagen im Eigentum der Hansestadt
 davon **6** Anlagen jünger als 10 Jahre
 10 Anlagen älter als 9 und jünger als 20 Jahre
 13 Anlagen mindestens 20 Jahre
 ➤ Durchschnittsalter: **18** Jahre
 davon **18** Anlagen abgeschrieben
 11 mit einem Restwert von > 1 EUR

Nutzer/Jahr: ca. 240.000 (in allen kommunalen Toilettenanlagen)

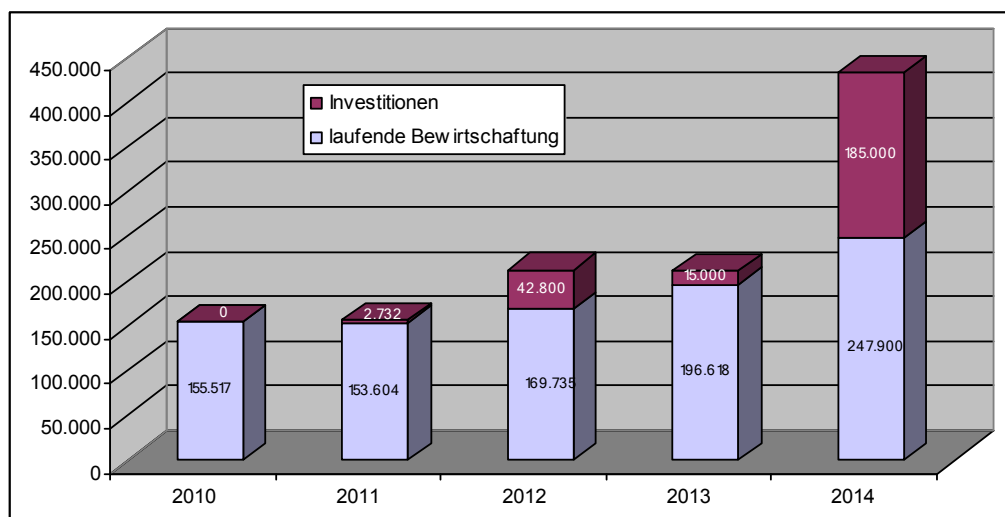


5/8

Erträge aus Benutzungsentgelten: 88.000 EUR/Jahr zzgl. der Entgelte für verpachtete Anlagen

Schriftliche Beschwerden: im Durchschnitt 19/Jahr

4.2. Finanzielle Ausstattung:



4.3. Datenbewertung

- Die überwiegende Anzahl aller Toilettenanlagen befindet sich in den besucherstarken Ortsteilen Warnemünde, Markgrafenheide und in der Stadtmitte.
- In einem im Jahr 2012 durchgeführten Städteranking liegt Rostock mit 41 (einschließlich privat bewirtschafteter) öffentlichen Toiletten auf Platz drei, hinter Hannover (51) und Heidelberg (45). 11 weitere Teilnehmer der Umfrage liegen mit weitem Abstand zurück. Auf die Einwohnerzahl berechnet, schiebt sich die Hansestadt Rostock gar auf den zweiten Platz.
- Die überwiegende Anzahl der Toilettenanlagen ist älter als 10 Jahre, nahezu die Hälfte älter als 20 Jahre. Bei diesen Anlagen ist von einem erhöhten Reparaturbedarf, erschwerten Ersatzteilbeschaffung sowie höheren Ressourcenverbräuchen auszugehen.
- Zwei Drittel aller Anlagen sind barrierefrei.
- Die Zahl der schriftlich eingehenden Beschwerden ist sehr gering, zeichnet wohl jedoch kein exaktes Bild des tatsächlichen Zufriedenheitsgrades der Nutzerinnen und Nutzer. Schwerpunkte der Kritik sind vorwiegend die Anzahl bzw. Auffindbarkeit der Anlagen, deren baulich-technischer Zustand und die Entgeltpflicht.
- Die Zuständigkeiten sind im Wesentlichen auf die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde und das Amt für Umweltschutz konzentriert.

5. Bedarfs-Sollkonzept

Drei wesentliche Aspekte tragen grundsätzlich zur besseren Akzeptanz von öffentlichen Toiletten bei:

- a) schnelle Erreichbarkeit, gepaart mit einem guten Wegweisersystem,
- b) moderne und saubere Anlagen sowie
- c) Entgeltfreiheit.

5.1. Flächenpriorisierung

Zur Erarbeitung eines Standortkonzeptes benötigter öffentlicher Toiletten ist eine Differenzierung des Territoriums der Hansestadt Rostock vorgenommen worden. Aufgrund der besonderen Stadtstruktur, der Verteilung der Sehenswürdigkeiten sowie der Ostsee als maritimes Reiseziel wurden abgestufte Bedarfe ermittelt und den Ortsteilen zugeordnet.

Im Ergebnis wurde erarbeitet, **dass nur** die Ortsteile **Warnemünde und Stadtmitte** sowie der Ortsteil **Markgrafenheide** in die Gesamtplanungen künftiger öffentlicher Toiletten aufzunehmen sind (**Anlage 3**). Alle anderen Ortsteile finden in diesem Bedarfskonzept keine Berücksichtigung mehr.

5.2. Maximalabstände entsprechend des saisonalen Bedarfs

Zur Planung eines flächendeckenden Versorgungsangebotes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Konzentration der Gäste in den Ortsteilen wurden die Ortsteile Warnemünde und Markgrafenheide jeweils in Kernbereich und Wandergebiet unterteilt.

Entsprechend der „Hinweise zur Durchführung des Kurortgesetzes“ (Erlass des Sozialministeriums Mecklenburg-Vorpommern) vom 25.09.2000, sollen „die Entfernungen zur nächsten öffentlichen Toilette nicht mehr als **500 m** betragen“ (bedeutet maximal zulässiger Abstand zwischen zwei Anlagen von 1.000 m).

Für die Versorgungszonen Wandergebiet Warnemünde und Kernbereich Markgrafenheide wird eine Maximalentfernung zur nächsten Toilette von 500 m festgesetzt.

Für die besonders hoch frequentierten Zonen Kernbereich Warnemünde und Innenstadt werden die Maximalentfernungen zur nächsten Toilette auf **250 m**, im Wandergebiet Markgrafenheide auf **1.000 m** festgesetzt wird.

Der Bedarf öffentlicher Toiletten ist in einer durch die Ostsee geprägten touristischen Region erheblich durch Schwankungen zwischen der Haupt- und Nebensaison gekennzeichnet.

Vor diesem Hintergrund werden außerhalb der Saison die Versorgungsradien, außer im Bereich der Innenstadt, verdoppelt.

Die Hauptsaison beginnt am Wochenende vor dem Beginn der frühesten Osterferien im Bundesgebiet und endet mit dem Wochenende nach den spätesten Herbstferien im Bundesgebiet.

Bereich	Maximalentfernung Hauptsaison	Maximalentfernung Nebensaison
Warnemünde Kernbereich	250 m	500 m
Warnemünde Wandergebiet	500 m	1.000 m
Markgrafenheide Kernbereich	500 m	1.000 m
Markgrafenheide Wandergebiet	1.000 m	2.000 m
Innenstadt	250 m	250 m

Durch die Festlegung von Maximalabständen sowie ein verbessertes Wegweisersystem, welches in der Folge zu erarbeiten ist, wird die Hansestadt Rostock zukünftig dem Aspekt der schnellen Erreichbarkeit besser gerecht.

5.3. Beschaffenheit

Innerhalb der **Kernbereiche** werden folgende **Mindeststandards** für öffentliche Toilettenanlagen empfohlen:

- Neubau bzw. Komplettsanierung von Toilettenanlagen, welche 15 Jahre und älter sind
- Ausstattung mit Wasseranschluss (WC)
- Barrierefreiheit

5.4. Zusammenfassung Bedarf (Soll)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Abstände entsteht in den Ortsteilen folgender **theoretischer Bedarf** an öffentlichen Toiletten, **Anlage 4** zu entnehmen:

Anz. Anlagen	Warnemünde Kernbereich	Warnemünde Wandergebiet	Markgrafenh. Kernbereich	Markgrafenh. Wandergebiet	Innenstadt	Summe
Hauptsaison	7	4	2	5	6	24
Nebensaison	3	2	1	2	6	14

6. Ergebnis Ist-Soll-Vergleich

Der Bestand kommunaler Toilettenanlagen ist weitgehend veraltet und buchhalterisch abgeschrieben. Mit dem Ziel einer erheblichen technischen und ästhetischen Qualitätserhöhung sind sämtliche Anlagen grundsätzlich

- als Neubau oder Komplettsanierung (massive Anlagen)
- barrierefrei,
- mit Wasseranschluss (in den Kernbereichen) sowie
- unter Berücksichtigung „Neuartiger Sanitärsysteme“

zu planen.

Durch die Hansestadt Rostock werden künftig **24** öffentliche Toilettenanlagen, davon 14 ganzjährig, betrieben. Dies ermöglicht eine erhebliche Anhebung der Qualität und betrifft sowohl die baulich-technische Ausstattung und die Verlängerung der Betriebszeiten (Ganzjährigkeit), als auch den hygienischen Standard (Häufigkeit Reinigungen).

Die geschätzten Investitionskosten für den Neubau bzw. die Komplettsanierung dieser 24 Anlagen in den nächsten 7 Jahren betragen **3.850.000 EUR (Anlage 4)**.

7. Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Bewirtschaftung

7.1. Reduzierung der Entgeltpflicht

Trotz der Erhebung von Benutzungsentgelten werden für die Betreuung der öffentlichen Toilettenanlagen jährliche Zuschüsse benötigt.

Die generelle Entgeltfreiheit der kommunalen Toilettenanlagen (ausgenommen 6 verpachtete Anlagen) würde im städtischen Haushalt einen Mehraufwand von jährlich 70.000 EUR verursachen.

Bereits entgeltfrei nutzbar sind seit dem Jahr 2008 die TC-Anlagen des Amtes für Umweltschutz. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen sollten die manuell betriebenen sowie die vollautomatischen Anlagen auch in der Zukunft entgeltpflichtig bleiben.

Hinsichtlich des Anlagentyps „nicht-manuell bewirtschaftete, sonstige Anlagen“ (Münzautomaten, hohe Störanfälligkeit), der aktuell 17 Anlagen umfasst, wird geprüft, ob im Sinne der Kundenfreundlichkeit zukünftig eine Entgeltfreiheit zu erreichen ist. Dies würde lediglich einen **Mehraufwand von jährlich 13.000 EUR** verursachen.

7.2. Weitere Optimierungsmaßnahmen

Neben der Planung der Erweiterung des Versorgungsnetzes sind folgende Maßnahmen zur Optimierung des Anlagebestandes und der laufenden Bewirtschaftung umzusetzen

- Optimierung der Auffindbarkeit (Internet, Stadtplan, Wegweisersystem, Kennzeichnung der Anlagen)
- Erhöhung der Sauberkeit durch Verkürzung der Reinigungszyklen in hochfrequenten Phasen, vermehrte Kontrollen und ansprechende Fassadengestaltung
- Ökologische Bewirtschaftung durch entsprechende Vergabe von Dienstleistungsaufträgen und Entwicklung von Maßnahmen zur Ressourcenoptimierung
- Die Konzentration der Zuständigkeit auf eine Verwaltungseinheit - vorzugsweise auf die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde - wird angestrebt. Lassen die noch ausstehenden haushalts- und steuerrechtlichen Prüfungen sowie das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung dies nicht zu, wird eine Übertragung auf das Amt für Umweltschutz oder eine andere Lösung geprüft.

Das Ergebnis der finalen alleinigen Zuständigkeiten schließt die jeweilige Verlagerung der notwendigen Ressourcen, sowohl im Investitionsbereich (Investitionsvolumen gesamt 3,85 Mio. EUR/7 Jahre), als auch beim laufenden Aufwand (z. B. personelle Ausstattung: 1,5 VZÄ), mit ein.

8. Umsetzungskonzept

8.1. Maßnahmen 2014/2015

- Erarbeitung einer Strategie zur Umsetzung dieses Konzeptes durch eine erweiterte Arbeitsgruppe (Stadtverwaltung, Ortsbeiräte, Büro für Behindertenfragen): Prioritätenliste, Mindeststandards Neubauten, Investitionsplanung etc.
- Weitere Verbesserung der Lokalbeschilderung in Abstimmung mit den Ortsbeiräten
- Verbesserung der Beschriftung an den vorhandenen Anlagen
- Sanierung der Anlage Strandzugang 6 (erledigt)
- Umsetzung der sonstigen Optimierungsmaßnahmen (Ziffer 7.2)

8.2. Mittelfristige Planungen 2015 bis 2021

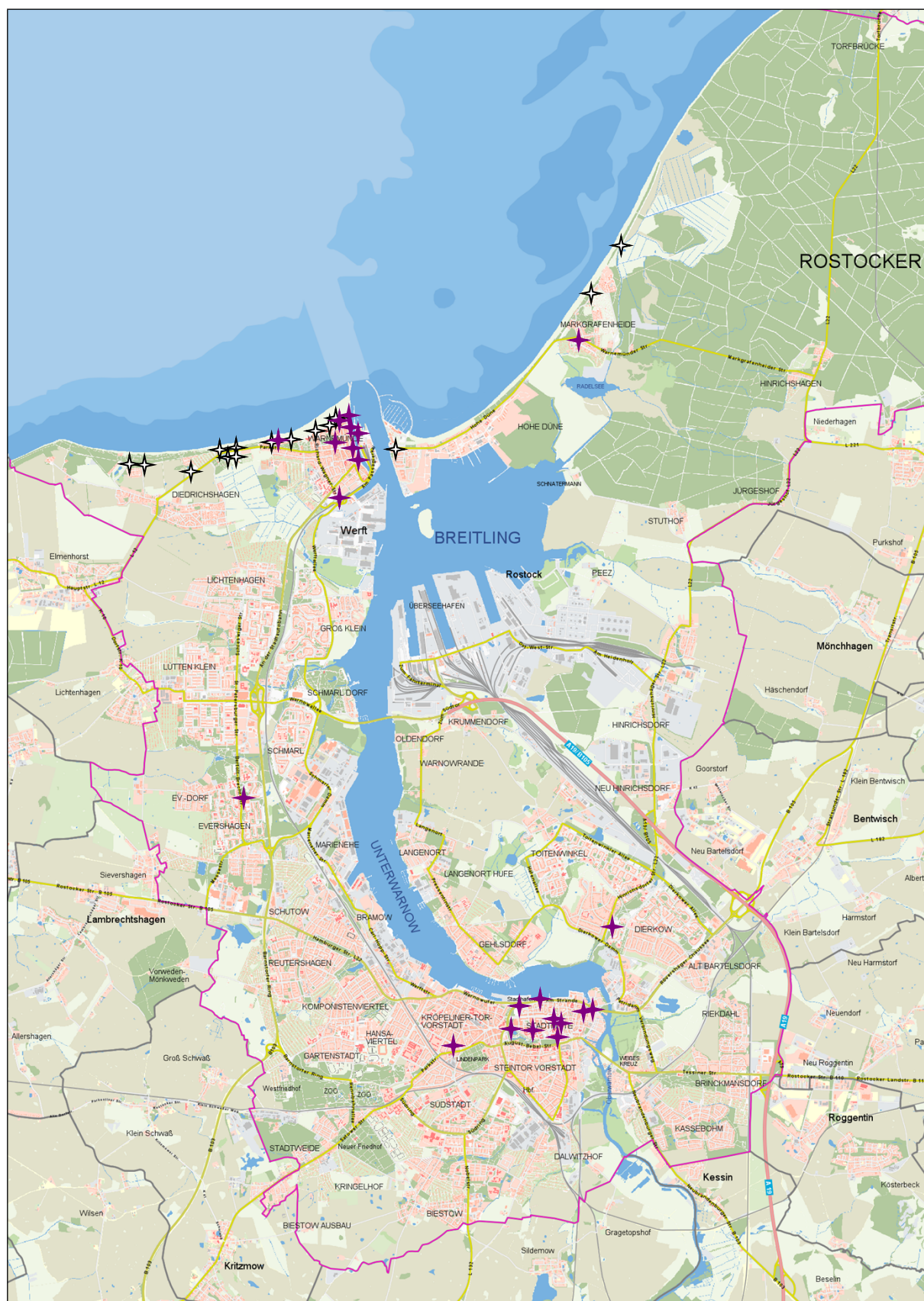
- Neubau/Komplettsanierung 2 - 4 Anlagen pro Jahr bis 2021

Anlage 1 - Tabellarische Übersicht aktueller Anlagebestand (Ist)

Nr.	Standort	Zone	Typ	barriere-freie Ausst.	Dusche	Wickeltisch	Betriebszeit	Benutzungs-entgelt Toil.
1	Dierkow Dierkower Kreuz	übriges Stadtgebiet	sonstige Anlage				ganztjährig	0,30
2	Stadtmitte Petrischanze	Innenstadt	sonstige Anlage	X			ganztjährig	0,50
3	Stadtmitte Alter Markt	Innenstadt	vollautomat. Anlage	X			ganztjährig	0,60
4	Stadtmitte An der Hege	Innenstadt	Großanlage	X		X	ganztjährig	0,50
5	Stadtmitte Marienkirche	Innenstadt	vollautomat. Anlage				ganztjährig	0,60
6	Stadtmitte Ständehaus Steinstraße	Innenstadt	vollautomat. Anlage				ganztjährig	0,60
7	Stadtmitte Universitätsplatz	Innenstadt	vollautomat. Anlage	X			ganztjährig	0,60
8	Stadtmitte Kröpeliner Straße 49a	Innenstadt	vollautomat. Anlage				ganztjährig	0,60
9	Stadtmitte Stadthafen	Innenstadt	sonstige Anlage	X	X	X	ganzt., D: April-Okt	0,50
10	Stadtmitte Badstüberstraße	Innenstadt	sonstige Anlage				ganztjährig	0,30
11	Stadtmitte Fischerbastion	Innenstadt	Großanlage	X		X	ganztjährig	0,50
12	Stadtmitte Ulmenmarkt	übriges Stadtgebiet	sonstige Anlage	X			ganztjährig	0,30
13	Evershagen B.-Brecht-Straße	übriges Stadtgebiet	sonstige Anlage	X		X	ganztjährig	0,30
14	Diedrichshagen Wilhelmshöhe, "Fuchsbar"	Warnemünde Wandergebiet	Großanlage				Mai - Sep	0,50
15	Diedrichshagen Parkplatz Wilhelmshöhe	Warnemünde Wandergebiet	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
16	Warnemünde Parkplatz Rohrmannsche Koppel	Warnemünde Wandergebiet	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
17	Warnemünde Strandzugang 26, "Waldessaum"	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	Mai - Sep	0,50
18	Warnemünde Parkplatz Neuer Friedhof West	Warnemünde Kernbereich	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
19	Warnemünde Parkplatz Buswendeschleife	Warnemünde Kernbereich	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
20	Warnemünde Strandzugang 23	Warnemünde Kernbereich	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30
21	Warnemünde Strandzugang 20	Warnemünde Kernbereich	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30
22	Warnemünde Strandzugang 18, Strandweg 12a	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganztjährig	0,50
23	Warnemünde Strandzugang 16, Strandweg 6/8	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				Apr - Sep	0,50
24	Warnemünde Strandzugang 10	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				Mai - Sep	0,00/0,50
25	Warnemünde Strandzugang 6	Warnemünde Kernbereich	Großanlage	X			Mai - Sep	0,50
26	Warnemünde Wachtler Straße	Warnemünde Kernbereich	vollautomat. Anlage				ganztjährig	0,60
27	Warnemünde Wachtler Straße	Warnemünde Kernbereich	vollautomat. Anlage	X			ganztjährig	0,60
28	Warnemünde Strandzugang 3, Luisenstraße	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X			ganztjährig	0,50
29	Warnemünde Strandzugang 1, Am Leuchtturm 1a	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganztjährig	0,50
30	Warnemünde Am Strom 106-108, "Schanze"	Warnemünde Kernbereich	Großanlage	X	X	X	ganzt., D: Apr-Okt	0,50
31	Warnemünde Am Strom 59	Warnemünde Kernbereich	Großanlage	X			ganztjährig	0,50
32	Warnemünde Am Strom 39	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				ganztjährig	0,30
33	Warnemünde Fischerhaus Mittelmole	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X			ganzt., D: Jun-Aug	0,50
34	Warnemünde Nordkreuz	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganztjährig	0,50
35	Hohe Düne Parkplatz Hohe Düne	Markgrafenheide Wandergebiet	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
36	Markgrafenheide Warnemünder Straße 1d	Markgrafenheide Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganztjährig	0,30
37	Markgrafenheide Strandzugang 25	Markgrafenheide Kernbereich	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30
38	Markgrafenheide Strandzugang 35	Markgrafenheide Wandergebiet	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30

* redaktionell geändert am 12.02.2015 Wo. 03.1

Anlage 2 - Übersicht aktueller Bestand kommunaler Anlagen (Ist)

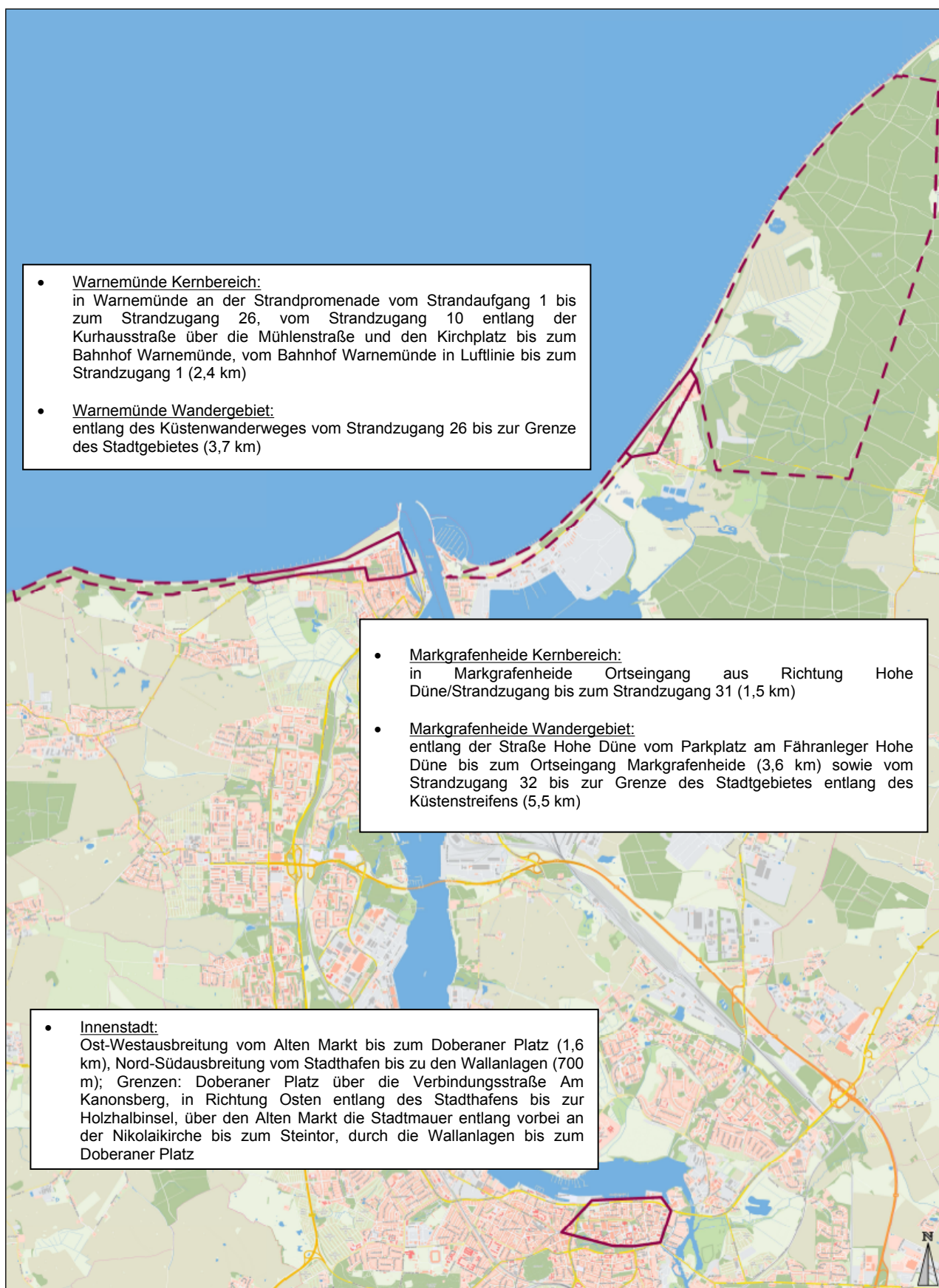


1:100.000

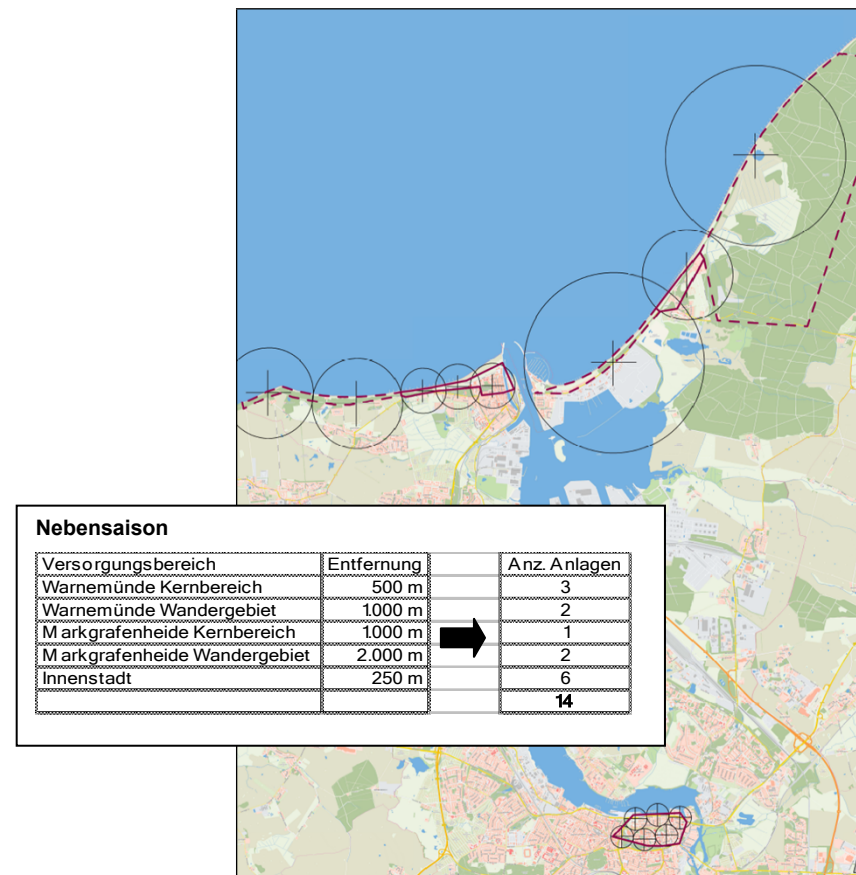
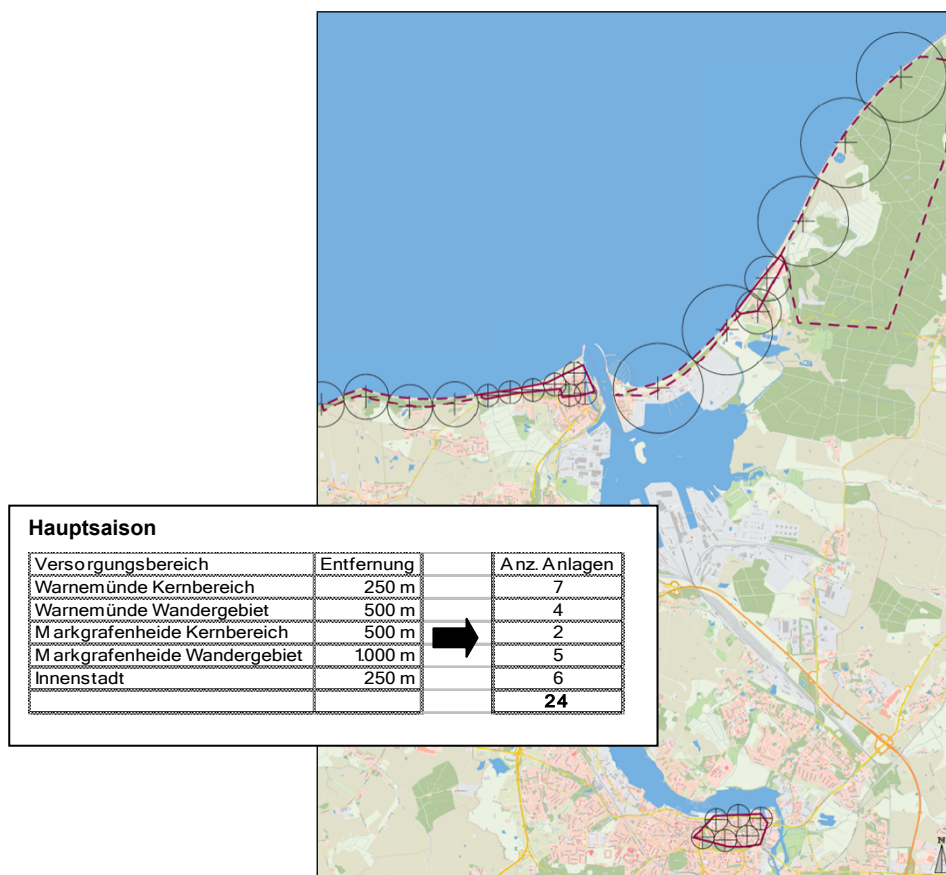


ganzjährig betriebene, kommunale Toilettenanlage
saisonal betriebene, kommunale Toilettenanlage

Anlage 3 - Übersichtskarte Versorgungszonen (Soll)



Anlage 4 - Übersicht künftiger Bestand (Soll)



Investitionsplanung priorisierte Bereiche

Kosten Neubau TC: 10 TEUR 15 Jahre Nutzung

Kosten Neubau WC: 200 TEUR 15 Jahre Nutzung

Versorgungsbereich	Anlagen Neubau	Typ	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
W' mde Kernbereich	7	3 ganzjährig, 4 saisonal	200	200	200	200	200	200	200	1.400
W' mde Wandergebiet	4	2 ganzjährig, 2 saisonal TC	210	10		200				420
M' heide Kernbereich	2	1 ganzjährig, 1 saisonal WC		200	200					400
M' heide Wandergebiet	5	2 ganzjährig, 3 saisonal TC	10	210	10		200			430
Innenstadt	6	6 ganzjährig	200		200	200	200	200	200	1.200
	24	19 WC, 5 TC	620	620	610	600	600	400	400	3.850

Nachtrag Beschlussvorlage		Datum:	17.03.2015
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
		bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller
	Federführendes Amt: Hauptamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Umweltschutz Eigenbetrieb TZR & W Finanzverwaltungsamt Zentrale Steuerung			
Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.04.2015	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung	
05.05.2015	Ortsbeirat Schmarl (7)	Vorberatung	
05.05.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	
05.05.2015	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung	
07.05.2015	Ortsbeirat Lütten Klein (5)	Vorberatung	
07.05.2015	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung	
12.05.2015	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Diedrichshagen (1)	Vorberatung	
12.05.2015	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung	
12.05.2015	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Vorberatung	
12.05.2015	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung	
13.05.2015	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung	
13.05.2015	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung	
19.05.2015	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Vorberatung	
19.05.2015	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Vorberatung	
20.05.2015	Ortsbeirat Markgrafenheide, Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung	
20.05.2015	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung	
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	
21.05.2015	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung	
21.05.2015	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung	
21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung	
21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	
26.05.2015	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Vorberatung	
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2014/BV/0072 „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen“ wird wie folgt geändert:

1. Der Beschlussvorschlag wird im Punkt 1, Satz 1, wie folgt neu formuliert:

„Öffentliche Sanitäranlagen werden durch die Hansestadt Rostock künftig in folgenden Ortslagen betrieben.“

2. Der Beschlussvorschlag wird im Punkt 1, unterhalb des 3. Anstriches (Markgrafenheide – Kerngebiet und Wandergebiet), wie folgt ergänzt:

"Abweichend von vorgenannter Festlegung ist die Prüfung der Etablierung öffentlicher Bedürfnisanstalten auch an besonderen Bedarfsschwerpunkten anderer Ortslagen möglich."

Roland Methling

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Ortsamt Ost Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft Sitzungsdienst	Datum: 10.03.2015																								
Martin Lau (Vorsitzender des Ortsbeirates Dierkow-Neu) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock																									
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24.03.2015</td> <td>Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>07.04.2015</td> <td>Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>09.04.2015</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>09.04.2015</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>22.04.2015</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>23.04.2015</td> <td>Ortsbeirat Toitenwinkel (18)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>06.05.2015</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	24.03.2015	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung	07.04.2015	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung	09.04.2015	Finanzausschuss	Vorberatung	09.04.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	22.04.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	23.04.2015	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung	06.05.2015	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																							
24.03.2015	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung																							
07.04.2015	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung																							
09.04.2015	Finanzausschuss	Vorberatung																							
09.04.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung																							
22.04.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																							
23.04.2015	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung																							
06.05.2015	Bürgerschaft	Entscheidung																							

Beschlussvorschlag:**Der Antrag wird wie folgt geändert:**

1. In dem „Bedarfskonzept kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ ist im Punkt 1 zu ergänzen
 - Dierkow-Neu Nahverkehrsumsteigepunkt „Dierkower Kreuz“
2. Die unter Punkt 4 aufgeführten erforderlichen Mittel für Investitionen sind entsprechend anzupassen.
3. Die Position „Neubau WC Dierkower Kreuz“ ist in der Tabelle „Finanzielle Auswirkungen“ entsprechend in den einzelnen Spalten zu ergänzen.
4. Das Bedarfskonzept vom 08.10.2014 ist entsprechend anzupassen.

Begründung:

Das Dierkower Kreuz stellt einen bedeutenden Verkehrsknotenpunkt im Osten Rostocks dar. Von hier aus gelangen die Bürger mit dem Nahverkehr nicht nur in die benachbarten Stadtteile Toitenwinkel und Gehlsdorf, sondern über direkt verkehrende Buslinien auch in die

touristischen Bereiche Markgrafenheide und Hohe Düne. Dementsprechend lange Fahrzeiten stellen aus Sicht des Ortsbeirates alleine bereits die Notwendigkeit einer Sanitäranlage außer Frage.

Darüber hinaus dient das Dierkower Kreuz jedoch auch als Umsteigepunkt, um mit dem Regionalverkehr in die Dörfer und Gemeinden der Umgebung zu gelangen. Fernbusse verkehren beispielsweise gar nach Berlin oder Kopenhagen.

Der angrenzende Park & Ride Parkplatz bildet außerdem für viele Pendler die Gelegenheit am Dierkower Kreuz vom PKW auf den ÖPNV umzusteigen.

Diesen großartigen infrastrukturellen Voraussetzungen Rechnung tragend, bedarf es aus Sicht des Ortsbeirates auch weiterhin einer Sanitäranlage vor Ort.

Martin Lau
Vorsitzender

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Fraktion Rostocker Bund/ Graue/ Aufbruch 09 Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft Ortsamt West Sitzungsdienst	Datum: 08.04.2015															
Armin Zimmermann (für den Ortsbeirat Gartenstadt/Stadtweide) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.05.2015</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.05.2015</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.05.2015</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>03.06.2015</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung	03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung														
21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung														
21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung														
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

1. In der „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ ist im Punkt 1 zu ergänzen

- Großparkplatz P+R am Groß Schwaßer Weg.

2. Die unter Punkt 4 aufgeführten erforderlichen Mittel sind entsprechend anzupassen.

Begründung:

Zu einem nachhaltigen Konzept, welches den zahlreichen Besucherinnen und Besuchern während der Heimspiele des FC Hansa Rostock, als auch den ökologischen Ansprüchen Rechnung trägt, gehört nicht zuletzt die Errichtung von zeitgemäßen und behindertengerechten Sanitäreinrichtungen.

Dies ist derzeit in einer akzeptablen räumlichen Ausgewogenheit nicht gegeben. In der Konsequenz verrichten zahlreiche Besucherinnen und Besucher während der An- und Abreise ihre Notdurft in den Gebüsch und Baumgruppen im Wohngebiet der angrenzenden Gartenstadt

Armin Zimmermann
Vorsitzender

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Ortsamt West Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft	Datum: 15.04.2015															
Peter Jänicke für den Ortsbeirat Reutershagen Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.05.2015</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.05.2015</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.05.2015</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>03.06.2015</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung	21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung														
21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung														
21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung														
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

1. In der „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ ist im Punkt 1 zu ergänzen
- Markt Reutershagen

Sachverhalt:

Der Markt Reutershagen und die „Reuterpassage“ mit zahlreichen Verkaufs- und Betreuungseinrichtungen sowie dem größten Verkehrs- und Umsteigeknotenpunkt im Westen Rostocks mit täglich Hunderten von Besuchern und Fahrgästen musste trotz ständiger Erweiterung in den vergangenen Jahren bisher ohne eine öffentliche Sanitäreinrichtung auskommen.

Der Bedarf danach ist groß und immer wieder werden Anfragen, Hinweise, Kritiken an den Ortsbeirat und das Ortsamt herangetragen, da entsprechende Einrichtungen in nicht ausreichendem Maße und fast nur für Nutzer von gastronomischen Einrichtungen und für die Beschäftigten der Verkaufs- und Sozialeinrichtungen vorhanden sind.

Peter Jänicke
Vorsitzender

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Ortsamt Ost Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft Sitzungsdienst	Datum: 30.04.2015															
Thomas Schommartz (1. Stellvertreter des Vorsitzenden des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.05.2015</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.05.2015</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.05.2015</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>03.06.2015</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung	21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung														
21.05.2015	Finanzausschuss	Vorberatung														
21.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung														
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird wie folgt geändert:

1. In der „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ ist im Punkt 1 zu ergänzen:
 - Uferpromenade Gehlsdorf, Nähe Fähranleger
 - Wellenweg Gehlsdorf, Nähe Sattelplatz
2. Die unter Punkt 4 aufgeführten erforderlichen Mittel für Investitionen sind entsprechend anzupassen.
3. Die Position „Beschaffung und Aufstellung von insgesamt 4 Trockentoiletten-Kabinen am Gehlsdorfer Ufer“ ist in der Tabelle „Finanzielle Auswirkungen“ entsprechend in den einzelnen Spalten zu ergänzen. Dazu gehören auch die jährlich anfallenden Kosten für Unterhaltung und Wartung.
4. Das Bedarfskonzept vom 07.11.2014 ist entsprechend anzupassen.

Sachverhalt:

Das Gehlsdorfer Warnowufer hat sich entwickelt zu einem beliebten Ausflugsziel für Rostock und seine Gäste. Leider stehen den Spaziergängern, Freizeitsportlern und Anglern in weitem Umkreis bisher keinerlei öffentliche Toiletten zur Verfügung. Das wird besonders an den Wochenenden zum Problem, wenn Uferpromenade und Wellenweg von vielen Erholungssuchenden bevölkert sind.

Gez.

Thomas Schommartz

1. Stellvertreter des Vorsitzenden

Beschlussvorlage	Datum:	17.04.2015
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		

Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.05.2015	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
26.05.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
28.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Zielabweichungsverfahren beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow zu beantragen.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V, § 34 Abs. 3 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: -

Sachverhalt:

Decathlon ist ein französischer Hersteller und Händler von Sportgeräten und –bekleidung. Das Unternehmen betreibt weltweit mehr als 700 Filialen, davon 25 in Deutschland. Im Vergleich zu herkömmlichen Sport-Fachmärkten unterscheidet sich Decathlon durch ein sehr breites Sortimentsangebot (deckt 70 Sportarten ab), durch einen hohen Eigenmarkenanteil und durch einen größeren Flächenbedarf (Serviceflächen für Werkstatt, Testflächen, Eventflächen). Die Sortimentsstruktur zielt stark auf innenstadtrelevante Sortimente ab.

Decathlon agiert seit 2009 in der Hansestadt Rostock und hat ein Grundstück für die Unternehmensansiedlung in Schutow erworben. Der von Decathlon favorisierte Standort in Schutow verstößt gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Verstoß gegen Integrationsgebot gemäß LEP 4.3.2 (4)) und konnte deshalb bisher nicht entwickelt werden.

Das Zielabweichungsverfahren als raumordnerische Instrument zur Lösung dieses Konfliktes, konnte in der Vergangenheit keine Anwendung finden, da die Voraussetzungen

nach § 5 Abs. 6 Satz 2 Landesplanungsgesetz bisher nicht vorlagen. Dies ergab sich vor allem aus dem Vorhandensein eines alternativen, integrierten Standortes am Werftdreieck.

Durch intensive Gespräche zwischen Decathlon und Vertretern der Stadt, der IHK, dem Einzelhandelsverband Nord, des City-Kreises Rostock und der Landesraumplanung wurden 2011 alternativ die Ansiedlungsvoraussetzungen und -bedingungen am „Werftdreieck“ als Auftrag der Bürgerschaft mit positivem Ergebnis geprüft. Die verträglichen Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Sortimente wurden gemeinsam mit der Arbeitsgruppe unter Federführung der IHK, Decathlon und dem Gutacherbüro Lademann & Partner ermittelt. Im Ergebnis war beabsichtigt, eine Ansiedlung an dem innenstadtnahen Standort Werftdreieck im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorzubereiten.

Durch den am 25.03.2015 durch die Bürgerschaft gefassten Beschluss, das Werftdreieck für den Wohnungsbau zu entwickeln, gibt es Einigkeit darüber, dass damit die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, einschließlich Decathlon, an diesem Standort nicht mehr stattfinden kann. Damit ist der einzige innerstädtische Standort für die Decathlon-Ansiedlung weggefallen und somit die Vorraussetzung für ein Zielabweichungsverfahren grundsätzlich gegeben.

Das zuständige Ministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat signalisiert, auf Antrag der Hansestadt Rostock ein solches Verfahren nunmehr durchzuführen. Das Zielabweichungsverfahren ist dann als Vorraussetzung für das sich anschließende Bauleitplanverfahren zu sehen, das letztendlich mit den konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan Baurecht für eine Ansiedlung des Decathlon Sportfachmarktes in Schutow schafft. Hierfür ist ein gesonderter Beschluss der Bürgerschaft im Ergebnis des eigenständigen Bebauungsplanverfahrens erforderlich und die Planungshoheit der Hansestadt Rostock auch im Ergebnis eines vorgeschalteten Zielabweichungsverfahrens in keiner Weise eingeschränkt.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

- keiner

Roland Methling

Beschlussvorlage Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Beteiligte Ämter:	Datum: 17.04.2015 fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:	
Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.05.2015	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
26.05.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
28.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock wird beschlossen (Anlage 6).

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V, § 34 Abs. 3 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: --

Sachverhalt:

Die Hansestadt Rostock verfügt in der Möbelbranche zusammen mit dem Stadt-Umland-Raum über einen Verkaufsflächenbestand von ca. 90.100 m² inklusive der dazu gehörenden Randsortimente. Die größten Anbieter sind hierbei Möbel Höffner mit 27.000 m² in der Gemeinde Bentwisch und IKEA mit 18.200 m² in der Hansestadt Rostock.

Vor dem Hintergrund aktueller Ansiedlungsanfragen in der HRO und den Umlandgemeinden stellte sich die Frage: Wieviel Möbelverkaufsfläche verträgt das Oberzentrum Rostock und an welchem Standort soll aus Sicht der nachhaltigen Stadtentwicklung die Ansiedlung erfolgen? Die Bewertung der möbelmarkttypischen innenstadtrelevanten Randsortimente und deren Verträglichkeit spielten hierbei zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine entscheidende Rolle.

Hierzu hat die Hansestadt Rostock mit Beteiligung der Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ die Erarbeitung eines Branchenkonzeptes Möbel durch das Gutachterbüro Stadt + Handel beauftragt, indem auch bereits konkrete Aussagen zum verträglichen Rahmen der innenstadt- und zentrenrelevanten Randsortimente getroffen werden.

Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung wird die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses in der marktgerechten Größe von bis zu 40.000 qm am Standort Schutow zur Stärkung des

überregional und landesweit bedeutsamen Möbelstandortes in Verbindung mit IKEA vorgeschlagen. Die Zulässigkeit der Randsortimente soll in den gemäß Rostocker Sortimentsliste relevanten Gruppen grundsätzlich 7 % der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen nicht überschreiten und liegt damit deutlich unter den in der Regel üblichen 10%. In der Summe sind maximal 4.500 qm Randsortimente zulässig. Das entspricht bei einem Möbelkaufhaus in der Größe von 40.000 qm etwa 11 %, wobei unter Beachtung einer notwendigen Diskussion der Sortimentsliste im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes u.U. eine Reduzierung des Anteils durch den Wegfall der Leuchten und Lampen als zentrenrelevante Sortimentsgruppe auf 2.500 qm und damit auf ca. 6 % zur Folge hätte.

Der Beschluss zum Branchenkonzept ist die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung in dem laufenden vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahren. Erst mit dem durch die Bürgerschaft zu treffenden Beschluss werden die im B-Plan festzusetzenden Flächengrößen rechtlich verbindlich.

Allgemeines und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts wurden in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung wird in einer Vielzahl von ober- und bundesverwaltungs-gerichtlichen Entscheidungen und Urteilen die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten hervorgehoben.

Die Hansestadt Rostock verfügt über ein von der Bürgerschaft beschlossenes gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept¹, welches die Grundlage zur Bewertung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Verträglichkeit von Einzelhandelsentwicklungen bildet. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beinhaltet u. a. räumlich-funktionale Empfehlungen zur Steuerung der Entwicklung im Möbel- und Einrichtungseinzelhandel. Gerade in diesem Bereich führte der Strukturwandel im Einzelhandel in den vergangenen Jahren zu massiven Umstrukturierungen der Nachfrage-, Anbieter- und Standortstrukturen. So wurde der im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Expansionsrahmen rechnerisch bereits überschritten.

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt, mit dem vorliegenden Branchenkonzept für den Bereich Möbel- und Einrichtungshäuser das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept sektoral zu vertiefen. Das grundsätzliche Ziel bei der künftigen Ansiedlung von Möbel- und Einrichtungshäusern besteht darin, bestehende Strukturen in ihrer Entwicklung nicht zu gefährden und eine moderne, zeitgemäße Möbeleinzelhandelslandschaft im Oberzentrum unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Umlandgemeinden zu erarbeiten.

¹ Dr. Lademann & Partner (2007): Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock; Dr. Lademann & Partner (2007): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2015.

Information der Öffentlichkeit und Beteiligungen

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Dieser bestand u. a. aus Vertretern der Hansestadt Rostock (Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft), des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern sowie aus Vertretern der Industrie- und Handelskammer zu Rostock, des Einzelhandelsverbandes Nord und des City-Kreis Rostock. Im Rahmen der durchgeführten Sitzungen des Arbeitskreises sind mit den Akteuren alle wesentlichen Konzeptbausteine im Erarbeitungsprozess intensiv erörtert und diskutiert worden. Somit konnte ein kontinuierlicher Informationsfluss und eine inhaltliche Begleitung der Konzepterstellung sichergestellt werden.

Der Diskussionsverlauf war angesichts der Tragweite der Branchenkonzption kontrovers. Die während des Prozesses formulierten Beiträge der einzelnen Akteure wurden im Rahmen der Berichtsaufbereitung berücksichtigt. Zu einzelnen Aspekten blieb ein abschließender Konsens im Rahmen des Arbeitskreises offen; hier wurden im Rahmen des Konzeptes gutachterliche Abwägungen vorgenommen. In Teilen spiegeln somit die Konzeptaussagen nicht vollumfänglich die Meinungen einzelner Vertreter der Arbeitsgruppe wider.

Markt- und Standortanalyse

Trends im Möbeleinzelhandel

Der Möbeleinzelhandel ist eine **typisch mittelständische Branche** mit einer großen Bandbreite an Vertriebsformen und -kanälen. Der traditionelle Fachhandel ist bislang mit rd. 78 % der Einzelhandelsbetriebe (2010) strukturprägend.

Zunehmend lassen sich jedoch im Möbeleinzelhandel **Konzentrationsprozesse** beobachten. Zudem ist eine verstärkte Übernahme und Integration ehemals selbständiger Möbeleinzelhändler zu beobachten. Die anhaltenden Konzentrationsprozesse werden auch zukünftig weiter fortschreiten.

Das Möbelsortiment zählt zu den konjunkturanfälligsten höherwertigen und langlebigen Gebrauchsgütern. Im Saldo stehen den steigenden Verkaufsflächen der letzten Jahre insgesamt **sinkende Umsätze** gegenüber. Zwischenzeitlich konnte jedoch eine gewisse Konsolidierung erreicht werden. Auch **zukünftig** werden bis 2020 **stagnierende Umsatzvolumina** prognostiziert.

Für den Möbeleinzelhandel haben Randsortimente wie Glas, Porzellan, Keramik/ Wohnaccessoires in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Diese Warengruppen haben sich zu einem maßgeblichen Frequenzbringer mit steigenden Umsatzanteilen entwickelt. Somit treten diese **Einrichtungshäuser zunehmend auch in eine Konkurrenzbeziehung zu den innerstädtischen Einkaufslagen**.

Der **Online-Handel weist** im Möbelsegment ein bislang vergleichsweise **geringes Marktvolumen auf**. Rund 6 % des Umsatzes im Möbeleinzelhandel werden gegenwärtig über diesen Vertriebsweg getätigt. Aufgrund der moderaten Steigerungsraten von rd. 1 % im Zeitraum von 2008 – 2011 sind die unmittelbaren Auswirkungen auf den Stationären Einzelhandel gegenwärtig nur in einem begrenzten Umfang zu verzeichnen.

Es ist zunehmend eine Differenzierung zwischen den Formaten des Möbeleinzelhandels erkennbar. In der wirtschaftlichen und sozialen Realität lassen sich die im Folgenden charakterisierten Formate voneinander abgrenzen.

- **Konventionelle Anbieter:** Mittelständische Möbelmärkte; Verkaufsflächengröße von 500 bis 10.000 m²; qualitativ hochwertiges Angebot mit erhöhter Beratungsintensität (Fachgeschäftscharakter); abnehmende Marktanteile; starker Konsolidierungsprozess (Anbieter im SUR Rostock: u.a. Möbel Wikinger; Yello Möbel)
- **Wohnkaufhäuser:** Möbelmärkte mit Verkaufsflächen über 20.000 m²; überregionales Einzugsgebiet; breites und tiefes Volls Sortiment mit Randsortimenten (bis zu 20 %); zunehmende Expansion dieses Segmentes inklusive Vergrößerung der Märkte; Neuansiedlungen zumeist über 30.000 m² Verkaufsfläche (Anbieter im SUR Rostock: Möbel Höffner)
- **Mitnahmемöbelmärkte:** ausschließlich Waren zur sofortigen Mitnahme; breites und tiefes Volls Sortiment im Möbelsegment; umfangreiches Randsortiment; überwiegend Selbstbedienung (Anbieter im SUR Rostock: IKEA)
- **Möbeldiscounter/ SB-Möbelmärkte:** spezifische Form der Mitnahmемöbelmärkte; deutliche Orientierung auf das Niedrigpreissegment; ausschließlich umsatzstarke Artikel (Massenkonsum); einfache und funktionale Warenpräsentation bzw. -gestaltung der Märkte - teilweise Aktionshallen (Anbieter im SUR Rostock: u.a. Sconto, Roller)
- **Spezialisierte Anbieter:** Spezialisierung auf Sortiment oder Zielgruppen; sowohl kleinflächige Fachgeschäfte als auch großflächige Fachmärkte; Fachgeschäfte mit abnehmenden Marktanteilen; Fachmärkte mit hohen Wachstumspotenzialen (Anbieter im SUR Rostock: u.a. Ratiomat Küchenhaus; Wohnen Exklusiv)

Zusammenfassung der Angebots- und Nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Warengruppe Möbel liegt in Rostock mit 248 Euro pro Einwohner und Jahr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Dabei verfügt der Rostocker Möbele Einzelhandel über ein verhältnismäßig großes, aber überwiegend ländlich strukturiertes Einzugsgebiet. Die Hansestadt Rostock nimmt aufgrund der Einwohnerzahl darin eine herausgehobene Stellung ein.

Angebotsseitige Rahmenbedingungen

Das **Oberzentrum Rostock** weist unter Berücksichtigung der Angebote in den Umlandgemeinden zunächst ein **gutes quantitatives Ausstattungsniveau** in der Möbelbranche auf. Innerhalb des Rostocker Stadtgebietes sind 35 Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Möbel angesiedelt, deren Gesamtverkaufsfläche rd. 45.200 m² umfasst. Unter Berücksichtigung der zehn weiteren Möbelstandorte in Bentwisch, Broderstorf, Roggentin und Sievershagen sind insgesamt 45 Möbele Einzelhändler mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 90.110 m² im Stadt-Umland-Raum Rostock zu verzeichnen. Abzüglich der Randsortimente ergibt sich für den SUR Rostock in der Warengruppe Möbel somit eine Verkaufsfläche von rd. 68.180 m². Der SUR Rostock weist somit gegenwärtig einen **vollumfänglichen Betriebstypenmix** und somit ein breites Angebotsspektrum im Möbele Einzelhandel auf.

Tabelle 1: Bestand des Möbeleinzelhandels in der Hansestadt Rostock und im Stadt-Umland-Raum Rostock

	Hansestadt Rostock		Sonstiger Stadt-Umland-Raum Rostock		Stadt-Umland-Raum Rostock gesamt	
	Anzahl Betriebe	VKF in m ^{2*}	Anzahl Betriebe	VKF in m ^{2*}	Anzahl Betriebe	VKF in m ^{2*}
Möbeleinzelhandel						
Konventionelles Möbelhaus	6	11.120	-	-	6	11.120
Einrichtungshäuser/ Wohnkaufhäuser	-	-	1	27.000	1	27.000
Mitnahmemöbelmärkte/ Discounter	7	30.020	5	16.880	12	46.900
Spezialisierte Anbieter	22	4.070	4	1.020	26	5.090
Summe	35	45.200	10	44.900	45	90.110
Davon Anteil Randsortimente		10.320		11.610		21.930
Sonstiger Einzelhandel						
Sonstige Anbieter mit Randsortiment Möbel**	16	950	-	-	16	950

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; * sortimentsübergreifend: Wohnmöbel und Randsortimente; ** Randsortimentsanteile der Warengruppe Möbel - nur teilträumlich erfasst (A-/B- und C-Zentren sowie F-Zentren der Hansestadt Rostock); auf 10 m² gerundet, Abweichungen rundungsbedingt

Anhand der Bestandsstrukturen lassen sich drei Standortbereiche (Standortbereiche Schutow, Bentwisch und Innenstadtzentrum) mit Verdichtungstendenzen im Stadtgebiet bzw. den angrenzenden Gemeinden identifizieren, in denen eine gewisse teilträumliche Agglomeration von Betrieben des Möbeleinzelhandels erkennbar ist. Dabei weist lediglich der Standortbereich Schutow Merkmale eines funktionalen Kopplungsstandortes mit einem breiten Betriebstypenmix im Möbelsegment auf.

Abbildung 1: Möbelstandorte in Rostock und den angrenzenden Gemeinden
(siehe Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock Seite 18, Abb. 5)

Aufgrund ihrer Großmaßstäblichkeit weisen die Möbeleinzelhändler in den **Rostocker Umlandgemeinden ein vergleichsweise großes Standortgewicht** auf. So befindet sich etwa die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche des Möbeleinzelhandels im Stadt-Umland-Raum außerhalb der Rostocker Stadtgrenzen.

Die Zentralität im Bereich Möbel liegt aktuell bei rd. 164% im SUR (bzw. rd. 113% - bezogen auf das Stadtgebiet HRO). Absatzwirtschaftlich - und bezogen auf die Hansestadt Rostock - sind die Werte kontrovers zu interpretieren. Bezogen auf den SUR ist der Wert als moderat steigerbar anzusehen, die absatzwirtschaftlichen Potenziale konzentrieren sich jedoch auf das Segment der Wohnkaufhäuser und sind quantitativ durchaus begrenzt (vgl. Kapitel 3.3). Bezogen auf die Hansestadt selber ist der Wert als deutlich ausbaufähig zu bezeichnen; es ergeben sich deutliche Verkaufsflächen-Steigerungspotenziale, die im Zusammenspiel mit den Erkenntnissen für den SUR jedoch zu einem nicht unwesentlichen Anteil zu Lasten des Umlandes innerhalb des SUR gehen würden.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Im **Marktsegment der „Wohnkaufhäuser“** ist bundesweit eine hohe Entwicklungsdynamik auszumachen. Der Standortfokus liegt dabei auf sehr gut erschlossenen, optimalerweise durch einrichtungsaffinen Einzelhandel vorgeprägten Lagen. Für die Hansestadt Rostock zeigen sich in diesem Segment zusätzliche **Entwicklungspotenziale**, die je nach zugrunde gelegter Flächenproduktivität von 4.000 m² bis zu 16.100 m² zusätzlich realisierbarer Verkaufsfläche betragen können.

Absehbar weitere **Entwicklungspotenziale** in der Hansestadt lassen sich gemäß der gegenwärtigen Entwicklungstrends im Möbele Einzelhandel im expansiven (Teil-)Segment der **Spezialisierten Anbieter mit Fachmarktcharakter (z.B. Küchenfachmärkte, Polsterfachmärkte)** erkennen.

Demgegenüber sind im Bereich der **Möbeldiscounter bzw. Mitnahmemöbelmärkte** aufgrund der guten Ausstattungskennziffern absehbar **kaum Entwicklungspotenziale** vorhanden.

Konzeptionelle Empfehlungen für das Marktsegment

Wohnkaufhäuser

Unter Berücksichtigung der Entwicklungstrends im Wohnkaufhaussegment kann von einer marktgerechten Mindestgröße in Höhe von 30.000 bis 40.000 m² Gesamtverkaufsfläche bei einer Neuansiedlung ausgegangen werden. Die davon üblicherweise auf das Sortiment Möbel entfallenden rd. 24.000 m² bis 32.000 m² VKF übersteigen die im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ermittelten Potenziale in diesem Segment (je nach Annahme: 4.000 – 16.100 m² VKF) teilweise deutlich.

Die **Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses** wird daher **nicht verdrängungsfrei** möglich sein. Die mit einer Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses verbundenen Umsatzumverteilungseffekte werden sich zu einem nicht unwesentlichen Teil auf das Rostocker Umland beziehen. Hier dürfte insbesondere das bestehende Wohnkaufhaus in Bentwisch unter Druck geraten. Ob oder inwiefern eine Marktaufgabe zu erwarten ist, wird von der konkreten Vorhabenkonzeption und den damit verbundenen Umsatzumverteilungseffekten abhängen. Grundsätzlich wäre eine Marktaufgabe jedoch aufgrund der Lage des Standortes aus städtebaulicher/ raumordnerischer Sicht als wenig problematisch zu erachten, was im Kontext der Chancen/Risiken Diskussion für eine Wohnkaufhausentwicklung in Rostock zu beachten ist. Neben Auswirkungen auf Umlandstandorte sind auch – in vermutlich geringerem Umfang – absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Rostocker Möbelstandorte zu erwarten.

Bei einer vorrangigen Fokussierung auf die prioritäre Entwicklung und Stärkung des Oberzentrums Rostock (Stadtgebiet) überwiegen in der Bilanzierung der Effekte einer Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses die Chancen (u.a. Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten, Rückgewinnung bisher in das Umland abfließender Kaufkraft) gegenüber den Risiken (u.a. Marktaufgabe bestehender konventioneller Anbieter, Stärkung peripherer Standorte). Die damit verbundenen Umsatzumverteilungseffekte sind insbesondere zu Lasten des Umlandes (insbesondere Wohnkaufhaus Höffner) zu erwarten. Ferner ist mit mehr als unerheblichen Umsatzumverteilungseffekten zu Lasten bestehender Anbieter im Rostocker Stadtgebiet zu rechnen, die bei einem Überschreiten des aufgezeigten Verkaufsflächenrahmens entsprechend anwachsen würden. Eine Neuansiedlung sollte daher unter einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung der damit verbundenen Chancen und Risiken (vgl. Langfassung) sowie unter einer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungsanalyse erfolgen. Die dafür notwendigen Begründungszusammenhänge für ein potenziell anstehendes Bauleitplanverfahren sind im Branchenkonzept bereits inkudiert (in der Langfassung Kapitel 8; Kurzfassung: Kapitel 4.3).

Die bislang nicht genutzten Flächenpotenziale und strategischen Flächenreserven der bestehenden Möbelanbieter (vgl. nachfolgende Abbildung) sind in die Abwägung zur Ansiedlung eines Wohnkaufhauses einzustellen, wobei die Chancen auf eine Realisierung respektive Nachnutzung durch den Möbele Einzelhandel bei einem Großteil der Flächen als vergleichsweise gering eingeschätzt werden.

Abbildung 2: Untersuchungsrelevante ungenutzte Flächenpotenziale im SUR Rostock

Standort	Ungenutztes Potenzial (in m ²)	Bemerkung
Erweiterungspotenziale bestehender Anbieter		
IKEA (Fachmarktagglomeration Schutow)	+ 6.500	Nicht ausgeschöpfter Verkaufsflächenrahmen im Abgleich zum genehmigten Bebauungsplan
Möbel Wikinger (Fachmarktagglomeration Schutow)	+ 5.000	Noch nicht genehmigt, Antrag auf B-Plan Änderung
Möbel Höffner (Bentwisch)	+ 8.000	Nicht ausgeschöpfter Verkaufsflächenrahmen im Abgleich zum genehmigten Bebauungsplan
Ungenutzte Potenziale und Leerstände		
Brinckmansdorf (Timmermannsstrat)	10.000	Gemäß gültigem Bebauungsplan
Neu Hinrichsdorfer Straße (ehem. allkauf)	4.100	Gemäß gültigem Bebauungsplan
Wohnwelt Sievershagen	3.000	Gemäß gültigem Bebauungsplan

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock.

Da sich im Zusammenhang mit Marktbeobachtungen im Möbele Einzelhandel deutschlandweit eine Tendenz zur strategischen Sicherung von geeigneten Flächenreserven ohne konkrete Nutzungsabsichten (um diese nicht der Konkurrenz zu überlassen) beobachten lässt, empfiehlt es sich bei künftigen Planvorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeitlicher Befristung festzusetzen, um ein Höchstmaß an Planungssicherheit zu erlangen und ggf. sinnvolle Marktentwicklungen nicht für lange Zeiträume zu blockieren.²

Konzeptionelle Empfehlungen für sonstige Betriebstypen des Möbele Einzelhandels

Aufgrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich **Möbeldiscounter bzw. Mitnahmемöbelmärkte** ist eine Entwicklung neuer Standorte nicht zu empfehlen. Davon ausgenommen sind Erweiterungen bestehender Anbieter zur Sicherung eines marktadäquaten Auftritts. Eine mögliche Verlagerung bereits bestehender Märkte ist mit einer Rücknahme des bestehenden Baurechts am Alt-Standort zu verknüpfen, was sich in der juristischen Praxis vielfach als diffiziler Prozess erweist.

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklungstrends im Möbele Einzelhandel sind demgegenüber im expansiven (Teil-)Segment der **Spezialisierten Anbieter mit Fachmarktcharakter** (z.B. Küchenfachmärkte, Polsterfachmärkte) absehbar weitere Entwicklungspotenziale in der Hansestadt Rostock vorhanden. Aufgrund der speziellen Zielgruppe bzw. des vergleichsweise geringen Marktumfanges des Segments sind diese jedoch nicht weiter Quantifizierbar.

² Hierbei kann beispielsweise eine zeitliche Befristung von 5 bis 10 Jahren als sinnvoll erachtet werden.

Räumlich-funktionales Steuerungskonzept

Auf Basis der dargestellten absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsrahmenbedingungen bzw. Zielstellungen werden im Rahmen des Branchenkonzeptes konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente dargestellt. Diese sind neben dem **Standortkonzept für den Möbeleinzelhandel** und dem **Sortimentskonzept für den Möbeleinzelhandel** auch die bei Standortanfragen anzuwendenden räumlich-funktionalen Steuerungsgrundlagen. Diese Prüfkriterien dienen allgemein der Vorbereitung konkreter Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsbegehren im Möbeleinzelhandel. Sie sollen im Zusammenspiel mit den (im Falle eines grundsätzlich konzeptkonformen Entwicklungsvorhabens) nachgelagerten projektspezifischen Auswirkungsanalysen, in denen die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens überprüft werden, eine stadtverträgliche Integration von Einzelhandelsansiedlungen im Möbelsegment gewährleisten.

Standortkonzept für den Möbeleinzelhandel

Im Standortkonzept für den Möbeleinzelhandel wird dargestellt, welche Ansiedlungsempfehlungen für Möbeleinzelhandelsbetriebe zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

Abbildung 3: Standortkonzept Möbeleinzelhandel

	Innenstadt-zentrum	sonstige ZVB	FMA Goorstorfer Straße	FMA Brinckmansdorf	FMA Schutow	Sonstige Lagen
Konventionelles Möbelhaus	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität
Einrichtungshäuser/ Wohnkaufhäuser	keine Priorität	keine Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität
Mitnahmемöbelmärkte/ Discounter	keine Priorität	keine Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität
Spezialisierte Anbieter mit Fachgeschäfts-/Studio-Charakter	prioritär	prioritär	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	keine Priorität
Spezialisierte Anbieter mit Fachmarkt-Charakter	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Im Hinblick auf eine potenzielle Wohnkaufhausansiedlung weist in einer vergleichenden Bewertung der **Standort Schutow die beste marktseitige und städtebauliche Eignung** auf. Nur an diesem Standort besteht die Chance zur Stärkung des Kompetenzstandortes Rostock für den Bereich Möbel im Sinne der zentralörtlichen Funktion bei gleichzeitiger Etablierung eines leistungsfähigen Kopplungsstandortes für den Bereich Möbel mit vollumfänglichem Betriebstypenmix. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Übertragung des bestehenden Baurechts am Standort Brinckmansdorf (i.H.v. 10.000 m² VKF) auf den deutlich besser geeigneten Standort Schutow.

Die beiden im EHK ausgewiesenen **F-Zentren Gorsdorf und Brinckmansdorf** weisen aufgrund der nicht vorhandenen Prägung durch den Möbeleinzelhandel vergleichsweise **schlechtere Rahmenbedingungen** auf. Das Ziel einer zukunftsfähigen Bündelung/Clusterung von einrichtungsaffinen Nutzungen an einigen wenigen Standorten im Stadtgebiet würde mit der Weiterentwicklung an diesen Standorten nicht erreicht. Bei Ansiedlung eines Wohnkaufhauses an diesen Standorten wären (in Relation zum Standort Schutow) somit geringere Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu erwarten.

Die **außerhalb des Stadtgebietes gelegenen F-Zentren** sind im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes als Begrenzungsstandorte klassifiziert worden.

Möbeleinzelhandelsbezogene Weiterentwicklungen an diesen Standortbereichen sind trotz bestehender Baurechte nicht zu empfehlen: Eine Ansiedlung/ Erweiterung an diesen Standorten würde den Aussagen der Regionalen Einzelhandelskonzeption sowie den

übergeordneten Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Rostock diametral entgegenstehen. Eine Ansiedlung von Möbeleinzelhändlern insbesondere an den Standorten Bentwisch und Sievershagen, trägt zu einer weiteren Attraktivierung der dort verorteten peripheren Fachmarkttagglomerationen aus Perspektive der Konsumenten bei und birgt somit ein zusätzliches Gefährdungspotenzial zur Schwächung der Rostocker zentralen Versorgungsbereiche. Zudem würde durch die Lage der Standorte in den Nachbargemeinden ein zusätzliches Abstimmungserfordernis entstehen.

Sortimentskonzept für den Möbeleinzelhandel

Das Sortimentskonzept für den Möbeleinzelhandel bildet (wie das Standortkonzept) ein vorgelagertes Prüfkriterium anhand dessen die Verkaufsflächenanteile möbelmarkttypischer Randsortimente für die jeweiligen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels abgeleitet werden können. Im Rahmen des Branchenkonzeptes wurden hier „**Entwicklungsregeln**“ abgeleitet, die grundsätzlich bei Weiterentwicklungen im Bereich des Möbeleinzelhandels zu beachten sind. Dies betrifft neben dem Standort insbesondere auch den **Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Aufgrund der potenziell zentrenschädigenden Wirkung empfiehlt sich demnach ein sehr gewissenhafter Umgang. Die Verträglichkeit geplanter Randsortimente für die zentralen Versorgungsbereiche sollte im Ansiedlungsfall überprüft werden.** Dabei sollte neben dem absolutem Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auch eine verträgliche Dimensionierung der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente absatzwirtschaftlich/städtebaulich hergeleitet und begründet werden.

Herleitung eines verträglichen Sortiments- und Verkaufsflächenumfangs für eine Wohnkaufhausansiedlung im Schutow

Eine entsprechende Herleitung der verträglichen Dimensionierung zentrenrelevanter Randsortimente wurde in der Langfassung für ein in der Diskussion stehendes Wohnkaufhaus in Schutow exemplarisch vorgenommen. Die Werte wurden einerseits anhand der damit potenziell abgeleiteten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen gegenüber den Rostocker Zentren und den damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen ermittelt.³ Die Analyse berücksichtigt andererseits neben den rein absatzwirtschaftlichen Kennwerten auch eine genaue städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche (A und B-Zentren). Insofern spielten auch Aspekte wie Verkaufsflächenrelation, Angebotsqualität etc. eine Rolle bei der Bewertung und Ableitung eines verträglichen Verkaufsflächenrahmens.

Somit wurde nicht nur eine quantitative Zielgröße im Sinne eines Maximalwertes ermittelt, sondern insbesondere eine „städtebaulich sinnvolle“ Größenordnung abgeleitet. Die ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Randsortimente sind somit als bindend anzusehen und können die Grundlage für ein potenziell anstehendes Bauleitplanverfahren für die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses in Schutow bilden.

³ Zielgröße: die durch eine Wohnkaufhausansiedlung potentiell initiierten Umsatzumverteilungen sollten nicht einen Schwellenwert von mehr als 7 % der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen überschreiten.

Tabelle 2: Abgeleitete Verkaufsflächenobergrenzen für die betrachteten Randsortimente eines Wohnkaufhauses

	Verkaufsflächenumfang in m²
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.100
Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder	400
Elektrokleingeräte	200
Heimtextilien / Haus-/ Tischwäsche	600
Bettwaren (Bettwäsche etc.)	300
Leuchten/ Lampen	2.000

Quellen: Eigene Darstellung

Vertreter der IHK zu Rostock, des Einzelhandelsverbandes Nord e.V., des City-Kreises e.V., des Unternehmerverbandes Rostock-Mittleres Mecklenburg e.V., der Landesraumplanung und des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft haben als Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ die Erarbeitung des Branchenkonzeptes Möbel begleitet.

Das Ergebnis des Konzeptes wird von der IHK zu Rostock, dem Einzelhandelsverband und dem City Kreis zum Teil kritisch gesehen. Zwar wird grundsätzlich eine Möbelmarktsiedlung in der Hansestadt Rostock positiv bewertet, jedoch bestehen zur Gesamtverkaufsflächengröße und insbesondere zum Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente große Bedenken. Der Kaufkraftabfluss und die Verlagerung der Kundenströme aus der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen stehen hierbei im Vordergrund. (Anlage 1-3)

Der Unternehmerverband, die Landesplanung und die Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock sehen in der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses mit den gutachterlich als verträglich ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen eine weitere Stärkung des Oberzentrums Rostock. Da die 2000 m² für Leuchten/ Lampen zukünftig mit der Überarbeitung der Sortimentsliste im Rahmen der Erarbeitung eines neuen Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Rostock möglicherweise nicht mehr als innenstadtrelevant angesehen werden, handelt es sich lediglich um 2.600 m² klassische innenstadtrelevante Möbelmarktrandsortimente, die der Gutachter insbesondere für die Rostocker Innenstadt, aber auch für die relevanten zentralen Versorgungsbereiche, als verträglich herleitet. Diese Einschätzung wird von den o. g. Arbeitsgruppenmitgliedern geteilt und würde in das anschließende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, als Grundlage für die Entwicklung am Standort Schutow, einfließen. (Anlage 4-5) Erst mit diesem gesonderten Verfahren erlangt das Vorhaben „Möbelkaufhaus“ verbindliches Baurecht, über das die Bürgerschaft mit dem Satzungsbeschluss entscheidet. Damit wird die Planungshoheit der Hansestadt Rostock durch dieses Konzept nicht berührt.

Jede weitere Ansiedlung in Schutow wäre eine Einzelfallentscheidung und durch die Rostocker Bürgerschaft gesondert zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

- keiner

Roland Methling

Anlagen:

Branchenkonzept Möbel (Anlage 6)

Stellungnahmen (Anlagen 1 - 5)

Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock

- Ergänzter Endbericht -

22. Oktober 2014



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Tel. 0 721. 14 51 22 62
Fax. 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 341. 92 72 39 42
Tel. 0 341. 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Dipl.-Ing. Marc Föhrer

Leipzig, Oktober 2014

Abbildungen Titelblatt: Hansestadt Rostock

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	3
2.1 Rechtliche Einordnung eines Branchenkonzepts	3
2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	3
3 Methodik	6
4 Markt- und Standortanalyse	9
4.1 Trends im Möbeleinzelhandel	9
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
4.3 Angebotsanalyse	16
4.4 Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels	20
4.5 Marktpotenzial und Marktanteile des Rostocker Möbeleinzelhandels	23
4.6 Umsatz und Zentralität des Rostocker Möbeleinzelhandels	25
4.7 Benchmark mit anderen Oberzentren	26
4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Rostock	27
5 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	31
5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	31
5.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen	31
5.1.2 Methodik und Berechnung	32
5.2 Zusätzliche Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	35
6 Bewertung der Konsequenzen unterschiedlicher Ansätze zur Weiterentwicklung im Wohnkaufhausbereich	39
7 Räumlich-funktionales Steuerungskonzept	45
7.1 Standortkonzept für den Möbeleinzelhandel	45
7.2 Sortimentskonzept für den Möbeleinzelhandel	50
7.3 Zusammenfassung der räumlich-funktionalen Steuerungsgrundlagen für den Bereich Einrichtungsbedarf	53
8 Herleitung eines verträglichen Sortiments- und Verkaufsflächenumfangs für eine Wohnkaufhausansiedlung im Schutow	56
8.1 Kurzcharakterisierung der betrachteten A- und B-Zentren	58

8.2	Angebotsanalyse der Randsortimente des Möbeleinzelhandels	64
8.3	Sortimentsspezifische Ableitung von Randsortimentsverkaufsflächenobergrenzen eines Wohnkaufhauses	66
8.3.1	GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder	66
8.3.2	Elektrokleingeräte	70
8.3.3	Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche	72
8.3.4	Bettwaren (Bettwäsche etc.)	74
8.3.5	Leuchten/ Lampen	76
8.4	Zusammenfassung der Ergebnisse	78
9	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	80
Anhang		I
	Differenzierte Darstellung der Möbelanbieter nach Betriebstypen	I
	Differenzierte Darstellung der Möbelmärkte des Stadt-Umland-Raums Rostock nach Betriebstypen	VII
	Untersuchungsrelevante Randsortimenten eines Wohnkaufhauses in den A- und B-Zentren	IX
	Literatur- und Quellenverzeichnis	XIII
	Abbildungsverzeichnis	XV
	Tabellenverzeichnis	XVII
	Glossar	XIX

Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
EH.....	Einzelhandel
EW	Einwohner
f.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R.	in der Regel
insb.	insbesondere
Kap.	Kapitel
Km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LEPro MV	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
m ²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
MV.....	Mecklenburg-Vorpommern
Nr.	Nummer
NV	Nahversorgung
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
rd.	rund
S.	Seite
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche

Stadt + Handel

VKF Verkaufsfläche

z. B. zum Beispiel

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts wurden in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung wird in einer Vielzahl von ober- und bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen und Urteilen die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten hervorgehoben.

Die Hansestadt Rostock verfügt über ein von der Bürgerschaft beschlossenes gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept¹, welches die Grundlage zur Bewertung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Verträglichkeit von Einzelhandelsentwicklungen bildet. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beinhaltet u. a. räumlich-funktionale Empfehlungen zur Steuerung der Entwicklung im Möbel- und Einrichtungseinzelhandel. Gerade in diesem Bereich führte der Strukturwandel im Einzelhandel in den vergangenen Jahren zu massiven Umstrukturierungen der Nachfrage-, Anbieter- und Standortstrukturen. So wurde der im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Expansionsrahmen rechnerisch bereits überschritten. Nichts desto trotz halten die Ansiedlungsanfragen in der Hansestadt und den Umlandgemeinden weiter an.

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt vor diesem Hintergrund, mit dem vorliegenden Branchenkonzept für den Bereich Möbel- und Einrichtungshäuser das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept sektoral zu vertiefen. Das grundsätzliche Ziel bei der künftigen Ansiedlung von Möbel- und Einrichtungshäusern besteht darin, bestehende Strukturen in ihrer Entwicklung nicht zu gefährden und eine moderne, zeitgemäße Möbeleinzelhandelslandschaft im Oberzentrum unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Umlandgemeinden zu erarbeiten. Dabei soll neben der Ermittlung eines (betriebstypenbezogenen) absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenentwicklungsspielraums für die kommenden zehn Jahre auch eine Bewertung von Standorten im Kontext der erforderlichen Standortrahmenbedingungen sowie städtebaulich wünschenswerter Entwicklungen (Verkehrsbündelung, Versiegelung etc.) erfolgen. Darüber hinaus sollen im Rahmen des vorliegenden Branchenkonzeptes einheitliche Bewertungskriterien im Bereich der möbelmarkttypischen Randsortimente für die Bewertung künftiger Ansiedlungen entwickelt werden.

¹ Dr. Lademann & Partner (2007): Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock; Dr. Lademann & Partner (2007): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2015.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte Berücksichtigung finden. Das Branchenkonzept Möbel soll letztlich als Abwägungsgrundlage für städtebaulich-planerische und für einzelhandelsrelevante Fragestellungen in den kommenden Jahren erarbeitet werden und dazu in das Einzelhandelsentwicklungskonzept einfließen.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung des vorliegenden Branchenkonzepts werden die ergänzenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Branchenkonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Branchenkonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (LEPro MV) in der aktuellen Fassung sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Rostock wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005

Im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert, die bei der Erstellung des Branchenkonzeptes Möbeleinzelhandel für Rostock Beachtung finden müssen:

- **Z 4.3.2 (1)** „Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO – hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind – sind mit Ausnahme von (Satz 7) nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.
- **Z 4.3.2 (2)** Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.
- **Z 4.3.2 (3)** Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.
- **Z 4.3.2 (4)** Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.
- **Z 4.3.2 (5)** Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (...)
- **Z 4.3.2 (7)** Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.“²

² Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005, S. 37f.

Rahmenvorgaben durch das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (BBE 2010) übernimmt die im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock formulierten Entwicklungszielstellungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (F-Zentren) im Stadtgebiet Rostocks und ergänzt diese um übergeordnete Leitlinien der Entwicklung für die Standortbereiche des Umlandes. Im Rahmen der Konzeption werden die außerhalb der Stadtgrenzen gelegenen peripheren Fachmarktzentren (F-Zentren) Sievershagen, Bentwisch und Roggentin als Begrenzungsstandorte ausgewiesen, „deren Ausdehnung im Hinblick auf ausgewogene Versorgungsstrukturen begrenzt werden sollte“.³

Rahmenvorgaben durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock sogenannte F-Zentren als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels ausgewiesen. Dabei wird zwischen städtischen und peripheren F-Zentren (innerhalb bzw. außerhalb der kommunalen Verwaltungsgrenzen) differenziert, wobei keine konkrete Entwicklungsempfehlung mit diesen Bereichen verknüpft wird.

³ BBE 2009, S. 16

3 Methodik

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Branchenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

Bestandserhebung Möbeleinzelhandel	
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	August 2013
Methode	flächendeckende Vollerhebung
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Haupt- sowie Randsortimente aller Möbeleinzelhändler (Hauptsortiment Möbel), städtebauliche Analyse Darüber hinaus in den A – C Zentren sowie F-Zentren: Verkaufsflächenanteile des Sortiments Möbel von Anbietern mit abweichendem Hauptsortiment

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Möbel ist für den Stadt-Umland-Raum Rostock auftragsgemäß flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Möbeleinzelhandels vor. Ferner wurden an den A-C Zentren sowie den F-Zentren Anbieter mit Möbel-Randsortimenten erfasst und die Bestandsdaten mit bestehenden Datengrundlagen der Industrie- und Handelskammer zu Rostock harmonisiert.⁴ Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Randsortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁵ vom November 2005 fand dabei Anwendung.

⁴ Möbel-Randsortimente wurden außerhalb der benannten Standortbereiche (A-C Zentren, F-Zentren) auftragsgemäß nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang kann (im Bezug auf die ermittelten Verkaufsflächensummen) jedoch von einem deutlich untergeordneten Verkaufsflächenumfang ausgegangen werden.

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Für die Darstellung der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels wurden zudem Daten des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet und kategorisiert.

Nachfrageanalyse

Für die Darstellung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen im Möbeleinzelhandel wurde u. a. auf sekundärstatistische Datengrundlagen der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Fachmarktzentren und sonstigen bedeutsamen Standorte des Möbeleinzelhandels im Stadt-Umland-Raum Rostock erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Möbeleinzelhandel.

Analyse Randsortimentsbereich (als Grundlage für das Sortimentskonzept)

Auf Basis laufender Marktbeobachtungen des Gutachterbüros Stadt + Handel und der Auswertung vorliegender Bestandserfassungen aus dem gesamten Bundesgebiet wurden Spannweiten und übliche Randsortimentsanteile auf Ebene der verschiedenen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels abgeleitet. Dabei wurde eine Stichprobengröße von mehr als 200 Referenzmärkten hinsichtlich des Flächenanteils der jeweils angebotenen Randsortimente ausgewertet. Es wurden ausschließlich durch das Gutachterbüro Stadt + Handel eigenständig konzeptionierte bzw. ausgeführte Bestandserhebungen mit einem einheitlichen und an den Gruppen des WZ 2008 orientierten Sortimentsschlüssel zu Grunde gelegt, um eine Vergleichbarkeit der Bestandsdaten untereinander zu gewährleisten. Somit ergibt sich ein detailliertes Abbild der tatsächlichen Angebotsverhältnisse auf Ebene der einzelnen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Branchenkonzepts eingerichtet. Durch die Einbindung dieses Gremiums konnten die Zwischenschritte mit den im Sinne der Zielstellung der Konzeption relevanten Akteuren diskutiert und erörtert werden. Der Diskussionsverlauf war angesichts der Tragweite der Branchenkonzeption kontrovers. Die während des Prozesses formulierten Beiträge der einzelnen Akteure wurden im Rahmen der Berichtsaufbereitung berücksichtigt. Zu einzelnen Aspekten blieb ein abschließender Konsens im Rahmen des Arbeitskreises offen; hier wurden im Rahmen des Konzeptes gutachterliche Abwägungen vorgenommen. In Teilen spiegeln somit die Konzeptaussagen nicht vollumfänglich die Meinungen einzelner Vertreter der Arbeitsgruppe wider.

Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis viermal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Rostock eingeladen:

Für die Verwaltung:

- Hansestadt Rostock, Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Rostock
- Vertreter des Einzelhandelsverbandes Nord

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Branchenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Standorte des Möbeleinzelhandels in Rostock. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Trends im Möbeleinzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Möbeleinzelhandels in der Hansestadt Rostock analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung im Möbelsegment skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

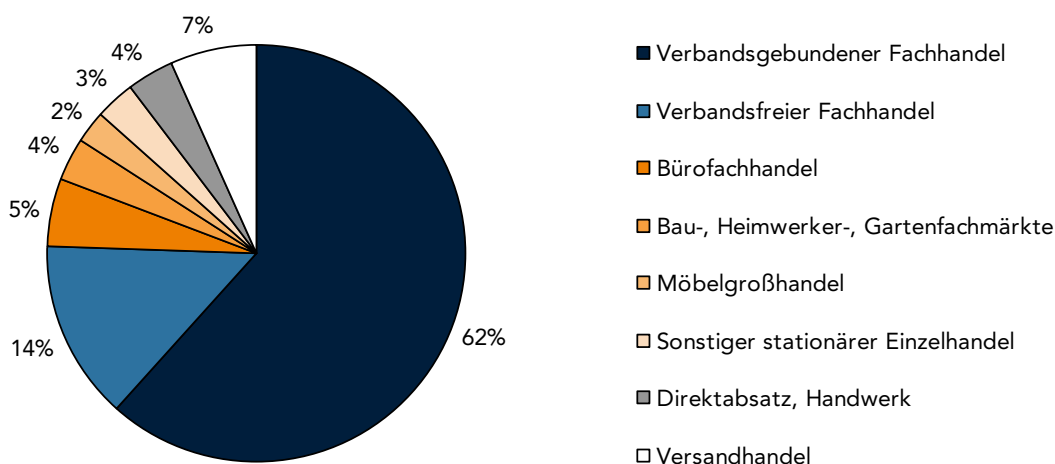
Der Einzelhandel im Allgemeinen ist als dynamischer Wirtschaftsbereich zu charakterisieren und unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Viele dieser allgemeinen Entwicklungsprozesse im Einzelhandelssektor können auch auf den Möbeleinzelhandel übertragen werden. Im Sinne einer nachholenden Entwicklung sind die prozessualen Trends in diesem Marktsegment bislang jedoch vergleichsweise gering ausgeprägt und haben erst in der letzten Dekade an Dynamik gewonnen.

Verkaufsflächenwachstum, Konzentrationstendenzen

Der Möbeleinzelhandel ist eine typisch mittelständische Branche mit einer großen Bandbreite an Vertriebsformen und -kanälen. Insgesamt sind rd. 80 % der Möbeleinzelhändler in einem Einkaufsverbund organisiert, weswegen auch kleinere Strukturen am Markt existieren können (vgl. Abbildung 1). Aufgrund komplexer Wertschöpfungs- und Lieferketten entfällt somit ein hoher Anteil des Möbeleinzelhandels auf den traditionellen Fachhandel, der mit rd. 78 % der Einzelhandelsbetriebe im Jahre 2010 bislang strukturprägend ist.⁶

⁶ Vgl. BVDM 2010, S. 95

Abbildung 1: Anteil der Vertriebswege im Möbel- und Küchenfachhandel am Gesamtumsatz



Quelle: Eigene Darstellung, verändert nach BWB 2011

Zunehmend lassen sich jedoch im Möbele Einzelhandel Konzentrationsprozesse beobachten. Große Einzelhandelsketten expandieren hinsichtlich der Betriebsanzahl und der Verkaufsfläche. So erhöhte sich von 1999 bis 2011 die Verkaufsfläche der Top 30 Unternehmen im deutschen Möbele Einzelhandel um rd. 18 %, von rd. 1,2 Mio. m² auf rd. 1,5 Mio. m² VKF.⁷ Zudem ist eine verstärkte Übernahme und Integration ehemals selbständiger Möbele Einzelhändler zu beobachten. Die anhaltenden Konzentrationsprozesse werden auch zukünftig weiter fortschreiten. So prognostiziert die BBE für die kommende Dekade eine Steigerung der Marktanteile der 25 größten Möbele Einzelhandelsbetriebe um 17 % durch eigene Umsatzsteigerungen sowie Übernahmen und Marktaufgaben anderer Anbieter.

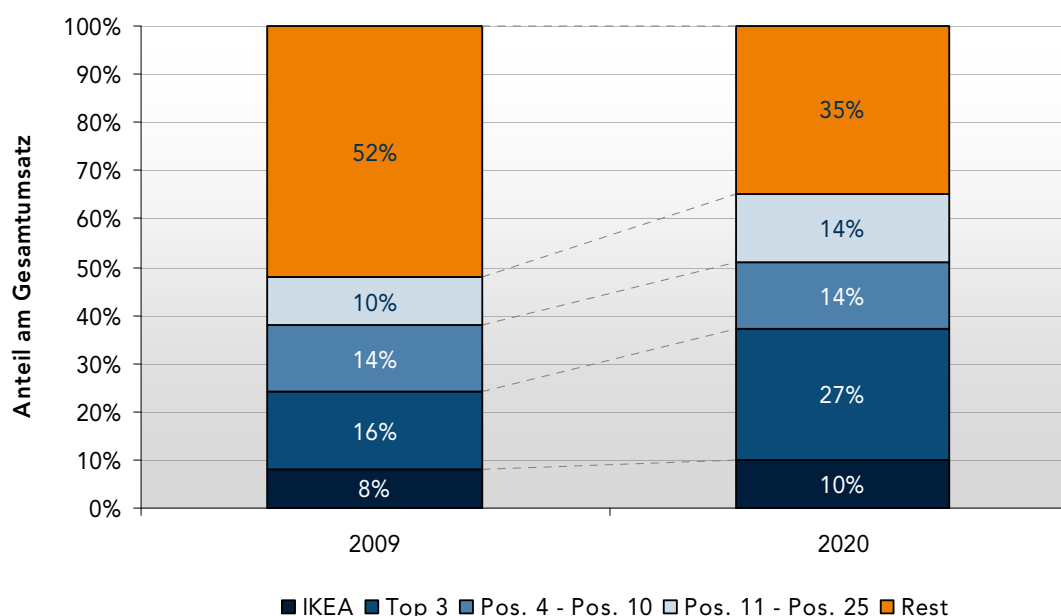
Hinsichtlich der Expansionsdynamik ist auch eine Differenzierung zwischen den Betriebstypen erkennbar. So konnte insbesondere Bereich der Wohnkaufhäuser in den letzten 20 Jahren ein starkes Flächenwachstum verzeichnet werden. Zwischen 1993 und 2003 stieg die Gesamtverkaufsfläche der Wohnkaufhäuser um 53,6 %, zwischen 1993 und 2012 sogar um insgesamt 528 % auf aktuell rd. 5,2 Mio. m² VKF in Deutschland. Ebenso wuchs die Anzahl der Märkte von 121 im Jahr 2002 auf 165 im Jahr 2012.⁸ Die durchschnittliche Verkaufsfläche ist infolge dieser Prozesse inzwischen auf 34.588 m² VKF gestiegen. Die TOP 30 Häuser liegen bei durchschnittlich 48.060 m² VKF.⁹

⁷ Vgl. EHI 2012

⁸ Vgl. Möbel Kultur 2012, S. 3

⁹ Vgl. BVDM 2010, S. 71

Abbildung 2: Prognostizierte Entwicklung der Umsätze im Möbele Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung, verändert nach BBE 2011

Umsatzentwicklung

Das Möbelsortiment zählt zu den konjunkturanfälligsten höherwertigen und langlebigen Gebrauchsgütern. Im Saldo stehen den steigenden Verkaufsflächen der letzten Jahre insgesamt sinkende Umsätze gegenüber. So sind gemäß Berechnungen der BBE Unternehmensberatung die Umsatzvolumina der Branche zwischen 1995 und 2008 nominal um mehr als 20 % gesunken.¹⁰

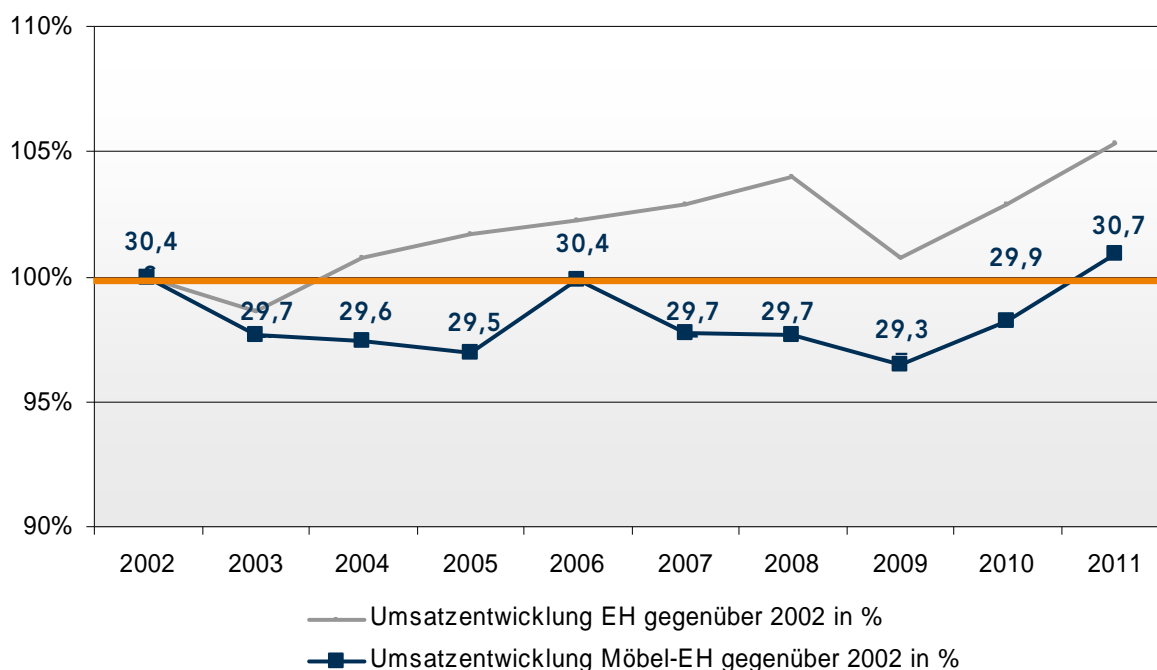
Zwischenzeitlich konnte jedoch eine gewisse Konsolidierung erreicht werden. So gestaltete sich die Umsatzentwicklung im deutschen Möbel- und Küchenfachhandel in den letzten Jahren aufgrund der zunehmenden Bautätigkeit leicht positiv. Im Jahr 2010 wurde ein Gesamtumsatz von rd. 30 Mrd. Euro erwirtschaftet.¹¹ Eine sinkende Anzahl von Ersteinrichtern sowie eine steigende Zahl an Haushalten durch Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singularisierung) im Zuge des demographischen Wandels bilden zukünftig gegenläufige Impulse für den Möbele Einzelhandel, weshalb bis 2020 stagnierende Umsatzvolumina prognostiziert werden.¹²

¹⁰ Vgl. EMV 2010, S. 2

¹¹ Inklusive der über den Möbele Einzelhandel verkauften Fachsortimente wie Teppiche und Heimtextilien mit einem Volumen von ca. 6 Mrd. Euro. Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Ifo Institut 2012, S. 2.

¹² Vgl. EMV 2010, S. 2.

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Möbele Einzelhandel im Vergleich zum Einzelhandel (gesamt)



Quelle: Eigene Darstellung; nach EHI 2012

Hemmend für die weitere Umsatzentwicklung im Möbele Einzelhandel dürfte das Konsumverhalten sein. Die Ausgaben der privaten Haushalte für haushaltsbezogene Einrichtungsgegenstände und Wohnmöbel sind seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig. Seitdem sank der Anteil des Haushaltsbudgets, welches für Möbel ausgegeben wurde, von 3,5 % auf knapp 2 %.¹³

Spezialisierung, Ausdifferenzierung der Betriebstypen

Eine Reaktion des Möbele Einzelhandels auf die veränderten Rahmenbedingungen ist eine Spezialisierung auf Marken, Sortimente oder Zielgruppen.¹⁴ Dabei kommt es als Reaktion auf die Pluralisierung der Lebensstile zunehmend zu einer Differenzierung zwischen Formaten mit einem breiten Sortiment (sog. Generalisten) und Anbietern mit einem tiefen Sortiment (sog. Spezialisten).¹⁵ Darüber hinaus vollzieht sich eine Differenzierung zwischen Märkten die auf den Versorgungseinkauf ausgerichtet sind (z.B. discountorientierte Formate) und Märkten, die auf eine Erlebnisorientierung des Konsumenten ausgerichtet sind (z.B. Wohnkaufhäuser). Dabei sind insbesondere die filialisierten Anbieter zumeist in verschiedenen Betriebsformen bzw. Formaten am Markt präsent, wie beispielsweise die XXL Lutz

¹³ Vgl. BVDM 2010, S. 93.

¹⁴ Eine differenzierte Auflistung der in der Handelslandschaft abgrenzbaren Betriebstypen des Möbele Einzelhandels entsprechend Ihrer Merkmale und Zielgruppenspezifischen Ausrichtung befindet sich im Anhang.

¹⁵ Z.B. spezialisierte Angebote für junges Wohnen, Kinder, Senioren oder Themenhäuser zu Küche/ Bad

Gruppe mit Wohnkaufhäusern (XXXL Lutz), Discountmärkten (Möbelix) und Mitnahmemärkten (Mömax). In Ballungsgebieten verhalten sich Möbeleinzelhändler vielfach konkurrenzsuchend, so dass häufig Standortagglomerationen mit großflächigen Anbietern sowie spezialisierten Anbietern mit jeweils unterschiedlicher Ausrichtung entstehen.

Für den Möbeleinzelhandel hat die Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik/ Wohnaccessoires in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Diese Warengruppen haben sich in den größeren Märkten zunehmend von einem arrondierenden Angebot zu einem maßgeblichen Frequenzbringer mit steigenden Umsatzanteilen entwickelt. Teilweise werden Shop-in-Shop Konzepte mit bekannten Marken angeboten.¹⁶ Durch die Erweiterung des Produktportfolios und dem damit verbundenen Wandel von Möbelhäusern zu Einrichtungshäusern treten diese zunehmend auch in eine Konkurrenzbeziehung zu den innerstädtischen Einkaufslagen.

Anhand unterschiedlicher Vertriebskonzepte, Zielgruppenausrichtungen und weiterer Merkmale lassen sich die im Folgenden charakterisierten Formate voneinander abgrenzen.

- **Konventionelle Anbieter:** Das Segment der konventionellen Anbieter wird insbesondere durch mittelständische Möbelmärkte mit einer Verkaufsflächengröße von 500 bis 10.000 m² geprägt. Nur wenige Anbieter dieses Betriebstypus erreichen Verkaufsflächen über 10.000 m². Die konventionellen Möbelmärkte werden insbesondere durch ein qualitativ hochwertiges Angebot mit einer erhöhten Beratungsintensität (Fachgeschäftscharakter) und zahlreichen arrondierenden Dienstleistungsangeboten charakterisiert. Aufgrund ihrer Zielgruppenausrichtung und der zunehmenden Preissensibilität der Konsumenten verzeichnen diese Anbieter jedoch abnehmende Marktanteile und befinden sich in einem starken Konsolidierungsprozess.
- **Wohnkaufhäuser:** Als Wohnkaufhäuser werden Möbelmärkte mit Verkaufsflächen über 20.000 m² und einem überregionalen Einzugsgebiet bezeichnet. Die Märkte bieten ein breites und tiefes Vollsortiment im Möbeleinzelhandel, welches auf bis zu 20 % der Fläche mit Randsortimenten ergänzt wird. In dem Segment ist eine zunehmende Expansion zu beobachten, die auch mit einer Vergrößerung der neu errichteten Märkte einher geht. So weisen Neuansiedlungen zumeist Verkaufsflächen von über 30.000 m² auf.
- **Mitnahmemöbelmärkte:** Im Unterschied zu den Wohnkaufhäusern und konventionellen Anbietern werden in den Mitnahmemöbelmärkten ausschließlich Waren zur sofortigen Mitnahme durch den Käufer angeboten. Wie in den Wohnkaufhäusern wird auch in den Mitnahmemärkten ein breites und tiefes Vollsortiment im Möbelsegment angeboten welches jedoch mit einem umfangreicheren Randsortiment ergänzt wird und in der Warenpräsentation überwiegend auf Selbstbedienung ausgerichtet ist.

¹⁶ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Ifo Institut 2012, S. 3

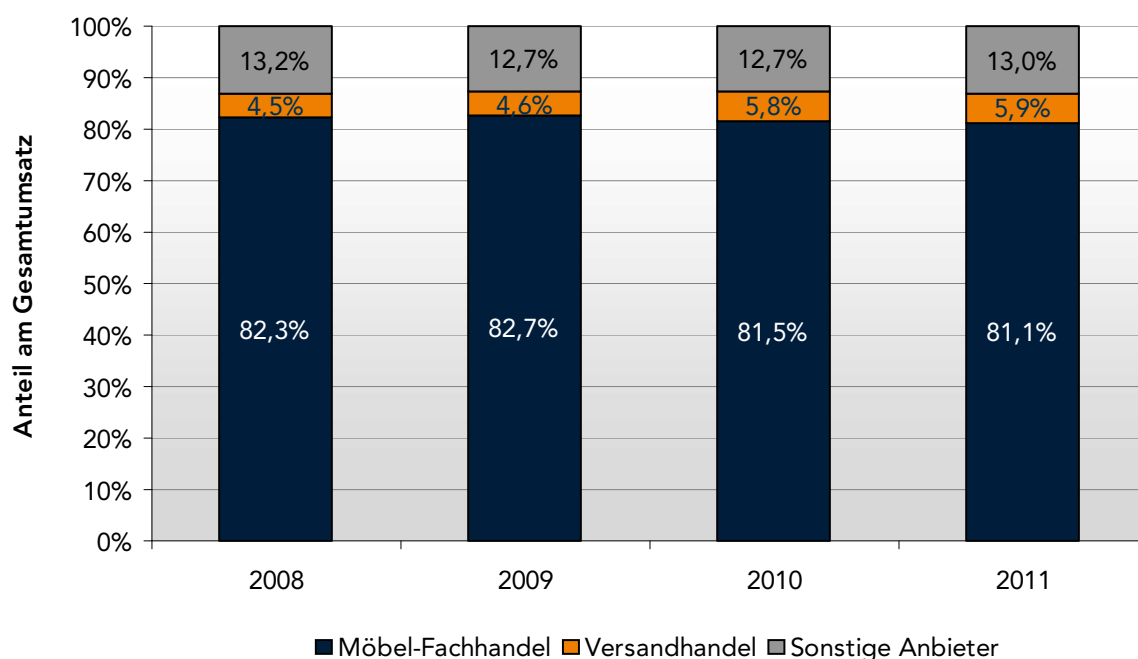
- **Möbeldiscounter/ SB-Möbelmärkte:** Eine spezifische Form der Mitnahmemöbelmärkte sind die überwiegend auf ein niedriges Preisniveau orientierten Möbeldiscounter. Das Konzept ist aufgrund der ausschließlich angebotenen umsatzstarken Artikel auf den Massenkonsum ausgelegt und richtet sich an Konsumenten mit geringer Trend- und Qualitäts- aber starker Preisorientierung. Im Gegensatz zu den Mitnahmemöbelmärkten dominiert eine überwiegend einfache und funktionale Warenpräsentation bzw. -gestaltung der Märkte. Bei einer deutlichen Orientierung auf das Niedrigpreissegment werden die Waren teilweise auch nur Aktionshallen angeboten. Möbeldiscounter und Mitnahmemöbelmärkte werden aufgrund der ähnlichen Ausrichtung bzw. betriebstypologischen Merkmale im Rahmen des vorliegenden Branchenkonzeptes teilweise zusammengefasst.
- **Spezialisierte Anbieter:** Bei der Gruppe der spezialisierten Anbieter kann einerseits zwischen Anbietern unterschieden werden, welche sich auf ein Sortiment spezialisiert haben und in diesem ein entsprechend tiefes Angebot offerieren (Sortimentspezialisten) und andererseits zwischen Anbietern, die sich auf bestimmte Zielgruppen orientieren (z.B. Konsumenten mit sehr hohen Qualitätsansprüchen) und ein entsprechend daraufhin ausgerichtetes Warenportfolio anbieten (sog. Zielgruppenspezialisten). Je nach Standort und Angebot existieren sowohl kleinflächige Ladenlokale mit Fachgeschäftscharakter (sog. Studios) als auch großflächige Einheiten mit Fachmarktcharakter. Das Wachstumspotenzial dieses Marktsegmentes gestaltet sich entsprechend seiner heterogenen Ausprägung sehr unterschiedlich. Während Fachgeschäfte (wie beispielsweise Küchenstudios) abnehmende Marktanteile verzeichnen, ergeben sich insbesondere für Fachmärkte hohe Wachstumspotenziale.

Die skizzierte Betriebstypenklassifizierung findet im Rahmen des vorliegenden Branchenkonzeptes Verwendung. Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Betriebsformen des Möbeleinzelhandels und eine diesbezügliche Klassifizierung der Rostocker Anbieter finden sich im Anhang wieder.

Anteil des E-Commerce

Der Online-Handel weist im Möbelsegment ein bislang vergleichsweise geringes Marktvolumen auf. Rund 6 % des Umsatzes im Möbeleinzelhandel werden gegenwärtig über diesen Vertriebsweg getätigt. Aufgrund der moderaten Steigerungsraten von rd. 1 % im Zeitraum von 2008 – 2011 sind die unmittelbaren Auswirkungen auf den Stationären Einzelhandel gegenwärtig nur in einem begrenzten Umfang zu verzeichnen.

Abbildung 4: Entwicklung des anteiligen Umsatzes von Vertriebsformen 2008 bis 2011



Quelle: Eigene Darstellung; nach EHI 2012; Versandhandel und Internet wurden zusammengefasst

Bei höherpreisigen Artikeln wie Möbeln kombiniert ein großer Anteil der Konsumenten die beiden Vertriebskanäle des Internets und des stationären Handels. Dem Internet kommt dabei in zunehmenden Maße die Bedeutung einer vorgelagerten Informationsquelle (im Sinne eine Vorauswahl) zu. So recherchiert gemäß einer Studie des E-Commerce-Center Handel bereits rund die Hälfte aller Internetnutzer online zum Thema Möbel.¹⁷ Aufgrund der hohen Bedeutung der Haptik erfolgt jedoch zumeist eine zusätzliche Begutachtung der zu erwerbenden Waren im stationären Handel. Lediglich bei niedrigpreisigen Artikeln ist ein direkter Bezug der Waren über das Internet stärker ausgeprägt. Diese als Cross-Channel Handel bekannten Wechselwirkungen unterstreichen die zunehmende Notwendigkeit einer parallelen Präsenz von Möbelhändlern in unterschiedlichen Vertriebskanälen.

4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur des Rostocker Möbeleinzelhandels werden nachfolgend vorgestellt.

Lage, Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur

Das Oberzentrum Rostock zeichnet sich durch seine herausgehobene Stellung als Wirtschafts- und Handelszentrum in Mecklenburg-Vorpommern aus. Die Hansestadt ist mit rd.

¹⁷ Vgl. Website ECC

200.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Bundeslandes. Das unmittelbare Einzugsgebiet Rostocks ist überwiegend ländlich geprägt nach Norden durch die Küstenlage begrenzt. Die nächstgelegenen Oberzentren Schwerin und Greifswald-Stralsund befinden sich mit rd. 80 – 90 km in vergleichsweise großen räumlichen Entfernungen.

Verkehrlich ist Rostock für den MIV von allen Richtungen über Bundesautobahnen und -straßen gut erreichbar. Im Norden verläuft die B 105, im Osten die A 19 Richtung Berlin. Südlich von Rostock liegt die A 20 (Stralsund – Lübeck), welche am Autobahnkreuz Rostock auf die A 19 trifft. Im Westen Rostocks verläuft die B 103. Die Hansestadt verfügt über insgesamt drei Bahnhöfe. Der Rostocker Hauptbahnhof und der Bahnhof Warnemünde haben Anschluss an den Nah- und Fernverkehr. Am Bahnhof Seehafen Nord besteht eine S-Bahn-Anbindung. Innerhalb des Stadtgebietes verkehren zudem zahlreiche Straßenbahn- sowie lokale und regionale Buslinien. Daneben existieren zwei Fährlinien über die Warnow.

4.3 Angebotsanalyse

Innerhalb des Rostocker Stadtgebietes sind 35 Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentschwerpunkt Möbel angesiedelt, deren Gesamtverkaufsfläche rd. 45.200 m² umfasst. Unter Berücksichtigung der zehn weiteren Möbelstandorte in Bentwisch, Broderstorf, Roggentin und Sievershagen sind insgesamt 45 Möbeleinzelhändler mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 90.110 m² im Stadt-Umland-Raum Rostock zu verzeichnen. Abzüglich der Randsortimente ergibt sich für den SUR Rostock in der Warengruppe Möbel somit eine Verkaufsfläche von rd. 68.180 m², die sich auf insgesamt sechs konventionelle Anbieter, ein Wohnkaufhaus, einen Mitnahmемöbelmarkt sowie elf Möbel-Discountmärkte und 26 Spezialisierte Anbieter verteilt (vgl. Tabelle 19 im Anhang). Das quantitative Angebot im Möbelsegment ist dabei im Umland trotz der begrenzten Anzahl von Betriebseinheiten mit rd. 33.300 m² durchaus vergleichbar mit dem des Stadtgebietes (rd. 34.900 m² VKF im Sortiment Möbel). Darüber hinaus werden noch auf insgesamt rd. 950 m² Verkaufsfläche Möbel an den A-, B- und C-Zentren sowie F-Zentren als Randsortimente von Anbietern mit abweichendem Hauptsortiment angeboten. Andere Standorte (wie Nahversorgungszentren, städtebaulich integrierte Lagen oder nicht integrierte Lagen) wurden nicht berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 3). Bei einer sortimentsdifferenzierten Betrachtung des gesamten Einzelhandelsbestandes im SUR Rostock wäre demnach ein leicht erhöhter Wert zu erwarten. Im Vergleich zu den im Rahmen der Bestandserhebung ermittelten Verkaufsflächensummen dürften diese jedoch marginal ausfallen.

Tabelle 2: Bestand des Möbele Einzelhandels in der Hansestadt Rostock und im Stadt-Umland-Raum Rostock

	Hansestadt Rostock		Sonstiger Stadt-Umland-Raum Rostock		Stadt-Umland-Raum Rostock gesamt	
	Anzahl Betriebe	VKF in m ² *	Anzahl Betriebe	VKF in m ² *	Anzahl Betriebe	VKF in m ² *
Möbele Einzelhandel						
Konventionelles Möbelhaus	6	11.120	-	-	6	11.120
Einrichtungshäuser/ Wohnkaufhäuser	-	-	1	27.000	1	27.000
Mitnahmemöbelmärkte/ Discounter	7	30.020	5	16.880	12	46.900
Spezialisierte Anbieter	22	4.070	4	1.020	26	5.090
Summe	35	45.200	10	44.900	45	90.110
Davon Anteil Randsortimente		10.320		11.610		21.930
Sonstiger Einzelhandel						
Sonstige Anbieter mit Randsortiment Möbel**	16	950	-	-	16	950

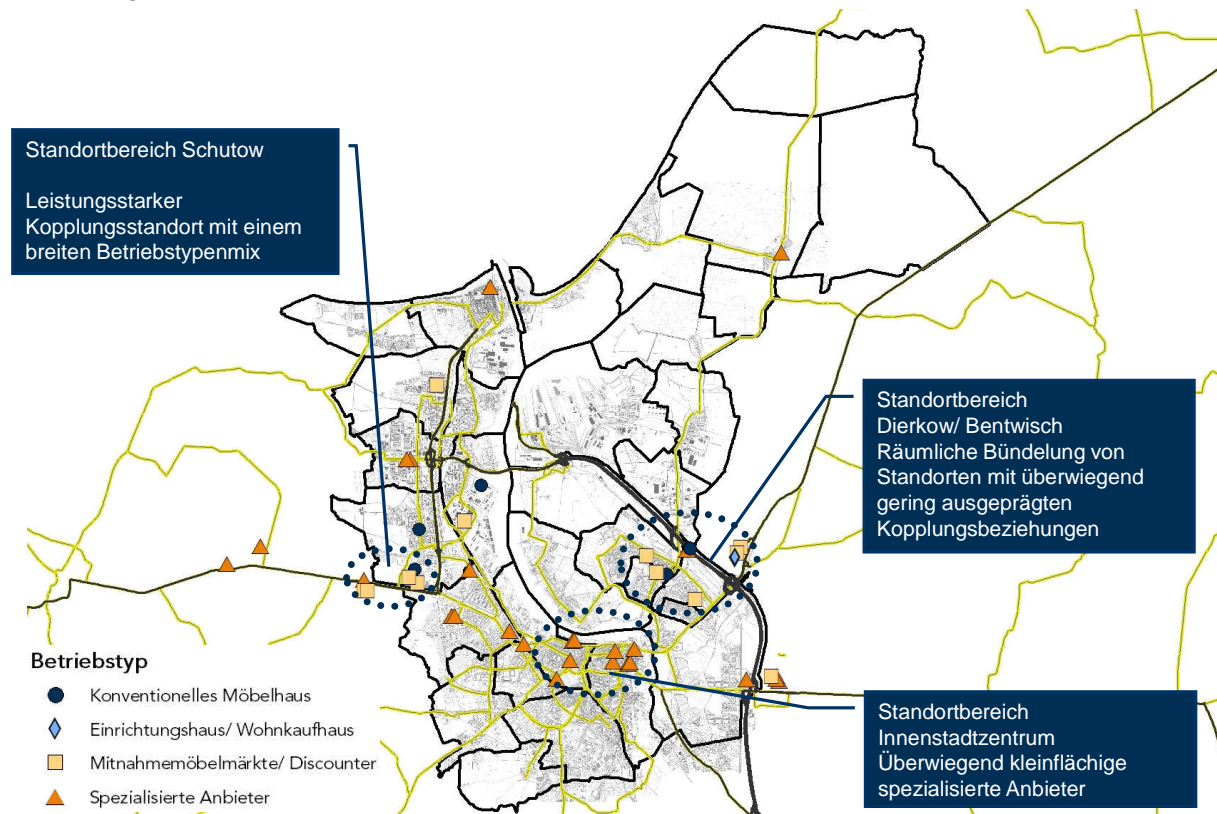
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; * sortimentsübergreifend: Wohnmöbel und Randsortimente; ** Randsortimentsanteile der Warengruppe Möbel - nur teilerheblich erfasst (A-/B- und C-Zentren sowie F-Zentren der Hansestadt Rostock); auf 10 m² gerundet, Abweichungen rundungsbedingt

Das Angebot setzt sich insbesondere aus spezialisierten Anbietern (in Form von Küchenstudios oder hochwertiger Anbieter) und discountorientierten Anbietern zusammen, wobei ein nicht unerheblicher Anteil auf Restpostenmärkte und Aktionshallen entfällt. Im Zusammenspiel mit einem Mitnahmemöbelmarkt (IKEA), einem Wohnkaufhaus (Höffner) sowie sechs weiteren konventionellen Anbietern weist der SUR Rostock gegenwärtig einen vollumfänglichen Betriebstypenmix und somit ein breites Angebotsspektrum im Möbele Einzelhandel auf.

Analog zu den spezifischen Größenstrukturen und den Anforderungen an die verkehrliche Erschließung ist eine differenzierte Standortwahl unter den Anbietern erkennbar. Während die großmaßstäblichen Anbieter mit einer geringen Flächenleistung insbesondere verkehrsorientierte Standorte bevorzugen, sind Spezialisierte Anbieter vereinzelt auch in den zentralen Lagen der Hansestadt verortet. So befinden sich immerhin fünf Spezialisierte Anbieter und ein Möbeldiscounter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere sechs Märkte arrondieren das Angebot in den innerhalb des Stadtgebietes gelegenen

Fachmarktzentren (F-Zentren). Ein Großteil der Märkte (33 Betriebe) ist jedoch an anderweitigen Standorten lokalisiert.

Abbildung 5: Möbelstandorte in Rostock



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Kartengrundlage: Hansestadt Rostock; OpenStreetMap (2010) – Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Anhand der Bestandsstrukturen lassen sich gegenwärtig drei Standortbereiche mit Verdichtungstendenzen im Stadtgebiet bzw. den angrenzenden Gemeinden identifizieren (vgl. Abbildung 5):

- **Standortbereich Innenstadtzentrum:** Der Standortbereich Innenstadtzentrum umfasst sowohl die Rostocker Altstadt als auch die räumlich angrenzenden verdichteten Gebiete der Kröpeliner Tor Vorstadt. In diesen Bereichen sind sieben Anbieter verortet, die ausschließlich dem Betriebstypus der Spezialisierten Anbieter zugeordnet werden können und deren Ladenlokale mit durchschnittlich 130 m² Verkaufsfläche ausschließlich kleinteilig strukturiert sind. Durch Ihre Lage im innerstädtischen Kontext ergänzen diese Anbieter das Warenangebot der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe. Am Standortbereich sind sowohl Sortimentsspezialisten (Küchenstudios) als auch Zielgruppenspezialisten (hochwertiges Wohnen) verortet. Aufgrund der großen räumlichen Distanzen zwischen den

einzelnen Einzelhandelsbetrieben sind diese jedoch überwiegend als Solitärstandorte mit rudimentär ausgeprägten Wechselbeziehungen zueinander zu betrachten.

- **Standortbereich Dierkow/ Bentwisch:** Dieser Standortbereich umfasst einen nahezu vollumfänglichen Betriebstypenmix aus verschiedenen Discountanbietern, konventionellen Möbelhäusern sowie dem Wohnkaufhaus Höffner und verfügt mit rd. 40.200 m² VKF über ein vergleichsweise hohes Standortgewicht. Die Märkte auf Rostocker Stadtgebiet sind überwiegend verkehrsgünstig gelegen und befinden sich in ausgewiesenen Gewerbegebieten oder im räumlichen Kontext zur Großwohnsiedlung Dierkow-Neu. Die zwei Anbieter Höffner und Sconto sind im peripheren Fachmarktzentrum Hansecenter Bentwisch¹⁸ verortet. Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung des Standortbereiches, der damit verbundenen räumlichen Distanzen zwischen den Märkten und den zumeist nicht gegebenen Blickbeziehungen ergibt sich in der Wahrnehmung des Konsumenten keine einheitliche Agglomerationswirkung. Vielmehr handelt es sich bei dem Standortbereich Dierkow/ Bentwisch um eine räumliche Konzentration von Solitärstandorten, zwischen denen in der Summe nur gering ausgeprägte Kopplungsbeziehungen zu erwarten sind.
- **Standortbereich Schutow/ Sievershagen:** Mit insgesamt sechs Anbietern und 34.860 m² VKF weist der Standortbereich Schutow/ Sievershagen ein deutliches Standortgewicht im gesamtstädtischen Gefüge des Möbeleinzelhandels auf. Er kann dabei in zwei Teilbereiche untergliedert werden: das Fachmarktzentrum Schutow, welches innerhalb der Gemeindegrenze liegt und das periphere Fachmarktzentrum Sievershagen, welches das Shopping Center Ostsee-Park umfasst. Durch die Ansiedlung des bislang einzigen IKEA Marktes im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hat der Standort infolge des überregionalen Einzugsgebietes des Anbieters eine deutliche Aufwertung erfahren. Mit einem Mitnahmемöbelmarkt, drei Discountmärkten, einem konventionellen Möbeleranbieter (Möbel Wikinger) und einem spezialisierten Küchenstudio weist der Standortbereich bereits gegenwärtig einen nahezu vollumfänglichen Betriebstypenmix auf. Die räumliche Kompaktheit des Standortes, die gute verkehrliche Erreichbarkeit¹⁹ und das breite Angebotsspektrum im Möbelsegment sowie in den arrondierenden Randsortimenten, geben dem Standort somit bereits gegenwärtig aus Perspektive der Konsumenten eine hohe Attraktivität.

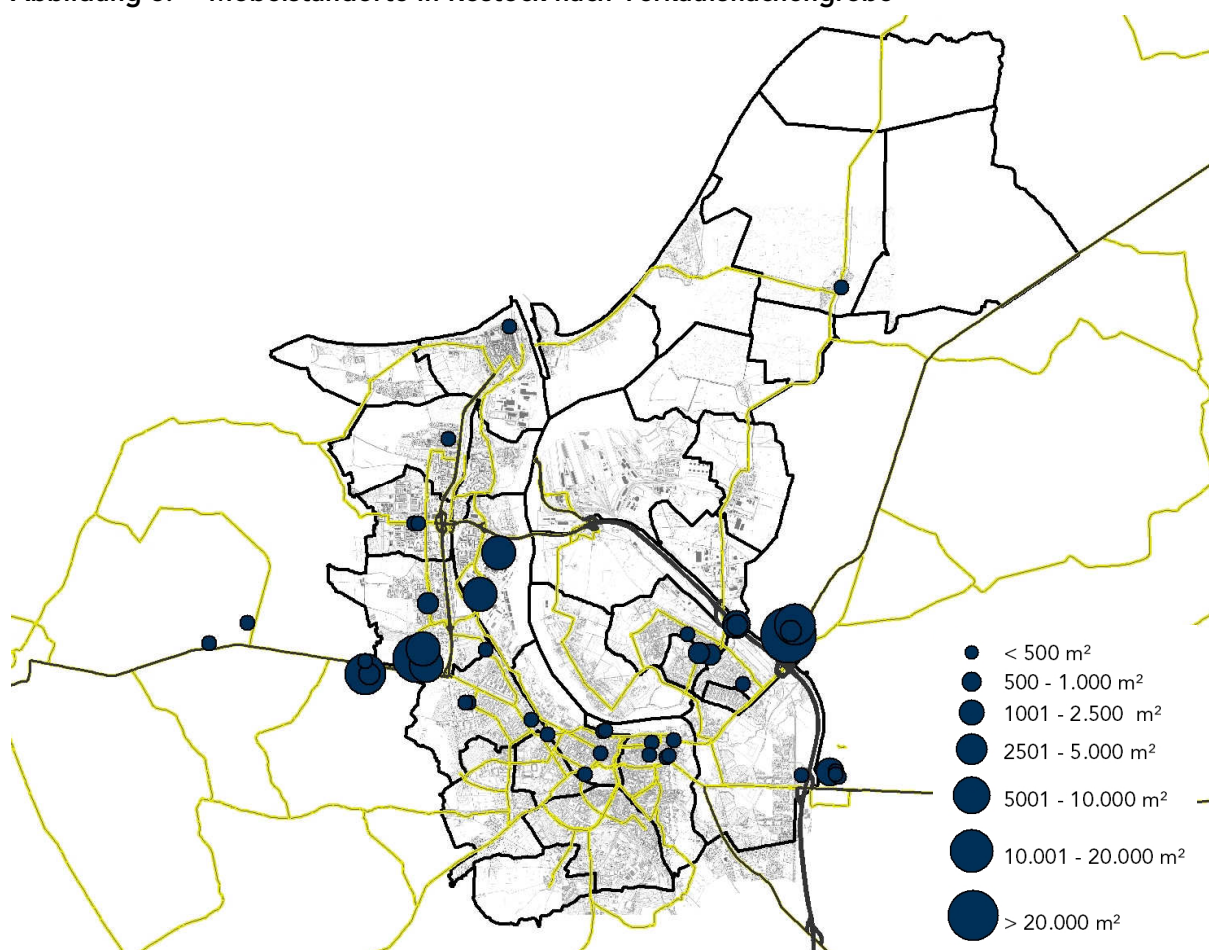
Die Darstellung der Möbelstandorte nach Verkaufsflächengröße (vgl. Abbildung 6) verdeutlicht das Standortgewicht der Agglomerationen in Schutow/ Sievershagen sowie in Dierkow/ Bentwisch. Es wird zudem das Ungleichgewicht ersichtlich, welches im Zusam-

¹⁸ Gemäß Ausweisung im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock.

¹⁹ Diese ist insbesondere auf den MIV orientiert, der für die Einkäufe im Möbeleinzelhandel eine traditionell einen hohen Stellenwert einnimmt. Eine Erschließung des Standortbereiches für den ÖPNV ist durch die Buslinien 25 und 33 ebenfalls gegeben.

menhang mit der räumlichen Verteilung der Möbelverkaufsflächen zwischen dem Oberzentrum Rostock und den angrenzenden Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Funktion besteht. Infolge der IKEA Ansiedlung konnte das Gewicht der Möbelstandorte innerhalb des Stadtgebietes zwar gestärkt werden, dessen ungeachtet befindet sich gegenwärtig etwa die Hälfte der Verkaufsflächen in der Warengruppe Möbel außerhalb des Stadtgebietes. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Kunde diese Lagen nur bedingt differenzieren kann.

Abbildung 6: Möbelstandorte in Rostock nach Verkaufsflächengröße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Kartengrundlage: Hansestadt Rostock; OpenStreetMap (2010) – Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

4.4 Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels

Für das Segment des Möbeleinzelhandels ist aufgrund des weitmaschigen Standortnetzes mit zumeist großmaßstäblichen Anbietern und den damit verbundenen großen räumlichen Einzugsgebieten, neben der lokalen Kaufkraft auch die Ableitung des Markteinzugsgebietes eine wichtige Grundlage zur Plausibilisierung der Umsatzkennziffern. Dabei sind für die Modellierung eines Markteinzugsgebietes neben den infrastrukturellen Rahmenbedingun-

gen und den siedlungsräumlichen Gegebenheiten sowohl anbieterseitige als auch nachfragerseitige Einflussfaktoren zu berücksichtigen und entsprechend zu gewichten:

Anbieterseitige Faktoren:

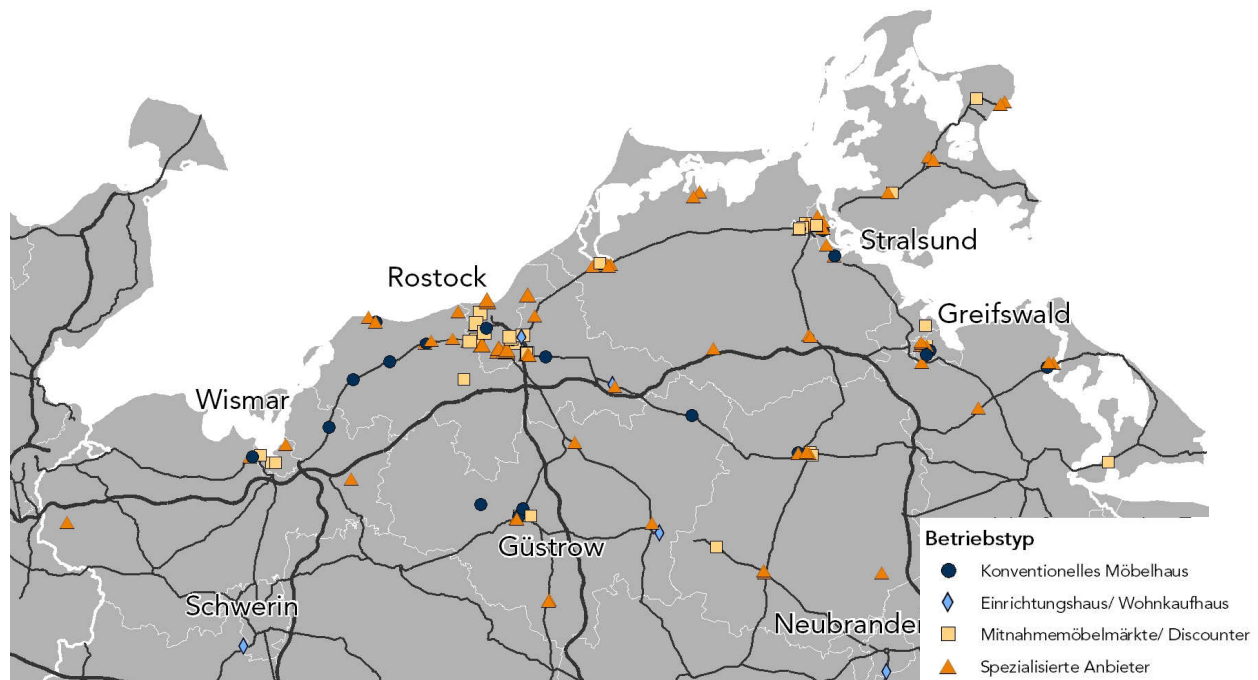
- Netzdichte der Anbieter in Abhängigkeit vom jeweiligen Betriebstypus
- Die Anzahl der Konkurrenzstandorte im Umland in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Attraktivität aus Perspektive der Konsumenten
- Sondereffekte leistungsfähiger Anbieter mit hohem Bekanntheitsgrad

Nachfrageseitige Faktoren

- Fahrtzeit bzw. Distanz und die damit verbundenen Raumüberwindungskosten (z. B. infolge von Kraftstoffverbrauch).
- Die sortimentsabhängige „Distanzempfindlichkeit“ der Konsumenten – d.h. die Bereitschaft des Konsumenten für bestimmte Waren mit geringer Anschaffungshäufigkeit auch größere Distanzen in Kauf zu nehmen. Für den Möbele Einzelhandel werden je nach Wettbewerbssituation Fahrzeiten von bis zu 60 Minuten als üblich erachtet

Vor diesem Hintergrund wird in Abbildung 7 die Wettbewerbssituation im erweiterten Umland Rostocks dargestellt. Im weiteren Umland der Hansestadt Rostock sind 155 Möbele Einzelhändler mit insgesamt rd. 244.500 m² VKF zu verzeichnen. Davon entfallen 45 Möbele Einzelhändler bzw. 90.110 m² auf den SUR Rostock.

Abbildung 7: Strukturprägende Standorte Möbele Einzelhandel im erweiterten Einzugsgebiet Rostocks

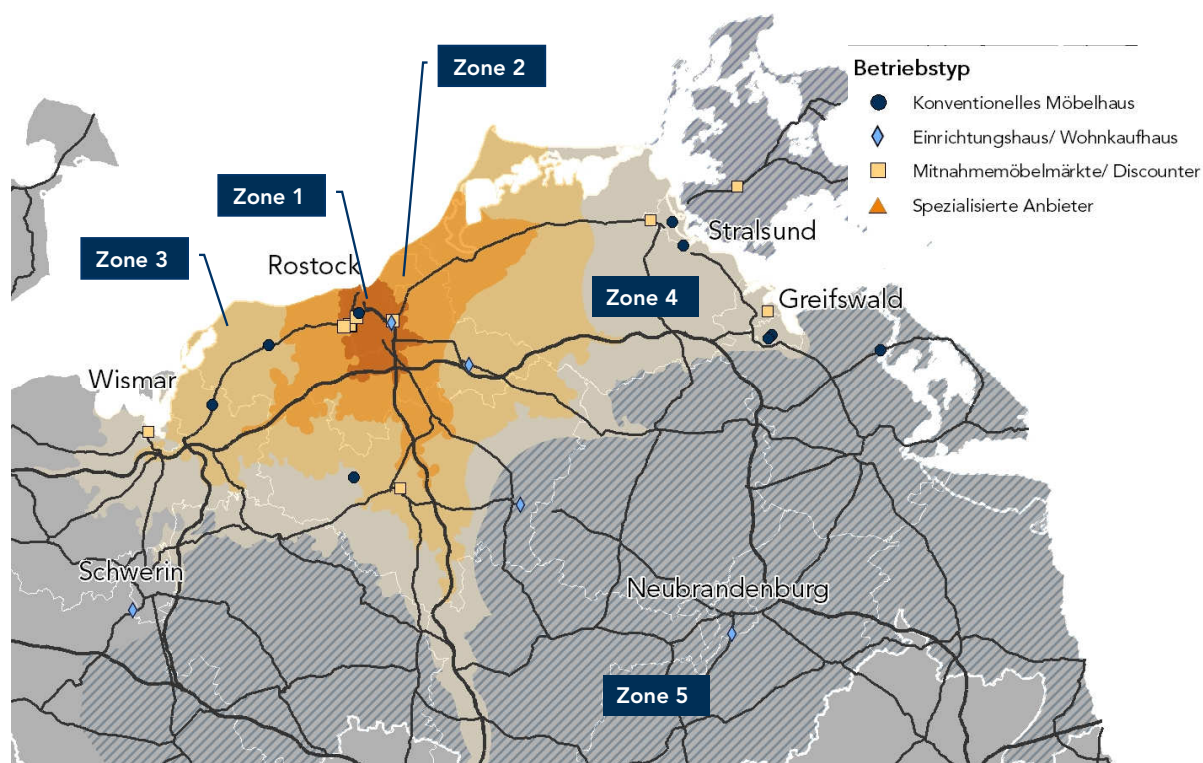


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Einzelhandelsdaten Land Mecklenburg-Vorpommern; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2009), OpenStreetMap (2010) - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Das Angebot im erweiterten Einzugsgebiet wird insbesondere durch konventionelle und discountorientierte Anbieter mit überwiegend unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengrößen geprägt. Als leistungsfähige Anbieter im Umland sind neben Möbel Rück in Schwerin insbesondere auch die Banuat Märkte in Teterow und Tessin zu nennen. Insbesondere der letztgenannte Anbieter begrenzt aufgrund seiner räumlichen Nähe und der Dimensionierung das südöstliche Einzugsgebiet des Rostocker Möbele Einzelhandels.

Entsprechend der sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren und Rahmenbedingungen lässt sich für den Rostocker Möbele Einzelhandel das in Abbildung 8 dargestellte Markteinzugsgebiet ableiten.

Abbildung 8: Zoniertes Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Einzelhandelsdaten Land Mecklenburg-Vorpommern; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2009), OpenStreetMap (2010) - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0;

4.5 Marktpotenzial und Marktanteile des Rostocker Möbeleinzelhandels

Zur Berechnung sind die Merkmale der regionalen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Dabei wird für die Abbildung der Nachfragesituation in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

Rostock verfügt gemäß Angaben der IBH im Stadtgebiet über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Möbelsegment von durchschnittlich rd. 248 Euro je Einwohner und Jahr. Im gesamten Stadt-Umland-Raum liegt der gemittelte Wert mit rd. 250 Euro leicht darüber. Im weiteren Umland liegen die Werte mit durchschnittlich rd. 233 € (Zone 3) bzw. 239 € (Zone 4) deutlich unter den Vergleichswerten.

Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 282 Euro weist der Einzugsbereich daher eine um rund 12 (Stadtgebiet) bzw. 11 Prozentpunkte (SUR) und 17 bzw. 15 Prozentpunkte (weiteres Umland) verminderte einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Möbeleinzelhandel auf. Die sortimentsbezogene Kaufkraft je Zone des Einzugsbereichs stellen sich wie folgt dar:

- Zone 1: 50,2 Mio. Euro

- Zone 2: 25,6 Mio. Euro
- Zone 3: 36,8 Mio. Euro
- Zone 4: 65,5 Mio. Euro

Für das Marktgebiet wurde entsprechend der oben genannten Rahmenbedingungen eine Marktanteilsberechnung für die einzelnen Zonen durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Diese wird in Tabelle 4 im Hinblick auf die wesentlichen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels weiter konkretisiert.

Tabelle 3: Zonen des Markteinzugsgebietes des Möbeleinzelhandels im SUR Rostock

Zone Markteinzugsgebiet	Einwohner	KK Möbel in Mio. €	Kaufkraft- abschöpfung
Zone 1: Hansestadt Rostock	~ 202.000	~ 50,2	~ 95 %
Zone 2: Naheinzugsgebiet	~ 102.600	~ 25,6	~ 82 %
Zone 3: Erweitertes Einzugsgebiet	~ 157.800	~ 36,8	~ 35 %
Zone 4: Ferneinzugsgebiet	~ 274.900	~ 65,6	~ 25 %
Zone 5: Erweitertes Ferneinzugsgebiet (IKEA)	-	-	-

Quellen: Eigene Darstellung Stadt + Handel

Während im Stadtgebiet von Rostock die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Möbelsegment nahezu vollumfänglich durch Anbieter im SUR gebunden werden kann und lediglich Abflüsse i. H. v. 5 % zu verzeichnen sein dürften (tradierte Einkaufsbeziehungen etc.), nimmt die Kaufkraftabschöpfung erwartungsgemäß mit der Entfernung zum Oberzentrum ab. Im Naheinzugsgebiet, welches insbesondere die angrenzenden Städte und Gemeinden (bis ca. 30 Minuten Fahrtzeit) umfasst, ergeben sich lediglich geringfügige Kaufkraftabflüsse i. H. v. 18 %. In dieser Zone des Markteinzugsgebietes selbst sind keine strukturprägenden Anbieter verortet. Zwar befinden sich einzelne Betriebe aus der angrenzenden Zone 3 teilweise in kürzerer Entfernung als die Möbelstandorte der Hansestadt, aufgrund der Attraktivität der Anbieter des Stadt-Umland-Raums, vermögen diese jedoch einen vergleichsweise großen Anteil der Kaufkraft an sich zu binden.

In den Zonen 3 und 4 befinden sich mehrere strukturprägende Konkurrenzstandorte in kürzerer Fahrtstanz, zudem bekommt die Distanzempfindlichkeit der Konsumenten aufgrund der Fahrtzeiten von bis zu 45 bzw. 60 Minuten (teilräumlich auch mehr) eine deutlich höhere Gewichtung. Demnach vermögen nur die leistungsfähigen Anbieter (Wohnkaufhaus Höffner; Mitnahmemarkt IKEA) aus diesen Einzugsbereichen im nennenswerten Umfang Umsatz zu generieren. Für den Mitnahmemöbelmarkt IKEA kann aufgrund seines hohen Bekannt-

heitsgrades, der spezifischen Angebotsstrukturierung und der ausgeprägten Marken-Affinität einzelner Konsumentengruppen ein zusätzliches erweitertes Ferneinzugsgebiet (Zone 5) angenommen werden, in dem die Umsatzgenerierung über den üblichen Umfang von Streuumsätzen hinaus geht.

4.6 Umsatz und Zentralität des Rostocker Möbele Einzelhandels

Insgesamt lässt sich aus den oben dargestellten Kennziffern und Annahmen ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz im Möbele Einzelhandel von rund 98,9 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln (vgl. Tabelle 4). Der Umsatz dürfte sich dabei wie folgt auf die einzelnen Betriebstypen des Möbele Einzelhandels verteilen:

Tabelle 4: Umsatzherkunft des Rostocker Möbele Einzelhandels nach Betriebstyp und Einzugsbereich (in Mio. €)

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Gesamt
Wohnkaufhaus	15,1	6,4	3,7	3,3	0,2	28,6
Mitnahmemöbelmärkte/ Möbel-discounter	18,6	8,5	6,3	10,5	3,0	46,8
Sonstige Anbieter	14,1	6,2	2,9	0,3	0,1	23,5
Summe	47,7	21,0	12,9	14,0	3,3	98,9

Quellen: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Hansestadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Werte beziehen sich ausschließlich auf den Möbele Einzelhandel (EH-Betriebe mit dem Hauptsortiment Möbel)

Im Zusammenhang mit den in Tabelle 4 ausgewiesenen Daten ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzwerte nur Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Möbel beinhalten. Um Aussagen zur gesamtstädtischen Zentralität im Möbelsegment zu tätigen und interkommunale Vergleiche zur quantitativen Ausstattung der Hansestadt zu ermöglichen, werden für das nachfolgende Benchmarking die Ergebnisse der Bestandserhebungen in den städtischen Zentren (A – C-Zentren) und Sonderstandorten (F-Zentren) in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Darüber hinaus werden für die sonstigen Lagen ergänzend anhand des Stadt + Handel Datenportfolios anteilige Verkaufsflächensummen für Einzelhandelsbetriebe mit abweichendem Hauptsortiment (z.B. Möbelverkaufsflächen in Baumärkten) abgeleitet und den Referenzwerten für die Hansestadt sowie dem Stadt-Umland-Raum prozentual zugeschlagen. Somit ergibt sich für die Hansestadt Rostock (ohne angrenzende Nachbarkommunen) eine quantitative Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,18 m² je EW bzw. eine Zentralität von 113 %. Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsbetriebe aus den angrenzenden Umlandgemeinden und den spezifischen Kaufkraftkennziffern liegen die Werte für den gesamten Stadt-Umland-Raum Rostock bei rd. 0,28 m² je EW bzw. 164 % Zentralität.

4.7 Benchmark mit anderen Oberzentren

Zur weiteren Einordnung der Ergebnisse der Bestandserhebung werden die einzelhandelsrelevanten Daten in der nachfolgenden Tabelle mit Werten aus anderen Kommunen verglichen. Dabei handelt es sich um eine rein quantitative Betrachtung, die bei einer Bewertung in einen Zusammenhang mit den bereits geschilderten qualitativen Aspekten gestellt werden muss. Aufgrund ähnlicher Rahmenbedingungen und des umfangreichen Datenmaterials, welches infolge einer landesweiten Erfassung für Brandenburg vorliegt, wurden hier Kommunen aus dem benachbarten Bundesland für das Benchmarking herangezogen. Wesentliche Kriterien bei der Auswahl der Kommunen waren ein überwiegend ländlich geprägter Einzugsbereich sowie die landesplanerische Ausweisung als Oberzentrum. Im Vergleich zu den Referenzkommunen weist die Hansestadt Rostock im Stadtgebiet eine unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner auf, die auch unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,19 m² je EW liegt. Auch die Relation von Umsatz zu einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (Zentralität) gestaltet sich in den brandenburgischen Vergleichskommunen durchweg positiver.²⁰

Die Darstellung der Referenzwerte des Stadt-Umland-Raums wurde in der nachfolgenden Tabelle ergänzt. Stellt man den gesamten SUR Rostock in das Zentrum der Betrachtung, nähern sich die Ausstattungskennwerte den Vergleichswerten der brandenburgischen Kommunen an und übertreffen diese hinsichtlich der Zentralitätswerte teilweise. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Datengrundlagen aufgrund des differierenden Zuschnitts der Gebietseinheiten nur bedingt mit den Daten der Kommunen aus Brandenburg vergleichbar sind.²¹

²⁰ Ein Vergleich zwischen den Referenzwerten der brandenburgischen Kommunen zum Stadt-Umland-Raum Rostock ist dabei aufgrund des räumlichen Zuschnitts der Gebietseinheiten nicht zielführend (kommunaler vs. regionaler Zuschnitt). Die Daten für den SUR werden daher in Tabelle 5 nur ergänzend dargestellt.

²¹ Bei den brandenburgischen Vergleichskommunen wurden ausschließlich die Einwohnerzahlen der Oberzentren und die Verkaufsflächen innerhalb der Stadtgrenzen (also ohne Umland) berücksichtigt.

Tabelle 5: Ausstattungsrelevante Kennziffern des Möbeleinzelhandels im interkommunalen Vergleich

Stadt	Verkaufsfläche je EW im Sortiment Möbel	Zentralität in %	Stand Daten
Hansestadt Rostock (nur Stadtgebiet)*	~ 0,18	~ 113	2013
SUR Rostock*	~ 0,29	~ 164	2013
Cottbus	0,44	201	2011
Brandenburg an der H.	0,30	123	2011
Frankfurt/ Oder	0,34	151	2011
Bundesdurchschnitt	0,19	-	2009

* Werte inklusive Möbelverkaufsflächen in Betrieben mit abweichendem Hauptsortiment (im Randsortiment)

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Hansestadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Einzelhandelserfassung Brandenburg Stadt + Handel 07/2010 – 01/2011; EHI 2005 bis 2011; BBE 2011

4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Rostock

Die in Kapitel 4.1 skizzierten Trends im Möbeleinzelhandel weisen darauf hin, dass der Strukturwandel im Möbeleinzelhandel mit einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Betriebstypen hinsichtlich ihrer konzeptionellen Ausrichtung sowie Marktbedeutung einhergeht. Insbesondere aus der jeweiligen Entwicklungsdynamik und den individuellen Lageanforderungen lassen sich die im Folgenden dargestellten allgemein erkennbaren Planungs- und Steuerungserfordernisse für die einzelnen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels ableiten.

Abbildung 9: Erkennbare Planungs- und Steuerungserfordernisse aus der Marktbeobachtung

	VKF in m ²	Randsortiments- anteile	Bevorzugter Standort*	Expansions- tätigkeit	Sonstiges Planungserfordernis
Wohnkaufhaus	> 20.000	~ 10 – 20%	niL	+	- Flächenverbrauch - Verkehrsinduktion
Mitnahmemöbelmärkte	10.000 – 20.000	bis 40%	niL	+	
Möbeldiscounter	< 10.000	< 10%	niL	+	
Spezialisierte Anbieter	< 10.000	< 10%	niL ZVB	+	
Konventionelle Möbelmärkte	500 – 20.000	~ 10 – 20%	niL siL ZVB	-	- Nachnutzungsoptionen für Leerstände?

* ZVB – zentraler Versorgungsbereich siL – städtebaulich integrierte Lage niL – nicht integrierte Lage

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

- Die umfangreichsten Planungs- und Steuerungserfordernisse ergeben sich insbesondere im expansiven Segment der Wohnkaufhäuser. Aufgrund der Dimensionierung und der Anforderungen an die Verkehrserschließung werden überwiegend Standorte in Stadtrandlage präferiert. Handlungserfordernisse lassen sich insbesondere im Hinblick auf den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente erkennen, deren Umfang nicht die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gefährden darf. Zudem sind der mit einer Ansiedlung verbundene Flächenverbrauch und die verkehrsinduzierende Wirkung zu berücksichtigen.
- Auch bei den Mitnahmemöbelmärkten ergeben sich infolge der großflächigen Dimensionierung der Märkte und der hohen Randsortimentsanteile Steuerungserfordernisse, um eine verträgliche Dimensionierung der zentrenrelevanten Sortimente im Hinblick auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen zu gewährleisten.
- Aufgrund der sinkenden Marktanteile konventioneller Anbieter und der zukünftig zu erwartenden Betriebsaufgaben sind bereits frühzeitig Nachnutzungsoptionen für leerfallende Immobilien auszuloten (z.B. im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes)

Neben den skizzierten allgemein erkennbaren Planungs- und Steuerungserfordernissen, sind die relevanten Standortfaktoren der Einzelhandels- und Standortstruktur des Rostocker Möbele Einzelhandels zu berücksichtigen.

Zu den für den Möbele Einzelhandel in Rostock wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Warengruppe Möbel liegt in Rostock mit 248 Euro deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
- Der Rostocker Möbele Einzelhandel verfügt über ein verhältnismäßig großes, aber überwiegend ländlich strukturiertes Einzugsgebiet mit einer überwiegend niedrigen Bevölkerungsdichte.
- Die Hansestadt Rostock nimmt als das mit Abstand bevölkerungsreichste Oberzentrum Mecklenburg-Vorpommerns (rd. 200.000 EW) und aufgrund seiner wirtschaftlichen sowie verkehrsinfrastrukturellen Rahmenbedingungen eine herausgehobene Stellung innerhalb der Städtehierarchie des Bundeslandes ein.

Dabei können folgende wesentliche Erkenntnisse aus der Strukturanalyse abgeleitet werden:

- Innerhalb des Stadtgefüges lassen sich drei Standortbereiche erkennen, in denen eine gewisse teilträumliche Agglomeration von Betrieben des Möbele Einzelhandels erkennbar ist. Dabei weist lediglich der Standortbereich Schutow Merkmale eines funktionalen Kopplungsstandortes mit einem breiten Betriebstypenmix im Möbelsegment auf.
- Aufgrund ihrer Großmaßstäblichkeit weisen die Möbele Einzelhändler in den Rostocker Umlandgemeinden ein vergleichsweise großes Standortgewicht auf. So befindet sich etwa die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche des Möbele Einzelhandels im Stadt-Umland-Raum außerhalb der Rostocker Stadtgrenzen.
- Die Zentralität im Bereich Möbel liegt aktuell bei rd. 164% im SUR (bzw. rd. 113% - bezogen auf das Stadtgebiet HRO). Absatzwirtschaftlich - und bezogen auf die Hansestadt Rostock - sind die Werte kontrovers zu interpretieren. Bezogen auf den SUR ist der Wert als moderat steigerbar anzusehen, die absatzwirtschaftlichen Potenziale konzentrieren sich jedoch auf das Segment der Wohnkaufhäuser und sind quantitativ durchaus begrenzt (s.u.). Bezogen auf die Hansestadt selber ist der Wert als deutlich ausbaufähig zu bezeichnen; es ergeben sich deutliche Verkaufsflächen-Steigerungspotenziale, die im Zusammenspiel mit den Erkenntnissen für den SUR jedoch zu einem nicht unwesentlichen Anteil zu Lasten des Umlandes innerhalb des SUR gehen würden.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Rostocks für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln. Die Ermittlung eines absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungskorridors erfolgt im nachfolgenden Kapitel. Dabei ist eine Steigerung der Ausstrahlung nur unter Berücksichtigung der Trends und Betriebstypenausdifferenzierung im

Möbele Einzelhandel realistisch. Demnach ist für die weitere Entwicklung des Möbele Einzelhandels ferner zu beachten:

- Die Ausstattungsdaten deuten unter Einbeziehung peripherer Standorte auf eine quantitativ und qualitativ gute Ausstattung im Bereich Mitnahme- und konventioneller Möbelmärkte hin.
- Im Bereich der Wohnkaufhäuser ist das Standortpotenzial noch nicht ausgereizt. Das einzige Wohnkaufhaus Höffner (Bentwisch) liegt im Rostocker Umland und verfügt zudem mit rd. 27.000 m² VKF über eine (für den Betriebstypus) eher geringe Verkaufsflächengröße. (Übliche Spannweite von Wohnkaufhäusern: 20.000 bis über 50.000 m² VKF)
- Spezialisierte Anbieter sind zu einem nicht unwesentlichen Teil auch in den zentralen Versorgungsbereichen verortet und tragen zu deren Attraktivität bei.
- Die ermittelten Daten verdeutlichen, dass die Potenziale bzw. Entwicklungsoptionen je nach räumlichen Bezugsrahmen nicht unwesentlich differieren dürften (zwischen dem SUR einerseits und der Hansestadt in der Solitärbetrachtung andererseits). So sind die absatzwirtschaftlichen Potenziale für den SUR angesichts der festgestellten Ausstattungskennziffern absehbar eher begrenzt. Angesichts der derzeit eher geringen Ausstattungswerte und der stadtentwicklungspolitischen Grundsatzhaltung, oberzentrale Versorgungseinrichtungen (wie große Möbelmärkte) auf die Hansestadt selber zu konzentrieren, ergeben sich für Rostock deutlich größere Potenziale, wobei explizit darauf hinzuweisen ist, dass eine Ausschöpfung dieser Potenziale in nicht unwesentlichem Umfang zu Lasten der Anbieter im Umland gehen dürfte. In der konzeptionellen Ausarbeitung ist diese Kontroverse entsprechend zu würdigen.

5 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Nachfolgend werden konkrete absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für den Möbele Einzelhandel in der Hansestadt Rostock ausgelotet, bevor darauf aufbauend verschiedene Entwicklungswege hinsichtlich ihrer Chancen und Risiken diskutiert werden.

5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Die Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen im Möbelsegment. Im Rahmen der Potenzialermittlung werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung – unterteilt nach bestimmten Angebotssegmenten im Möbele Einzelhandel – hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Rostock korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebenen absatzwirtschaftlichen Potenziale im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen sind. Erst im Kontext des räumlich gefassten Standortkonzeptes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

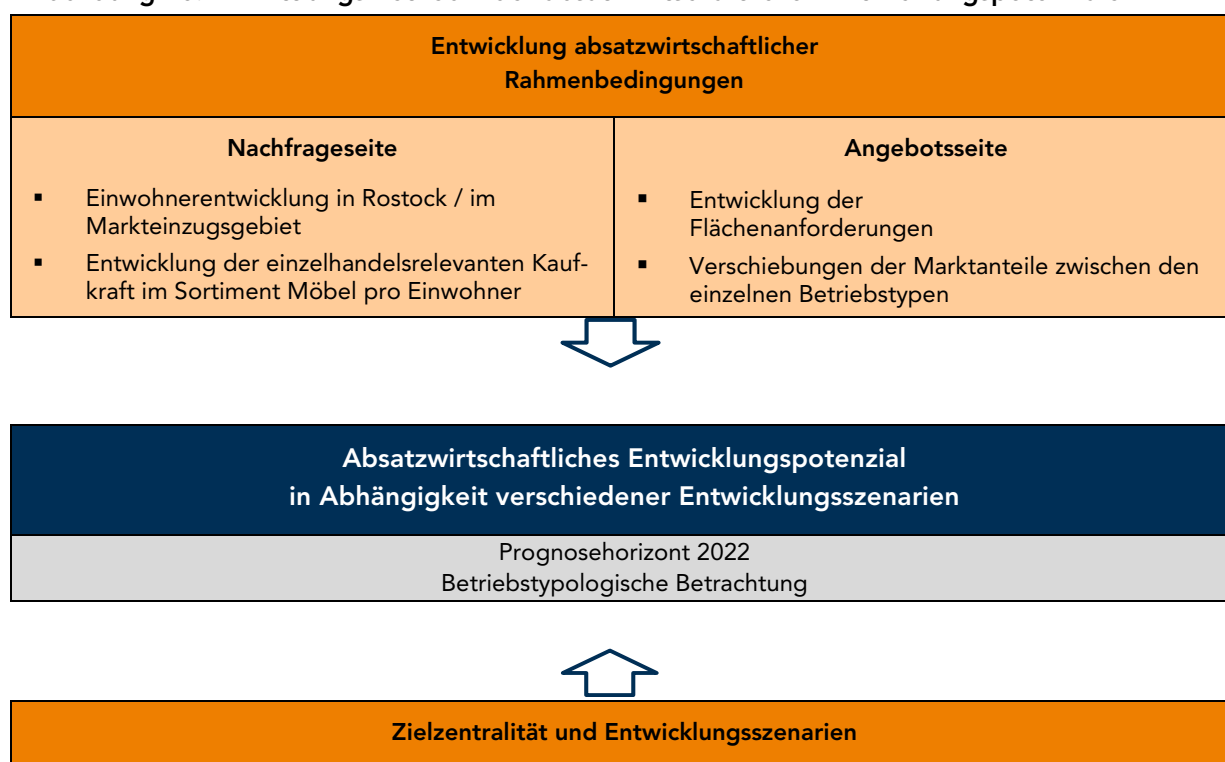
Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Eben-

so können Betriebsverlagerungen innerhalb Rostocks gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Rostock werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 10: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Oberzentren wie Rostock beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für Möbel pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (über alle Warengruppen) dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²² seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials für den Rostocker Möbeleinzelhandel wurde daher eine konstante Entwicklung eingestellt. Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen moderat steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist (vgl. auch Kap. 4.1).

Insofern dürfte bei gleichbleibenden sortimentsspezifischen Konsumausgaben insbesondere die Einwohnerentwicklung im Einzugsbereich von Bedeutung sein.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rostock werden die kommunale Bevölkerungsvorausberechnung der Hansestadt sowie die Bevölkerungsprognosen der Bertelsmann Stiftung und des Rostocker Zentrums für demografische Entwicklung zugrunde gelegt.²³ Diese Prognosen wurden jeweils um die Berechnungswerte für das Rostocker Umland ergänzt und mit der tatsächlichen Entwicklung seit dem Referenzjahr 2009 verglichen. Die Bevölkerungsprognosen umfassen drei Entwicklungsvarianten für die Hansestadt, die hier übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2022 um rund 3 %. Eine mittlere Variante geht im gleichen Zeitraum von einem Rückgang von rund 3 % aus. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rund 7 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.²⁴ Berücksichtigt man die dynamischen Wanderungsbewegungen der letzten Jahre

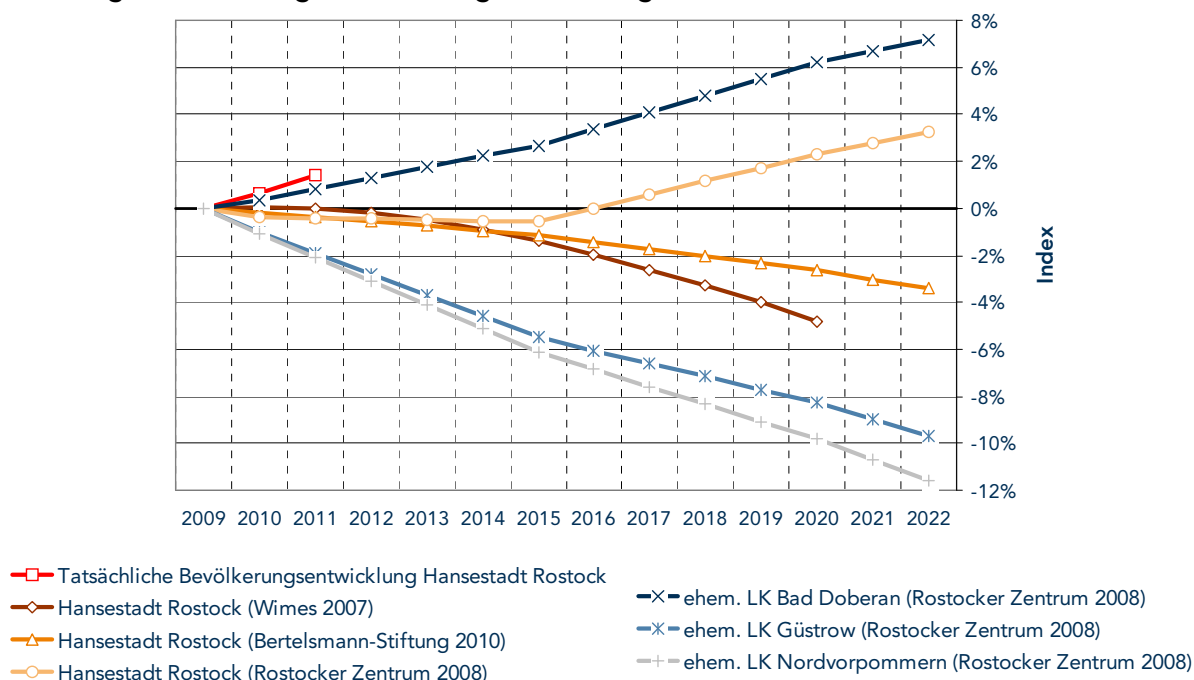
²² Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

²³ Vgl.: Wimes Wirtschaftsinstitut 2007; Rostocker Zentrum zur Erforschung des demografischen Wandels 2008; Bertelsmann-Stiftung 2010

²⁴ Bei analoger Fortschreibung der prozentualen Entwicklungstendenzen bis zum Jahre 2020 für den Zeitraum bis 2022.

in der Hansestadt und bezieht die tatsächlichen Einwohnerzahlen seit 2009 in die Betrachtung mit ein, so ergibt sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ein positiveres Bild.

Abbildung 11: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Rostock und dem SUR Rostock bis 2022



Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2010; Rostocker Zentrum zur Erforschung des demografischen Wandels 2008; Wimes Wirtschaftsinstitut 2007.

Für die regionale Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels wurden im Folgenden die Prognosen des Rostocker Zentrums zur Erforschung des demografischen Wandels (2008) zu Grunde gelegt. In dieser Vorausberechnung werden Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung auf der räumlichen Ebene der Alt-Landkreise bis zum Jahr 2030 getroffen.²⁵ Projiziert man die Prognosewerte auf die in Kapitel 4.4 dargestellten Zonen des Markteinzugsgebietes, ergeben sich die in Tabelle 6 dargestellten relativen Bevölkerungsentwicklungen.

Auf Ebene der einzelnen Zonen des Markteinzugsgebietes spiegeln sich die teilräumlichen Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern wieder. Während für die Hansestadt Rostock und das unmittelbare Umland (Zone 1 + 2) eine konstante bzw. leicht positive Entwicklung prognostiziert wird, sind im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 3) und im Ferneinzugsgebiet Bevölkerungsrückgänge zu erwarten. Diese Entwicklungen sind mit entsprechenden Auswirkungen auf die absolute sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Zonen verbunden.

²⁵ Die Verwendung der alten Landkreisabgrenzungen im Rahmen der Studie wirkt sich letztlich positiv auf die Aussagekraft der Potenzialberechnung aus, da durch die vergleichsweise kleinteiligeren Bezugsebenen teilräumliche Entwicklungsunterschiede besser berücksichtigt werden können.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbele Einzelhandels

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Gesamt
Bevölkerungsentwicklung	+ 4%	+ 2%	- 4%	- 4%	-1 %

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Rostocker Zentrum zur Erforschung des demografischen Wandels 2008

Bezieht man in die Betrachtung die gegenwärtigen Kaufkraftabschöpfungsquoten des Rostocker Möbele Einzelhandels ein, lassen sich im Saldo der Entwicklungen bis zum Jahr 2022 leicht positive Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft für i. H. v. insgesamt rund 1,3 Mio. Euro erwarten. Dies resultiert aus einer positiven Entwicklung für die Zonen 1 und 2, welche die Kaufkraftrückgänge im Ferneinzug ausgleicht (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Umsatzherkunft nach Betriebstyp 2022 und Einzugsbereich (in Mio. €) – bei Annahme gleichbleibenden Kaufkraftabschöpfungsquoten zum Referenzjahr 2012

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Gesamt*
Wohnkaufhaus	15,6	6,6	3,5	3,2	0,2	29,1 (+0,5)
Mitnahmemöbelmärkte/ Möbel-discounter	19,3	8,7	6,0	10,1	3,0	47,1 (+0,3)
Sonstige Anbieter	14,6	6,3	2,8	0,3	0,1	24,1 (+0,6)
Summe	49,5	21,5	12,4	13,6	3,3	100,3 (+1,3)

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Hansestadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Werte beziehen sich ausschließlich auf den Möbele Einzelhandel (EH-Betriebe mit dem Hauptsortiment Möbel); * Werte in Klammern: Veränderung zum Jahr 2012, Abweichung rundungsbedingt

Es zeigt sich demnach, dass aus den nachfrageseitigen Entwicklungen nur ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial resultieren wird. Gleichwohl ergeben sich unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Rostocker Entwicklungsziele Chancen für zusätzliche Entwicklungen im Möbele Einzelhandelsbereich (siehe folgende Kapitel).

5.2 Zusätzliche Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Im Bereich der Mitnahmemöbelmärkte und discountorientierten Anbieter sind die Potenziale aufgrund der hohen Anzahl an Möbel-Discountern und Aktionshallen im Stadtgebiet und des leistungsfähigen Anbieters IKEA weitestgehend ausgeschöpft. Demnach ergeben sich im Betrachtungszeitraum bis 2022 aufgrund der Strukturdaten absehbar keine wesentlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für

strukturprägende Neuansiedlungen. Von dieser Betrachtung sind jedoch Erweiterungsspielräume bereits bestehender Anbieter ausgenommen.

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklungstrends im Möbeleinzelhandel sind demgegenüber im expansiven (Teil-)Segment der Spezialisierten Anbieter mit Fachmarktcharakter (z.B. Küchenfachmärkte, Polsterfachmärkte) absehbar weitere Entwicklungspotenziale in der Hansestadt Rostock vorhanden. Aufgrund der speziellen Zielgruppe bzw. des vergleichsweise geringen Marktumfangs des Segments sind diese jedoch nicht weiter Quantifizierbar.

Für den Wohnkaufhausbereich stellt sich die Situation anders dar. Stadt + Handel geht davon aus, dass eine attraktive Wohnkaufhausentwicklung zu einer nennenswerten Neubindung von bisher nicht in Rostock oder dem SUR gebunden Kaufkraft führen kann. Dies begründet sich in der bisher eher unterdurchschnittlichen VKF-Ausstattung des Angebotes, welches zudem derzeit nicht in einer für den Kunden attraktiven Kopplung (bspw. mit einem größeren Mitnahmемöbelmarkt) existiert.

Die Etablierung eines zweiten Wohnkaufhauses kann nachhaltig zur Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten beitragen. Insbesondere die Ansiedlung an einem leistungsfähigen Kopplungsstandort kann dabei die lokale Kaufkraftbindung erhöhen und zu einer nennenswerten Steigerung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Die absatzwirtschaftlichen Folgeeffekte sind im Folgenden quantifiziert (dabei wird von einem sehr attraktiven Standort möglichst in Kopplung mit bestehenden Angeboten ausgegangen).

Tabelle 8: Umsatzherkunft 2022 (in Mio. €) bei Annahme Etablierung eines zweiten leistungsfähigen Wohnkaufhauses (Werte in Klammern: Veränderung zu Prognosewerten 2022)

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Gesamt
Wohnkaufhaus	19,3 (+3,6)	8,9 (+2,4)	5,3 (+1,8)	7,7 (+4,6)	2,2 (+2,0)	43,3 (+14,3)
Mitnahmемöbelmärkte/ Möbeldiscounter	19,3 (+0,0)	8,7 (+0,0)	6,0 (+0,0)	10,1 (+0,0)	3,0 (+0,0)	47,1 (+0,0)
Sonstige Anbieter	11,5 (- 3,1)	4,7 (- 1,6)	2,8 (+/- 0,0)	0,3 (+ 0,1)	0,3 (+ 0,2)	19,6 (- 4,5)
Summe	50,0 (+ 0,5)	22,3 (+ 0,8)	14,2 (+ 1,8)	18,1 (+ 4,6)	5,5 (+ 2,2)	110,1 (+ 9,8)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Hansestadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013; Abweichungen rundungsbedingt; Werte beziehen sich ausschließlich auf den Möbeleinzelhandel (EH-Betriebe mit dem Hauptsortiment Möbel).

Unter Berücksichtigung dieser optimierten Standortrahmenbedingungen erscheint eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse um rd. + 9,8 Mio Euro gegenüber den Prognosewerten für das Jahr 2022 möglich (Status Quo). Aufgrund vorhandener Schnittmengen bei den

Zielgruppen und ähnlicher Betriebstypologien, ist die Ansiedlung eines weiteren Wohnkaufhauses voraussichtlich auch mit einer Umsatzumverteilung zu Lasten der Sonstigen Anbieter (insbes. konventionelle Möbelhäuser) verbunden. Darüber hinaus sind aufgrund der abweichenden Preis-/ Qualitäts- und Zielgruppenausrichtung eher geringe Verschiebungen der Umsatzanteile zu Lasten der Rostocker Möbeldiscounter zu erwarten, die durch einen Umsatzzuwachs des Mitnahmemöbelmarktes IKEA weitestgehend ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung dieser optimierten Rahmenbedingungen sind im Wohnkaufhaussegment voraussichtlich Umsätze in Höhe von rd. 43 Mio. Euro per anno generierbar (bezogen auf den SUR). Dementsprechend sind zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale prinzipiell gegeben, deren Größenordnung dabei von der Leistungsfähigkeit des Anbieters und der Mindestflächenproduktivität im Bereich des Wohnkaufhaussegments abhängig ist. Je nach zugrunde gelegter Flächenproduktivität sind die in Tabelle 9 dargestellten Verkaufsflächen im Wohnkaufhaussegment (zusätzlich zu dem bestehenden Angebot) ohne größere absatzwirtschaftliche Folgewirkungen für den bestehenden Anbieter in Bentwisch möglich.

Tabelle 9: Verkaufsflächenrahmen im Wohnkaufhaussegment (Sortiment Möbel) bei unterschiedlichen Annahmen zur Flächenproduktivität

Flächenproduktivität in € je m ²	Zusätzlich Realisierbare Verkaufsfläche Wohnkaufhäuser in m ²
1.800	+ 4.000
1.500	+ 8.800
1.200	+ 16.100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Hansestadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013

Die Berechnungen verdeutlichen, dass es im SUR Rostock nennenswerte Entwicklungspotenziale für den Wohnkaufhausbereich gibt. Insofern kann eine Weiterentwicklung in diesem Segment für Rostock als zielführend bezeichnet werden, da sie den wesentlichen entwicklungsbezogenen Vorstellungen der Hansestadt Rostock entspricht (Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten, Rückgewinnung bisher in das Umland abfließender Kaufkraft).

Das mögliche Maß einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Rostocker Möbeleinzelhandels (auch quantitativ in der sog. Zentralität ausgedrückt) ist dabei in hohem Maße abhängig von den räumlichen Entwicklungsansätzen. So dürfte das maximale Attraktivitätsmaß nur bei einer attraktiven Bündelung der einzelnen Betriebsformen an gut erreichbaren und für den Kunden somit hoch attraktiven Standorten gelingen. Dies hat jedoch Auswirkungen auf die Rostocker Bestandsstrukturen bzw. die des SUR. Insofern wurden im Rahmen der Erstellung des Branchenkonzeptes unterschiedliche Entwicklungs-

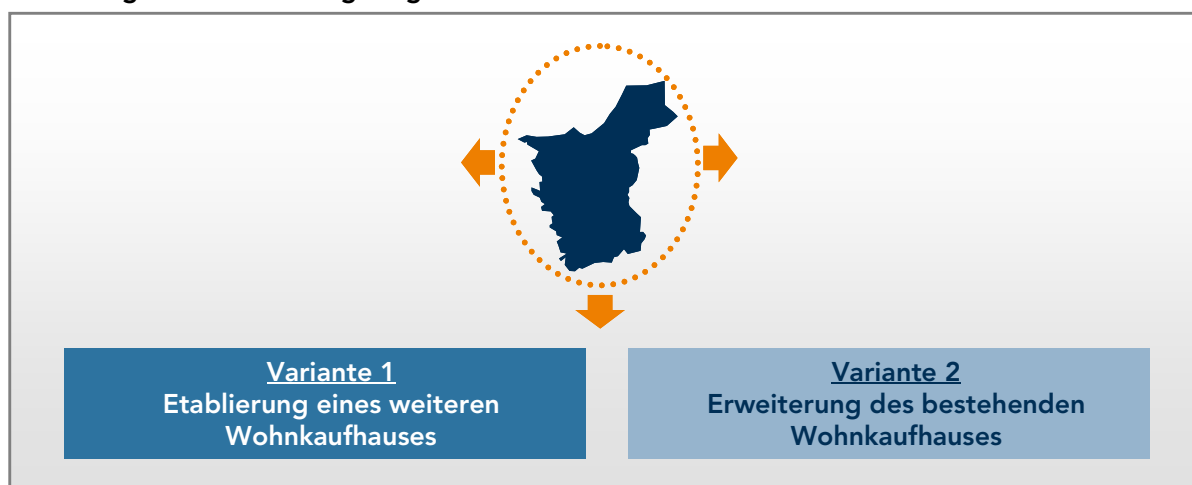
wege diskutiert und eine Empfehlung für einen für Rostock geeigneten Weg ausgesprochen.

6 Bewertung der Konsequenzen unterschiedlicher Ansätze zur Weiterentwicklung im Wohnkaufhausbereich

Das Aufzeigen von möglichen Entwicklungswegen für die künftige Entwicklung des Möbele Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Branchenkonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Chancen und Risiken beschrieben. Es wurden im Zusammenhang Entwicklungswege hinsichtlich der Chancen und Risiken für Rostock bewertet.

Die Entwicklungswege basieren auf der Annahme einer proaktiven Steuerung durch die Kommune mit der Zielstellung einer standort- und marktgerechten Weiterentwicklung im Wohnkaufhausbereich entsprechend der aufgezeigten Entwicklungspotenziale. Um die Voraussetzungen für eine langfristige Profilierung des „Möbelstandortes Rostock“ zu erreichen sollte unter Berücksichtigung der allgemeine Trends im Möbele Einzelhandel insbesondere ein nachhaltig attraktives Angebot im Segment der Wohnkaufhäuser im Fokus stehen. Daher erfolgt in diesem Szenario eine vertiefende Betrachtung einer standort- und marktgerechte Weiterentwicklung des „Möbelstandortes Rostock“ in zwei Varianten:

Abbildung 12: Entwicklungswege des Rostocker Möbele Einzelhandels



Quelle: Eigene Darstellung.

Die damit einhergehenden Chancen und Risiken werden folgend in übersichtlicher Form aufgezeigt.

Tabelle 10: Chancen und Risiken der Entwicklungswege des Rostocker Möbeleinzelhandels

Chancen		
Stärkung des Kompetenzstandortes Rostock für den Bereich Möbel im Sinne der zentralörtlichen Funktion und der Stellung in der Städtehierarchie Mecklenburg-Vorpommerns	✓	Variante 1: erfüllt; durch die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses am Standort Rostock würde die funktionale Bedeutung der Hansestadt Rostock gestärkt
	(✓)	Variante 2: teilweise gegeben, da sich der Standort nicht in Rostock befindet: Auf Betrachtungsebene des gesamten Stadt-Umland-Raums Rostock tritt jedoch eine Stärkung ein
Reaktion auf Markttrends - Erweiterung des Angebotes in einem wachsendem Segment des Möbeleinzelhandels unter Nutzung bislang unausgeschöpfter Potenziale	✓	Variante 1: erfüllt; bei Etablierung eines Wohnkaufhauses in Rostock würde zur Stärkung der Kaufkraftbindung in Rostock sowie zur Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Markteinzugsgebiet beitragen
	✓	Variante 2: erfüllt; die Erweiterung des bestehenden Wohnkaufhauses würde zur Stärkung der Kaufkraftbindung auf Ebene des SUR Rostock sowie zur Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Markteinzugsgebiet beitragen
Etablierung eines leistungsfähigen Kopplungsstandortes für den Bereich Möbel mit vollumfänglichem Betriebstypenmix	✓	Variante 1: erfüllt; am Standort Schutow würde mit der Etablierung eines Wohnkaufhauses ein Standort mit einem vollumfänglichen Betriebstypenmix im Möbeleinzelhandel entstehen
	x	Variante 2: nicht erfüllt. Der Standort Bentwisch weist aufgrund des eingeschränkten Betriebstypenmixes und der großen räumlichen Ausdehnung eine vergleichsweise geringere Standortattraktivität auf
Übertragung des bestehenden Baurechts am Standort Brinckmansdorf (10.000 m² VKF)	✓	Variante 1: erfüllt; Es ergibt sich die Möglichkeit zur Übertragung des Baurechts auf den hinsichtlich Außenwirkung besser geeigneten Kopplungsstandort Schutow
	x	Variante 2: eine Übertragung des bestehenden Baurechts ist nicht möglich, da der Standort Bentwisch außerhalb der Stadtgrenzen Rostocks gelegen ist
Risiken		
Standortaufgabe Höffner kann in Abhängigkeit von der Dimensionierung eines zweiten Wohnkaufhauses nicht ausgeschlossen werden	x	Variante 1: Das Risiko einer Standortaufgabe von Höffner besteht aufgrund der geringeren Standortattraktivität bzw. Größenordnung des Wohnkaufhauses in Bentwisch (Nachnutzungsmöglichkeiten der Immobilie?)
	✓	Variante 2: Risiko besteht nicht
Beschleunigung des Strukturwandels: Es sind Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten der konventionellen Möbelanbieter zu erwarten (Standortaufgaben möglich)	x	Variante 1: Risiko besteht; Der Beeinträchtigungsgrad kann je nach Standort bis zu 20% betragen
	(x)	Variante 2: Risiko besteht in Abhängigkeit von der Dimensionierung einer Erweiterung
Stärkung von Konkurrenzstandorten der Rostocker Zentren durch Arrondierung des Angebotsspektrums	x	Variante 1: Risiko besteht, da räumliche Nähe zum Ostseepark Sievershagen gegeben ist
	x	Variante 2: Risiko besteht, da räumliche Nähe zum Fachmarktzentrum Hanse-Center Bentwisch gegeben ist

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Anmerkung: bezüglich der Rücknahme von Baurecht sind jeweils die Aussagen in Kapitel 7.1 zum Planschadensrecht zu berücksichtigen.

Empfehlungen und Bewertung der Entwicklungswege

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden die Wege und ihre absehbaren Folgeeffekte diskutiert und bewertet. Unter Gewichtung der mit den einzelnen Entwicklungsszenarien verbundenen Chancen und Risiken und der Abwägung mit der grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung, oberzentrale Versorgungseinrichtungen (wie sie insbesondere große Wohnkaufhäuser zweifelsohne darstellen) in der Hansestadt selber zu konzentrieren, wird gutachterlicherseits das Szenario einer standort- und marktgerechten Weiterentwicklung des Rostocker Möbeleinzelhandels empfohlen. Diese Variante impliziert bei entsprechender Umsetzung absehbar absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen (bspw. die Marktfähigkeit des dortigen Wohnkaufhauses) in den direkten Umlandkommunen (also den Bereich des SUR). Diese Auswirkungen werden jedoch aus gutachterlicher Sicht voraussichtlich keine städtebaulich oder raumordnerisch negativen Auswirkungen mit sich führen, da es sich dort ganz überwiegend um nicht-zentrale Standortbereiche in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion handelt. Für den Bereich der konventionellen Möbelmärkte sind jedoch die Auswirkungen vertiefend zu prüfen, da auf einzelbetrieblicher Ebene mehr als unerhebliche Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten der bestehenden Anbieter möglich sein können.

Insofern wurde die Variante 2 (Erweiterung außerhalb Rostock in Bentwisch) trotz der gemäß gültigem Bebauungsplan bestehenden Verkaufsflächenreserven in Höhe von 8.000 m² VKF als wenig geeignet angesehen: Da die Attraktivität im Möbeleinzelhandel in der Wahrnehmung des Kunden insbesondere über die Verkaufsflächengröße beeinflusst wird, kann zwar die Erweiterung des bestehenden Wohnkaufhausstandortes in Bentwisch zu einer Steigerung der Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Umland beitragen, aufgrund der geringeren Standortattraktivität gegenüber einem Koppelstandort bspw. mit einem größeren Mitnahmemarkt (wie IKEA) dürften diese im Vergleich dieser Variante jedoch tendenziell niedriger ausfallen. Gleichzeitig wäre die Wahrnehmung der Hansestadt als Kompetenzzentrum für das Sortiment Möbel aus Verbrauchersicht in dieser Variante vergleichsweise geringer ausgeprägt, insbesondere da diese Variante vorrangig einer Stärkung der peripheren Fachmarkttagglomeration in Bentwisch dient. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde landesplanerisch kein spezifischer zentralörtlicher Versorgungsauftrag zukommt und der Standort im Rahmen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts als Begrenzungsstandort klassifiziert wurde.

Die prinzipiell beste Möglichkeit zur Stärkung des Möbelstandortes Rostock unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktentwicklungen und der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stärkung der oberzentralen Funktion wird in der Etablierung eines großen Wohnkaufhauses in Rostock gesehen. Dieses sollte in Kopplung zu bestehenden Möbelhäusern - bestenfalls einem großen Mitnahmemarkt - stehen, um optimale Synergien auszulösen.

Als Standort rückt hier der Bereich Schutow in den Fokus, der aufgrund des breiten Betriebstypenmixes und der damit verbundenen Kopplungsmöglichkeiten eine überregionale

Strahlkraft entfalten kann. Darüber hinaus ergibt sich infolge der Realisierung dieser Variante die Möglichkeit ein laut gültigem B-Plan bestehendes Baurecht über 10.000 m² Verkaufsfläche im Möbelsegment am Standort Brinckmansdorf, welches nur bedingt den Zielstellungen des Standortkonzeptes entspricht (kein Kopplungsstandort), zu übertragen.²⁶ Die F-Zentren Gorsdorf und Brinckmansdorf sind aufgrund ihrer nicht vorhandenen Vorprägung durch den Möbele Einzelhandel sowie der sonstigen Voraussetzungen nicht für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Wohnkaufhauses zu empfehlen.

Gemäß der in Kapitel 5.2 durchgeführten Potenzialberechnungen, ergibt sich für das Wohnkaufhaussegment ein zusätzlich realisierbares Verkaufsflächenpotenzial in Höhe von 4.000 bis 16.100 m² VKF für den Prognosezeitraum. Für die Neuansiedlung eines leistungsfähigen und marktgerecht aufgestellten Wohnkaufhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 bis 40.000 m² VKF wären unter Berücksichtigung eines bis zu 20 %igen Randsortimentsanteils jedoch Verkaufsflächenpotenziale in Höhe von mindestens rd. 24.000 m² bis 32.000 m² VKF im Möbelsortiment vonnöten.

Demnach sind mit einer möglichen Realisierung dieser Entwicklungsvariante verschiedene Risiken verbunden, die es bei einer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und sorgfältig abzuwägen gilt (vgl. auch Tabelle 10).

Aufgrund der zwar gegebenen aber insgesamt für den SUR begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Möbelbereich wäre die Ansiedlung eines leistungsfähigen Wohnkaufhauses somit mit Folgeeffekten für die vorhandenen Standortstrukturen verbunden. Einerseits sind aufgrund der begrenzten Umsatzpotenziale und der vergleichsweise geringeren Standortattraktivität des Wohnkaufhauses in Bentwisch Auswirkungen auf diesen Standort zu erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte führen demnach voraussichtlich zu einem deutlichen absinken der Flächenproduktivität, so dass eine Standortaufgabe des Wohnkaufhausstandortes in Bentwisch nicht ausgeschlossen werden kann.

Zudem könnte mit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses in Schutow eine Beschleunigung des Strukturwandels im Möbele Einzelhandel verbunden sein. Aufgrund einer ähnlichen Zielgruppenausrichtung und vorhandenen Schnittmengen bei den Betriebstypologien, ist die Ansiedlung eines weiteren Wohnkaufhauses voraussichtlich auch mit einer Umsatzumverteilung zu Lasten der konventionellen Möbelhäuser im Rostocker Stadtgebiet sowie im weiteren Umland verbunden, die bei einem überschreiten des Verkaufsflächenpotenzials entsprechend anwachsen. In Abhängigkeit von der Konkurrenzfähigkeit sowie den Möglichkeiten der einzelnen Anbieter zur betriebswirtschaftlichen Anpassung, können auch in diesem Segment des Möbele Einzelhandels Standortaufgaben nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen

²⁶ Die bestehenden, aber ungenutzten Baurechte des IKEA Marktes sind in diesem Zusammenhang - aufgrund der im vorliegenden Konzept erfolgten differenzierten Potenzialermittlung entsprechend der Marktsegmente im Möbele Einzelhandel - nicht zu berücksichtigen (IKEA als Mitnahmemöbelmarkt mit abweichender Sortimentierung/ Zielgruppenausrichtung). Sonstige bestehende Baurechte im Stadtgebiet sind entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen (z.B. entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes) zu behandeln.

sind umso gewichtiger einzuschätzen, da der Wohnkaufhausstandort Bentwisch gemäß gültigem Bebauungsplan über ein ungenutztes zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Höhe von 8.000 m² verfügt. Die Aktivierung dieser ungenutzten Verkaufsflächenreserven im Wohnkaufhaussegment wird jedoch aus kommunaler Sicht als unwahrscheinlich eingestuft.²⁷

Um die damit einhergehenden Risiken bei einer möglichen Umsetzung dieser Variante zu minimieren wurde die Umsetzungsempfehlung dieser Variante seitens der Mitglieder des Arbeitskreises mit der Forderung nach einer konzeptionellen Begleitung verbunden. Diese sollte insbesondere die im Folgenden genannten Punkte berücksichtigen:

- Um eine vertragliche Dimensionierung für das Innenstadtzentrum sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche zu gewährleisten, ist eine Begrenzung der angebotenen Randsortimente notwendig (vgl. hierzu auch Kapitel 8).
- Im Zusammenhang mit zu erwartenden Umstrukturierungen und Marktanpassungen im Möbeleinzelhandel sind vertragliche (Nach-)nutzungsoptionen für einzelne Märkte auszuloten (z.B. im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes).
- Zudem ist eine perspektivische Rücknahme bestehender Baurechte im Segment Möbel außerhalb der im Rahmen des Standortkonzeptes als geeignet identifizierten Standorte anzustreben.²⁸

Es kann demnach zusammenfassend festgehalten werden, dass

1. die Chancen einer marktgängigen und attraktiven Wohnkaufhausentwicklung in Rostock - angesichts der aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Potenziale für Rostock in Verbindung mit den stadtentwicklungspolitischen Grundsatzzielstellungen der Stärkung der oberzentralen Funktion - gegenüber den Risiken überwiegen. Die damit verbundenen Folgeeffekte stärken in der räumlichen Bilanzierung voraussichtlich insbesondere den Möbelstandort Rostock (Stadtgebiet), während die damit verbundenen Risiken insbesondere auf das Umland sowie das weitere Einzugsgebiet entfallen. So kann die Etablierung eines Wohnkaufhauses in der Hansestadt nachhaltig zur Profilierung des Oberzentrums Rostock als Möbelstandort in der Wahrnehmung der Konsumenten beitragen. Insbesondere die Entwicklung an einem leistungsfähigen Kopplungsstandort kann dabei die lokale Kaufkraftbindung erhöhen und zu einer nennenswerten Steigerung bzw. langfristigen Sicherung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Gleichzeitig sind mit dem Szenario einer attraktiven Wohnkaufhausentwicklung infolge der Umsatzumverteilungseffekte jedoch auch Risiken für die bestehenden konventionellen Möbelanbieter sowie die

²⁷ Gegenwärtig erfolgt ein entsprechendes B-Plan Änderungsverfahren, welches jedoch voraussichtlich eine Aktivierung im Bereich des Möbeldiscount-Segments anstrebt.

²⁸ In diesem Zusammenhang sind die spezifischen Vorgaben des Planschadensrechts zu berücksichtigen (vgl. nähere Ausführungen im Kapitel 7).

lokalen und interkommunalen Standortstrukturen verbunden, die es gilt sorgfältig abzuwägen.

2. für eine Wohnkaufhausentwicklung in Rostock demnach insbesondere der Bereich Schutow die gewünschten Folgeeffekte gewährleisten könnte (Vorprägung/ Agglomeration/ Flächenverfügbarkeit/ Außenwirkung/ Verkehrs- und Infrastruktur-bündelung).
3. eine Wohnkaufhauserweiterung im Umland Rostocks aufgrund der vorgenannten Aspekte aus Rostocker Sicht nicht empfehlenswert ist und landesplanerische Vorgaben dem im Kern entgegenstehen.²⁹ Zudem wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Rostock betont, dass eine Weiterentwicklung bspw. in Bentwisch nicht gewollt ist.
4. um eine verträgliche Dimensionierung für das Innenstadtzentrum sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche zu gewährleisten, eine Begrenzung der angebotenen Randsortimente notwendig ist (vgl. Kapitel 8). Im Zusammenhang mit zu erwartenden Umstrukturierungen und Marktanpassungen im Möbele Einzelhandel sind verträgliche (Nach-)nutzungsoptionen auszuloten (z.B. im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes). Zudem ist eine perspektivische Rücknahme bestehender Baurechte im Segment Möbel außerhalb der im Rahmen des Standortkonzeptes als geeignet identifizierten Standorte anzustreben.

²⁹ Baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen können landesplanerisch natürlich nicht mehr beeinflusst werden.

7 Räumlich-funktionales Steuerungskonzept

Auf Basis der dargestellten absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsrahmenbedingungen bzw. Zielstellungen werden im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente dargestellt. Diese sind neben dem Standortkonzept für den Möbele Einzelhandel (Kapitel 7.1) und dem Sortimentskonzept für den Möbele Einzelhandel (Kapitel 7.2) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden räumlich-funktionalen Steuerungsgrundlagen (Kapitel 7.3). Diese Prüfkriterien dienen der Vorbereitung konkreter Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsbegehren im Möbele Einzelhandel und sollen im Zusammenspiel mit den (im Falle eines grundsätzlich konzeptkonformen Entwicklungsvorhabens) nachgelagerten projektspezifischen Auswirkungsanalysen, in denen die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens überprüft werden, eine stadtverträgliche Integration von Einzelhandelsansiedlungen im Möbelsegment gewährleisten.

Das Standort- und Sortimentskonzept bzw. die daraus resultierenden Steuerungsgrundlage greifen wie folgt ineinander:

Tabelle 11: Prüfkriterien und -schritte zur Vorbereitung konkreter Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsbegehren im Möbele Einzelhandel

Prüfkriterium		Prüfschritt
Steuerungsgrundlagen des Branchenkonzepts (Kapitel 7.3)	1. Standort	Gemäß Branchenkonzept (Kapitel 7.1)
	2. Umfang zentrenrelevante Randsortimente	Gemäß Branchenkonzept (Kapitel 7.2)
→ Bewertung der Konformität zum Branchenkonzept		
Sofern grundsätzlich konform zum Branchenkonzept		
3. vorhabenbezogene städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse		<ul style="list-style-type: none"> - § 11 Abs. 3 BauNVO - LEP M-V - § 2 Abs. 2 BauGB - in Kapitel 6.1. bis 6.3 aufgezeigte Prüfroutinen

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel

7.1 Standortkonzept für den Möbele Einzelhandel

Im Standortkonzept für den Möbele Einzelhandel wird dargestellt, welche Ansiedlungsempfehlungen für Möbele Einzelhandelsbetriebe zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Dabei wird den spezifischen Anforderungsprofilen der einzelnen Betriebstypen (z.B. hinsichtlich verkehrliche Anbindung,

Flächenbedarf) durch eine betriebstypenspezifische Differenzierung Rechnung getragen. Das nachfolgend dargestellte Standortkonzept sieht sich somit als sektorale Vertiefung des bestehenden Zentrenkonzeptes und ist im Zusammenhang einer möglichen Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprechend in dieses zu integrieren.

Die gezielte Ausweisung von geeigneter Standortbereichen für eine vorrangige Ansiedlung von Möbeleinzelhandelsbetrieben und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für den Möbeleinzelhandel deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Standorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Standorte des Möbeleinzelhandels ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Demnach ist eine Bündelung an den im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock ausgewiesenen F-Zentren (innerhalb des Stadtgebietes) - als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels - anzustreben. Um eine größtmögliche Attraktivität der Standorte aus der Konsumentenperspektive zu gewährleisten und um auf deren Profilierung hinzuwirken, ist zudem die Vorprägung der F-Zentren mit Möbeleinzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen. Von den drei F-Zentren im Rostocker Stadtgebiet weist bislang lediglich die Fachmarktagglomeration Schutow eine Vorprägung durch Möbeleinzelhandel auf, weswegen eine Ansiedlung an diesem Standortbereich - insbesondere für den Bereich Wohnkaufhaus – im Sinne der o. g. Zielstellungen zu priorisieren ist. Zumal die anderen im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen F-Zentren (Fachmarktzentren Gorsdorf und Brinckmansdorf) nicht die Voraussetzungen für ein Möbelkaufhaus in der marktgerechten Größenordnung erfüllen.

Neben den F-Zentren ist eine Ansiedlung von Möbeleinzelhandelsbetrieben auch im Innenstadtzentrum und den weiteren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Hansestadt empfehlenswert, sofern dies entsprechend der Standortanforderungen realisierbar ist. Unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungsprofile der einzelnen

Betriebstypen im Möbele Einzelhandel erscheint eine Ansiedlung insbesondere für spezialisierte Anbieter mit Fachgeschäftscharakter realistisch. Bei gegebenen Voraussetzungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Verfügbarkeit entsprechender Flächenkapazitäten ist zudem die Ansiedlung konventioneller Anbieter sowie spezialisierter Anbieter mit Fachmarkt Charakter in den zentralen Versorgungsbereichen nachrangig zu prüfen, da sie auch zu einer Arrondierung des Einzelhandelsangebotes in diesen Lagen beitragen.

In der Verschneidung der betriebstypologischen und standortspezifischen Aspekte lässt sich folgende Matrix ableiten. Dabei werden die dargestellten Standorte in drei Prioritäten klassifiziert:

- **Prioritäre Standorte:** Die Standortbereiche weisen im Sinne der Zielstellungen des Branchenkonzeptes eine für den jeweiligen Betriebstypen bestmögliche funktionale Eignung auf. Bei Ansiedlungsgesuchen ist die Flächenverfügbarkeit in diesen Standortbereichen prioritär zu prüfen.
- **Standorte mit nachgelagerter Priorität:** Die Standortbereiche weisen im Sinne der Zielstellungen des Branchenkonzeptes eine für den jeweiligen Betriebstypen gute funktionale Eignung auf. Bei nachweislich nicht ausreichend aktivierbaren Flächenpotenzialen an den jeweils mit Priorität ausgewiesenen Standortbereichen, ist die Flächenverfügbarkeit in diesen Standortbereichen mit nachgelagerter Priorität zu prüfen.
- **Standorte ohne Priorität:** Der Standortbereich weist im Sinne der Zielstellungen des Branchenkonzeptes für den jeweiligen Betriebstypen nur eine bedingte funktionale Eignung auf. Eine Prüfung der Flächenverfügbarkeit sollte an diesen Standorten ohne Priorität und unter Berücksichtigung möglicher städtebaulich nicht gewünschter Folgeeffekte³⁰ erfolgen.

Im Zusammenhang mit den o.g. Zielstellungen der Konzentration und Bündelung der künftigen Entwicklungen zugunsten der dargestellten Entwicklungsbereiche kann eine gezielte Rücknahme bestehender Baurechte im Segment Möbel außerhalb der dargestellten Bereiche als durchaus zielführend erachtet werden. In diesem Zusammenhang sind jedoch die Vorgaben des Planschadensrechts zu berücksichtigen (§§ 39 ff BauGB). Hierbei sind insbesondere die Ausführungen des § 42 BauGB relevant, welcher sich mit Entschädigungsleistungen bei Änderung oder Aufhebung einer (zuvor) zulässigen Nutzung befasst. Durch die Rücknahme von Baurecht können demnach gegenüber der Kommune bei dem erbrachten Nachweis einer mehr als unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks unter Umständen Schadensersatzforderungen entstehen. Relevant für die Höhe der Entschädigungsleistungen ist dabei insbesondere der Zeitpunkt der letzten Änderung des Bebauungsplanes (ab Zulässigkeit). Sofern eine Kassation oder Änderung des Baurechts

³⁰ Z.B. unter gesonderter Berücksichtigung verkehrsinduzierender Aspekte sowie städtebaulich/gestalterischer Aspekte.

(hier: Nutzungsarten) innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit erfolgt, ist eine Entschädigung in Höhe der Differenz des Grundstückswerts mit und ohne Nutzungsänderung zu leisten.³¹ Nach Ablauf der Frist sind lediglich Entschädigungen, welche im unmittelbaren Zusammenhang mit bereits ausgeübten Nutzungen stehen, zu leisten.

Wesentlich ist dabei der Aspekt einer mehr als unerheblichen Wertminderung. Ob diese durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entsteht, ist jeweils vom Einzelfall abhängig. Demnach empfiehlt sich stets eine vertiefende juristische Prüfung.

Abbildung 13: Standortkonzept Möbele Einzelhandel

	Innenstadt-zentrum	sonstige ZVB	FMA Goorstorfer Straße	FMA Brinckmans-dorf	FMA Schutow	Sonstige Lagen
Konventionelles Möbelhaus	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität
Einrichtungshäuser/ Wohnkaufhäuser	keine Priorität	keine Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität
Mitnahmemöbelmärkte/ Discounter	keine Priorität	keine Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität
Spezialisierte Anbieter mit Fachgeschäfts-/Studio-Charakter	prioritär	prioritär	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	keine Priorität
Spezialisierte Anbieter mit Fachmarkt-Charakter	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	nachgelagerte Priorität	prioritär	keine Priorität

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Gemäß Angaben des Stadtplanungsamtes der Hansestadt Rostock bestehen gegenwärtig im SUR Rostock die nachfolgend aufgelisteten und bislang noch nicht ausgeschöpften Bau-rechte, welche für den Möbele Einzelhandel (theoretisch) nutzbar sind.

³¹ Dies gilt ebenfalls, wenn der Eigentümer durch eine Veränderungssperre, eine befristete Zurückstellung oder durch zeitliche Verzögerungen bei der Genehmigung an der Ausübung einer bislang bodenrechtlich zulässigen Tätigkeit gehindert worden ist. Dabei hat der Investor die Bereitschaft und Möglichkeit zur Verwirklichung des Vorhabens darzulegen.

Abbildung 14: Untersuchungsrelevante ungenutzte Flächenpotenziale im SUR Rostock

Standort	Ungenutztes Potenzial (in m ²)	Bemerkung
Erweiterungspotenziale bestehender Anbieter		
IKEA (Fachmarktagglomeration Schutow)	+ 6.500	Nicht ausgeschöpfter Verkaufsflächenrahmen im Abgleich zum genehmigten Bebauungsplan
Möbel Wikinger (Fachmarktagglomeration Schutow)	+ 5.000	Noch nicht genehmigt, Antrag auf B-Plan Änderung
Möbel Höffner (Bentwisch)	+ 8.000	Nicht ausgeschöpfter Verkaufsflächenrahmen im Abgleich zum genehmigten Bebauungsplan
Ungenutzte Potenziale und Leerstände		
Brinckmansdorf (Timmermannsstrat)	10.000	Gemäß gültigem Bebauungsplan
Neu Hinrichsdorfer Straße (ehem. allkauf)	4.100	Gemäß gültigem Bebauungsplan
Wohnwelt Sievershagen	3.000	Gemäß gültigem Bebauungsplan

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock.

Wie die oben dargestellte Auflistung verdeutlicht, existieren im SUR Rostock mit insgesamt rd. 36.600 m² noch erhebliche Flächenpotenziale, welche theoretisch für den Möbele Einzelhandel aktivierbar sind.³² Dabei sind jedoch die standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen der einzelnen Objekte (Potenziale) sowie die strategischen Flächenreserven der einzelnen Anbieter bei der Bewertung der Realisierungschancen (im Sinne einer Realisierung weitere Verkaufsflächen mit der Warengruppe Möbel) zu berücksichtigen.

Rund 19.500 m² entfallen auf die bauplanungsrechtlich genehmigten, aber bislang nicht ausgeschöpften Verkaufsflächenrahmen bereits bestehender Anbieter. Für diese strategischen Potenzialflächen kann eine zeitnahe (Re-)Aktivierung aufgrund veränderter marktseitiger Positionierungen der Anbieter nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, wobei die Wahrscheinlichkeit bei einzelnen Objekten als vergleichsweise gering eingeschätzt wird.³³

³² Bei der Auflistung ist zu berücksichtigen, dass hier auch Flächenpotenziale berücksichtigt wurden, welche sich außerhalb der kommunalen Verwaltungsgrenzen befinden.

³³ Beispielsweise bei Objekten mit vollumfänglich belegten Baufeldern, bei denen eine Verkaufsflächenausweitung lediglich zu Lasten bestehender Lagerflächen oder durch die vergleichsweise kostenintensive und aus absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten häufig kritisch zu bewertende bauliche Ergänzung eines Stockwerkes möglich wäre.

Der größtenteils leer stehende Komplex in der Neu Hinrichsdorfer Straße (ehemals Allkauf) weist hinsichtlich seiner Standortqualitäten (verkehrliche Anbindung, Bodenpreisgefüge) vergleichsweise attraktive Rahmenbedingungen für Möbeleinzelhändler auf. Hier sind jedoch die baulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, die sich aus der Vornutzung ergeben. Aufgrund der begrenzten Verkaufsflächenpotenziale ist der Komplex vorrangig für Spezialisierte Anbieter sowie konventionelle Möbelhäuser und Möbeldiscounter (hier insbesondere Aktionshallen) interessant. Da je nach Nutzungskonzept vergleichsweise wenige bauliche Maßnahmen erfolgen müssten³⁴, ist eine Nachnutzung des Objektes durch Möbeleinzelhandel (bei Betrachtung der baulichen Aspekte/ Standortrahmenbedingungen) als nicht unwahrscheinlich einzustufen. Für eine realistische Einschätzung ist hier jedoch die weitestgehend saturierte Marktsituation im Bereich der Möbeldiscounter sowie konventionellen Anbieter zu berücksichtigen.

Ein quantitativ deutlich umfangreicheres Potenzial ergibt sich im Bereich des Timmermannsstrat in Brinckmansdorf durch ein bestehendes Baurecht (i.H.v. 10.000 m² Verkaufsfläche), welches auch den Möbeleinzelhandel inkludiert. Auch dieser Standort verfügt über eine vergleichsweise attraktive verkehrliche Erschließung (BAB 19, Autobahnausfahrt Rostock Süd) und wird bereits durch weitere Einzelhandelsnutzungen geprägt (u.a. Media Markt, Aldi). Das Areal ist gegenwärtig unbebaut und weist unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzungsarten sowie der Standortrahmenbedingungen theoretisch vergleichsweise gute Realisierungschancen auf. Dabei sind jedoch die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen, die eine Bebauung und Nutzung durch den Möbeleinzelhandel in absehbarer Zeit als unrealistisch erscheinen lassen.

7.2 Sortimentskonzept für den Möbeleinzelhandel

Das Sortimentskonzept für den Möbeleinzelhandel bildet ein vorgelagertes Prüfkriterium anhand dessen die Verkaufsflächenanteile möbelmarkttypischer Randsortimente für die jeweiligen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels abgeleitet werden können. Bei Erweiterungs-/ Ansiedlungsanfragen dient es der Kommune im Sinne einer ersten Auswirkungsabschätzung vor einer konkreten absatzwirtschaftlichen Prüfung der Innenstadtverträglichkeit entsprechend der landesplanerischen Vorgaben und ermöglicht eine an aktuellen bzw. künftigen Trends im Möbeleinzelhandel orientierte sortimentsbezogene Bewertung. Dies gewinnt insbesondere bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben wie Mitnahmемöbelmärkten oder Wohnkaufhäusern an Relevanz, deren Ansiedlung/ Erweiterung aufgrund der hohen Flächenanteile zentrenrelevanter Randsortimente mit erheblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereichen/Nahversorgungsstandorten der Hansestadt verbunden sein können.

³⁴ Insbesondere im Teilsegment der Möbel-Aktionshallen (Teilsegment der Möbeldiscounter) kann häufig beobachtet werden, dass leergefallene Hallen ohne aufwändige und kostenintensive bauliche Maßnahmen nachgenutzt werden. Dies hängt insbesondere mit den vergleichsweise geringen Anforderungen an die Präsentation der Waren in diesem Teilsegment des Möbeleinzelhandels zusammen, welches sich primär über den Preis profiliert.

Zudem ist angesichts der relativ geringen Flächenproduktivität im Kernsortiment "Möbel" bei den Anbietern aus betriebswirtschaftlichen Gründen tendenziell eine Erweiterung der Randsortimente wie auch der Verkaufsflächen für Randsortimente zu beobachten.

Wesentlicher Bestandteil des Sortimentskonzeptes sind die durchschnittlichen Randsortimentsdimensionierungen, welche im Anhang für die einzelnen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels dargestellt sind (Anhang: Abbildungen 14 – 18). Diese Spannen der Randsortimentsanteile wurden auf Basis laufender Marktbeobachtungen des Gutachterbüros Stadt + Handel und einer umfangreichen Auswertung vorliegender Bestandserfassungen abgeleitet. Mit einer Stichprobengröße von mehr als 200 Referenzmärkten des Möbeleinzelhandels lassen sich aus der Datengrundlage valide Aussagen zu den Randsortimentsanteilen in den Betriebstypen ableiten, wobei eine Darstellung hinsichtlich des Mittelwertes und der jeweiligen Spannen erfolgte (vgl. Anhang). Die Balken sind dabei analog zu einer Häufigkeitsverteilung zu interpretieren und bilden eine Spannweite der Randsortimentsanteile im Sinne eines „marktüblichen Rahmens“ ab. Die dunkle Färbung symbolisiert eine hohe Anzahl von Anbietern, die einen entsprechenden Anteil des Sortiments an der Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der Bestandserhebungen aufwiesen. Mit abnehmender Farbintensität (mit jeweils zunehmenden bzw. abnehmenden Randsortimentsanteil gegenüber dem Mittelwert) nimmt auch die Anzahl der erfassten Anbieter ab. Die Übersicht ermöglicht eine erste Einordnung des vorhabenbezogenen Flächenprogramms durch die Kommune, da sie marktübliche Randsortimentsanteile der einzelnen Betriebstypen des Möbeleinzelhandels transparent macht.

Ein Lesebeispiel für das Segment der Wohnkaufhäuser stellt sich demnach wie folgt dar:

- Gemäß der Auswertungsergebnisse umfasst das durchschnittliche Flächenprogramm von Wohnkaufhäusern im Randsortiment insbesondere die Warengruppen Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat/ Einrichtungszubehör; Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie Bettwaren, Haus/ Bett-/ Tischwäsche und Teppiche/ Gardinen/ Sicht- und Sonnenschutz.
- Die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat/ Einrichtungszubehör wird in bestehenden Wohnkaufhäusern auf durchschnittlich 8 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten, wobei in der Hälfte der Märkte (50 %) der Verkaufsflächenanteil dieser Warengruppe zwischen 6 % und 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst.
- Die Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte wird in bestehenden Wohnkaufhäusern auf durchschnittlich 3 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten, wobei in der Hälfte der Märkte (50 %) der Verkaufsflächenanteil dieser Warengruppe zwischen 2 % und 4 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst. Eine - hinsichtlich der Vorgehensweise - ähnliche gelagerte Ableitung würde für die beiden anderen dargestellten Warengruppen erfolgen.

Bei den hier dargestellten warengruppenspezifischen Randsortimentsanteilen handelt es dabei stets um Anhaltswerte, die jeweils separat zu betrachten und nicht miteinander auf-

zusummieren sind. Dies resultiert aus der Tatsache, dass es sich um Durchschnittswerte handelt. Auf der Bezugsebene des Einzelmarktes werden in der Praxis erhöhte Verkaufsflächenanteile in einzelnen Randsortimentswarengruppen in der Regel durch niedrigere Verkaufsflächenanteile in anderen Randsortimentswarengruppen substituiert. Es ist daher im Einzelfall stets eine Prüfung im Sinne des unten dargestellten Schemas durchzuführen.

Die sortimentsbezogene Prüfung von Standortanfragen im Möbele Einzelhandel sollte in einem abgestimmten Vorgehen erfolgen:

1. In einem ersten Schritt sind die vom Vorhabenträger vorgesehenen Verkaufsflächenanteile zentrenrelevanter Randsortimente mit den aufgezeigten Querschnitten des jeweiligen Betriebstypus (vgl. Anhang; Abbildungen 14 – 18, Lesebeispiel) abzugleichen. Befindet sich der Verkaufsflächenanteil des Randsortiments innerhalb der aufgezeigten Spannweiten des Betriebstyps, ist von einer marktüblichen Dimensionierung auszugehen. Weichen einzelne Randsortimentsanteile deutlich von den oberen Grenzen ab, ist das angestrebte Flächenprogramm kritisch zu hinterfragen.

Nach erfolgter Überprüfung hinsichtlich der Konformität des vorgesehenen Flächenprogramms zum Sortimentskonzept für den Möbele Einzelhandel ist eine vorhabenbezogene städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse durchzuführen. Im Rahmen der Analyse sind dabei (mindestens) folgende Auswirkungen des Vorhabens zu bestimmen:

2. Grundlage für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist die Bestimmung der sortimentspezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in der Hansestadt Rostock bzw. den SUR Rostock.
3. Darauf aufbauend sind die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen des Vorhabens mit den jeweiligen Angebotsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstandorte der Hansestadt Rostock bzw. des SUR in Relation zu setzen und zu bewerten. Dabei sind neben den quantitativen Relationen (hinsichtlich VKF) auch die einzelbetrieblichen Strukturen (durchschnittliche Größenstrukturen der Betriebe) und die Standortattraktivität zu berücksichtigen. Darauf aufbauend ist eine konkrete städtebauliche Einordnung der dargestellten Auswirkungen und eine Bewertung entsprechend der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorzunehmen.
4. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Verträglichkeitsanalyse ist die Ableitung verträglicher sortimentspezifischer Obergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente sowie einer Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt, entsprechend der zuvor durchgeführten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung.
5. Abschließend ist eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP M-V vorzunehmen.

Im Hinblick auf die diskutierte Ansiedlung eines Wohnkaufhauses im Schutow und der hohen städtebaulichen/ versorgungsstrukturellen Tragweite einer solchen Entwicklung wird die Herleitung eines verträglichen Randsortimentsumfanges als notwendiger Bestandteil des Branchenkonzeptes angesehen und in das Branchenkonzept aufgenommen (vgl. Kapitel 8).

7.3 Zusammenfassung der räumlich-funktionalen Steuerungsgrundlagen für den Bereich Einrichtungsbedarf

Die Räumlich-funktionalen Steuerungsgrundlagen konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele des bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hinsichtlich des Möbelsegmentes und ermöglichen somit eine Steuerung im Sinne der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich Einrichtungsbedarf in der Zukunft.

Diese räumlich funktionalen Steuerungsgrundlagen stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen für den Bereich Einrichtungsbedarf vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Rostocker Möbeleinzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die aus gesamtstädtischen Zielstellungen hergeleiteten Empfehlungen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung und somit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsgrundlagen im Zusammenspiel mit der Rostocker Sortimentsliste (Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rostock 2007) zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Rostock ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁵

Die gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach den Betriebstypen im Möbeleinzelhandel. Die räumlich-funktionalen Steuerungsgrundlagen sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Möbeleinzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

Folgende Räumlich-funktionale Steuerungsgrundlagen werden für den Bereich Einrichtungsbedarf in Rostock empfohlen:

³⁵ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Branchenkonzept enthaltenen Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Rostock.

Leitsatz I: Die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses (> 20.000 m² VKF)...

- Im Ergebnis der durchgeführten Analysen und Untersuchungen weist der Standortbereich Schutow aufgrund seiner Vorprägung und der spezifischen Eigenschaften des Standortbereichs die beste Eignung hinsichtlich einer potenziellen Ansiedlung eines Wohnkaufhauses auf.³⁶
- Im Sinne des Zieles der Stärkung des Gesamtstandortes Rostock empfiehlt sich eine attraktive und dem aktuellen Markttrend entsprechende Konzeptionalisierung (hinsichtlich VKF, Parkplätze, Andienung) wobei die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den bestehenden Möbele Einzelhandel in Rostock und entsprechende Folgewirkungen beachtet und in die Abwägung zur Begründung einer geeigneten VKF-Dimensionierung einzubeziehen sind.

Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente empfiehlt sich eine stringente Steuerung zugunsten des Erhalts und der Weiterentwicklung der Rostocker zentralen Versorgungsbereiche. Dabei sind die in Kapitel 8 abgeleiteten Verkaufsflächenobergrenzen bindend für eine Neuansiedlung.

Leitsatz II: Spezialisierte Möbele Einzelhändler (Sortiments- und Zielgruppenspezialisten) mit Fachmarktcharakter...

- sind primär an den ausgewiesenen städtischen F-Zentren anzusiedeln.
- Ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang
- Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente empfiehlt sich eine stringente Steuerung zugunsten des Erhalts und der Weiterentwicklung der Rostocker zentralen Versorgungsbereiche. Grundsätzlich empfiehlt sich eine sortimentsbezogene Prüfung der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 7.2).
- Es empfiehlt sich eine stringente Orientierung dieser Prüfung an den im Sortimentskonzept (vgl. Kapitel 7.2) dargelegten Prüfroutinen.

Leitsatz III: kleinflächige Sortiments- und Zielgruppenspezialisten (Fachgeschäftscharakter/Studios)...

- Primäre Prüfung, ob Ansiedlung im Innenstadtzentrum oder den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im jeweiligen räumlich-funktionalen Zusammenhang möglich ist
- Ergänzend dazu in den ausgewiesenen städtischen F-Zentren

³⁶ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

- Aufgrund der Kleinflächigkeit und der betriebstypologischen Anlage dürfte das Thema der zentrenrelevanten Randsortimente auch bei Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine wesentliche Rolle spielen.

Leitsatz IV: Sonstiger Möbeleinzelhändler (Mitnahmemöbelmärkte/ konventionelle Möbelanbieter)...

- Sind primär an den ausgewiesenen städtischen F-Zentren anzusiedeln
- Ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang
- Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente empfiehlt sich bei Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine stringente Steuerung zugunsten des Erhalts und der Weiterentwicklung der Rostocker zentralen Versorgungsbereiche. Grundsätzlich empfiehlt sich eine sortimentsbezogene Prüfung der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 7.2).
- Es empfiehlt sich eine stringente Orientierung dieser Prüfung an den im Sortimentskonzept (vgl. Kapitel 7.2) dargelegten Prüfroutinen.

Leitsatz V: Rücknahme von Baurecht...

- Im Sinne der Konzentrationswirkung ist außerhalb der im Standortkonzept als funktionell geeignet identifizierten Standorte (zentrale Versorgungsbereiche sowie die städtischen F-Zentren) eine perspektivische Rücknahme bestehender Baurechte im Segment Möbel anzustreben.
- Bei der Standortverlagerung bestehender Möbeleinzelhandelsbetriebe ist eine mögliche Nachnutzung der in diesem Zusammenhang leerfallenden Handelsimmobilie durch andere einzelhandelsbezogene Nutzungen zu berücksichtigen. Um eine Nachnutzung durch Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten und eine damit möglicherweise einhergehende Gefährdung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Rostock auszuschließen, ist eine Rücknahme der bestehenden Baurechte anzustreben.

8 Herleitung eines vertraglichen Sortiments- und Verkaufsflächenumfangs für eine Wohnkaufhausansiedlung im Schutow

Entsprechend der oben dargestellten Diskussionsergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel anhand der gegenwärtigen Einzelhandelsstrukturen in den Rostocker Zentren betreiberunabhängig quantitativ vertragliche Verkaufsflächenumfänge für einzelne Randsortimente eines Wohnkaufhauses ermittelt.

- Dabei wird nicht eine quantitative Zielgröße im Sinne eines Maximalwertes ermittelt, sondern insbesondere eine „städtebaulich sinnvolle“ Größenordnung abgeleitet.
- Eine Entwicklung der Rostocker Zentren (insbesondere der beiden A-Zentren sowie der Teilraumzentren) im Sinne der konzeptionellen Zielvorgaben des EHK Rostock soll demnach nicht konterkariert werden.
- Die Analyse macht neben rein absatzwirtschaftlichen Kennwerten insbesondere auch eine genaue städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche (A und B-Zentren) erforderlich, da hier entsprechende Angebote mit einem Beitrag zur Funktionalität/ Attraktivität des jew. ZVB zumindest zu erwarten sind. Insofern spielen auch Aspekte wie VKF Relation, Angebotsqualität etc. eine Rolle bei der Bewertung.
- Eine solche Ableitung bildet eine spiegelbildliche Betrachtung zu der üblicherweise angesetzten vorhabenbezogenen Prüfung der Verträglichkeit eines Vorhabens ab und vermag die stadtentwicklungspolitischen und konzeptionellen Zielstellungen der Kommune besser abzusichern. Darüber hinaus liefert sie wertvolle und für ein Planverfahren anwendbare Begründungszusammenhänge für die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Ergänzende Bestandserhebungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

Zur Herleitung eines vertraglichen Verkaufsflächenumfangs für ein Wohnkaufhaus wurden im Juli und August 2014 - ergänzend zu den im Methodikkapitel (vgl. Kapitel 3) erläuterten Untersuchungen - in den A- und B-Zentren der Stadt Rostock mittels einer Verkaufsflächen-Vollerhebung Randsortimente des Möbeleinzelhandels analysiert, um darauf aufbauend die quantitative und qualitative Ausprägung der einzelnen Sortimente in den Zentren beurteilen zu können.³⁷

Die untersuchten Randsortimente des Möbeleinzelhandels bzw. eines Wohnkaufhauses setzten sich in Anlehnung an die Rostocker Sortimentsliste aus den folgenden sechs Sortimenten zusammen:

- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder

³⁷ Das vorliegende Kapitel bildet eine Ergänzung zum Branchenkonzept und wurde auf Anregung der Stadtratsmitglieder konzipiert. Diese hatten das Branchenkonzept in einer ersten Lesung am 15. März 2014 behandelt.

- Elektrokleingeräte
- Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche
- Bettwaren (Bettwäsche etc.)
- Lampen/ Leuchten

Diese werden im Weiteren als untersuchungsrelevante Randsortimente bezeichnet. Analysiert wurden die genannten Sortimente in den A- und B-Zentren der Stadt Rostock, weil sich anhand der ortsspezifischen Strukturen entweder eine Vorprägung für diese Lagebereiche ergibt oder eine Konzentration dieser Sortimente gemäß konzeptioneller Zielstellungen des Rostocker Einzelhandelskonzeptes vorrangig angestrebt wird.

Ermittlung eines verträglichen Sortiments- und Verkaufsflächenumfangs anhand eines Gravitationsmodells

Da die zu prüfende Ansiedlung eines Wohnkaufhauses die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) deutlich überschreiten würde, wird demnach die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/ oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Eine Voraussetzung für die Realisierung eines solchen Vorhabens ist somit der Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Ein wesentlicher Aspekt, den es dabei zu prüfen gilt, ist ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Da die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen des LEP Mecklenburg-Vorpommerns³⁸ bei der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses im größten Oberzentrum des Bundeslandes absehbar gegeben ist und die siedlungsräumlichen Strukturen keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im SUR erwarten lassen, stehen insbesondere die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Rostocker Stadtgebiet im Fokus.

Wesentliche Kennziffern zu angebots- und nachfrageseitigen Parametern im Rostocker Möbeleinzelhandel sind in den vorangegangenen Kapiteln des Branchenkonzepts zusammengefasst. Darüber hinaus wurden mittels eines Gravitationsmodells Umsatzumverteilungen zu Lasten von Wettbewerbsstandorten (A- und B-Zentren) ermittelt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgte dabei unter Berücksichtigung der folgenden relevanten Eingangsparameter der Modellberechnung:

- Die bestehenden Verkaufsflächen im Einzugsgebiet sowie die Umsatzsummen des bestehenden Einzelhandels,

³⁸ Ausgenommen des Beeinträchtigungsverbotes.

- Kennwerte der Nachfrage im Einzugsbereich des Vorhabens,
- die Attraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten,
- die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander,
- die Raumwiderstände nach Entfernung/Fahrtzeit.

Ferner erfolgte die Berechnung anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben und auch sog. städtebauliche/raumordnerische worst-case Annahmen beinhalten. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine Spannweite eröffnet, welche unter Berücksichtigung einer maximalen Auswirkung einen hinreichenden und erforderlichen Abwägungsspielraum für den kommunalen Planungsprozess und die interkommunale Abstimmung zulässt

8.1 Kurzcharakterisierung der betrachteten A- und B-Zentren

Bevor im Kapitel 8.3 die jeweilige Prägung der betrachteten Zentren durch die untersuchungsrelevanten Sortimente analysiert wird, wird nachfolgend eine generalisierte Beschreibung der Zentrenstrukturen und ihrer Versorgungsbedeutung vorgenommen. Dies erfolgt dabei unter konsequenter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung des vorliegenden Branchenkonzeptes in generalisierter und komprimierter Form. Für eine ausführliche Charakterisierung der Rostocker Zentren sei auf das Einzelhandelskonzept der Hansestadt verwiesen.

Die **A-Zentren** bilden den zentrale Versorgungsbereich City-Kernbereich in der Stadtmitte und den zentrale Versorgungsbereich Warnemünde. Beide Zentren nehmen aufgrund ihrer Einzelhandelsfunktion eine herausgehobene Stellung in der Zentrenhierarchie und einzelhandelsbezogenen Versorgungsstruktur der Hansestadt ein.

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	A- und B-Zentren	A-Zentrum City – Kernbereich	A-Zentrum Warnemünde	B-Zentrum Nordwest – Lütten Klein	B-Zentrum Innenstadt – Doberaner Platz	B-Zentrum Marienehe - Handwerkers traße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe* 2014		248	179	69	105	17
Verkaufsfläche in m²* 2014	125.380	70.100	13.010	17.650	8.390	16.230
Verkaufsfläche in m² 2006 (Erhebung Lademann & Partner)	110.390	61.900	8.600	18.600	6.570	14.720

City-Kernbereich (2010): 66.350 m² VKF; 234 Betriebe

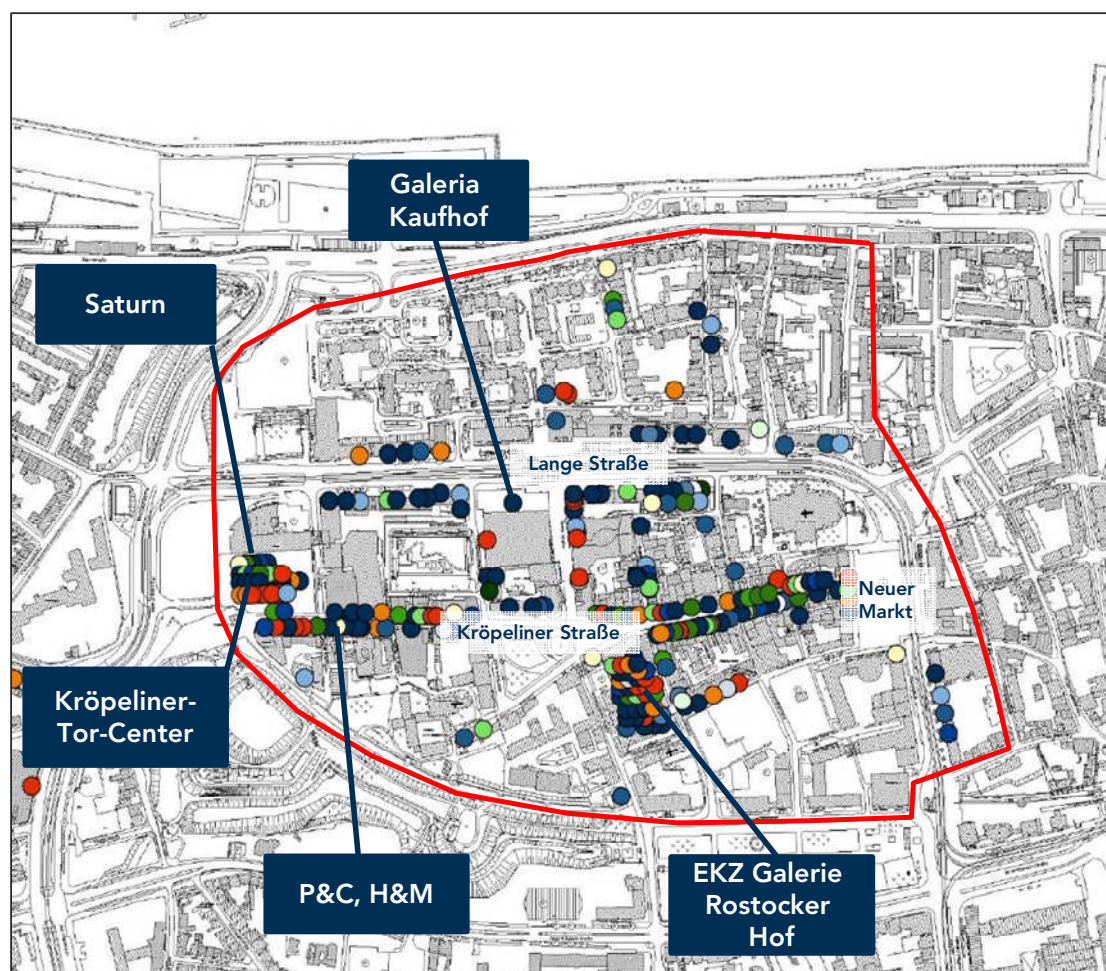
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2014, VKF-Angaben gerundet; Einzelhandelsbestandserhebung Dr. Lademann & Partner 2007

*ohne Leerstand;

Beide A-Zentren lassen sich als touristische Anziehungspunkte charakterisieren und weisen jeweils einen Branchenschwerpunkt im innenstadttypischen Sortiment Bekleidung auf. Im **City-Kernbereich** befinden sich im Vergleich zu den anderen Rostocker Zentren die meisten Einzelhandelsbetriebe und ein hoher Anteil an Filialisten. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf die Angebotskonzentrationen in der Hauptlage entlang der Kröpeliner Straße verwiesen. Ein besonderer Filialisierungsschwerpunkt findet sich hier im westlichen Bereich um das Kröpeliner-Tor-Center. Der östliche Bereich der Hauptlage Kröpeliner Straße, Galerie Rostocker Hof und am Hopfenmarkt zeigt eine leichte Verringerung der Einzelhandelsdichte mit Zunahme der kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsstrukturen.

Die durchschnittliche VKF-Größe liegt im gesamten Zentrum bei 275 m² und die Leerstandsquote bei 4 %.

Abbildung 15: Branchenstruktur im A-Zentrum City-Kernbereich



Branchenstruktur

Hauptwarengruppen

Kurzfristiger Bedarfsbereich

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher

Mittelfristiger Bedarfsbereich

- Bekleidung
- Schuhe/ Lederwaren
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Baumarktsortiment i.e.S.
- Pflanzen/ Gartenbedarf

Langfristiger Bedarfsbereich

- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz
- Uhren/ Schmuck
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Möbel

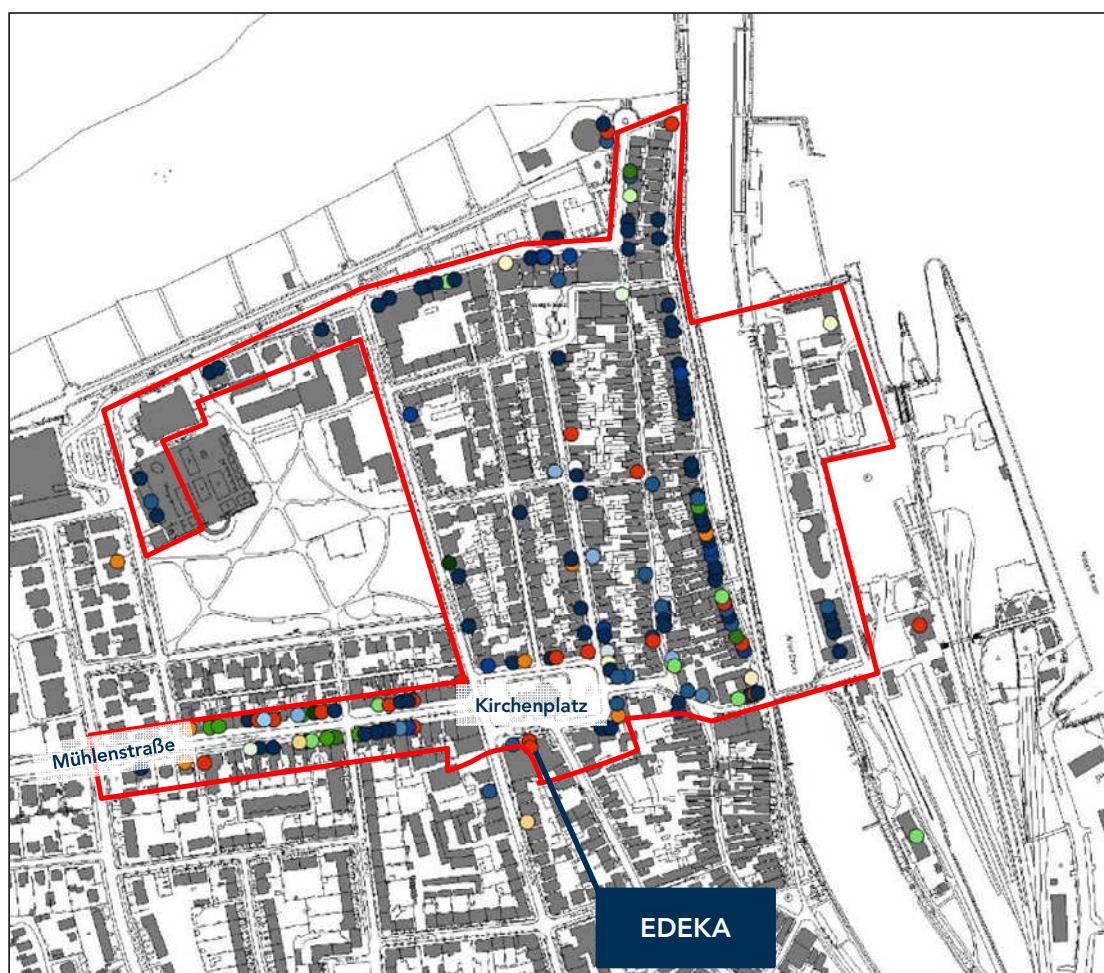
- gemischtes Warensortiment
- Sonstiges

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
Kartengrundlage: Stadt Rostock

Der **ZVB Warnemünde** hingegen zeigt sich mit einer durchschnittlichen VKF-Größe von gerade mal 72 m² als sehr kleinteilig strukturiert. Das Angebot wird maßgeblich von Bekleidungsfachgeschäften geprägt, die mit insgesamt rd. 3.600 m² nahezu 48 % der Gesamtverkaufsfläche des Zentrums ausmachen. Warnemünde gilt als touristisches Zentrum von überregionaler Bedeutung, was sich in den teilweise qualitativ hochwertigen Angebotsstrukturen niederschlägt. Somit ist das vorrangige Einzugsgebiet des A-Zentrums nur in Teilen auf das Oberzentrum ausgerichtet. Ein Großteil der Umsätze der Händlerschaft (ins-

besondere in Warengruppenbereichen mit touristischer Affinität) dürfte nicht aus dem grundsätzlichen Einzugsgebiet des Oberzentrums Rostock entstammen. Die Vitalität des Zentrums findet auch in einer deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandsquote in Höhe von 1,6 %. ihren Ausdruck.

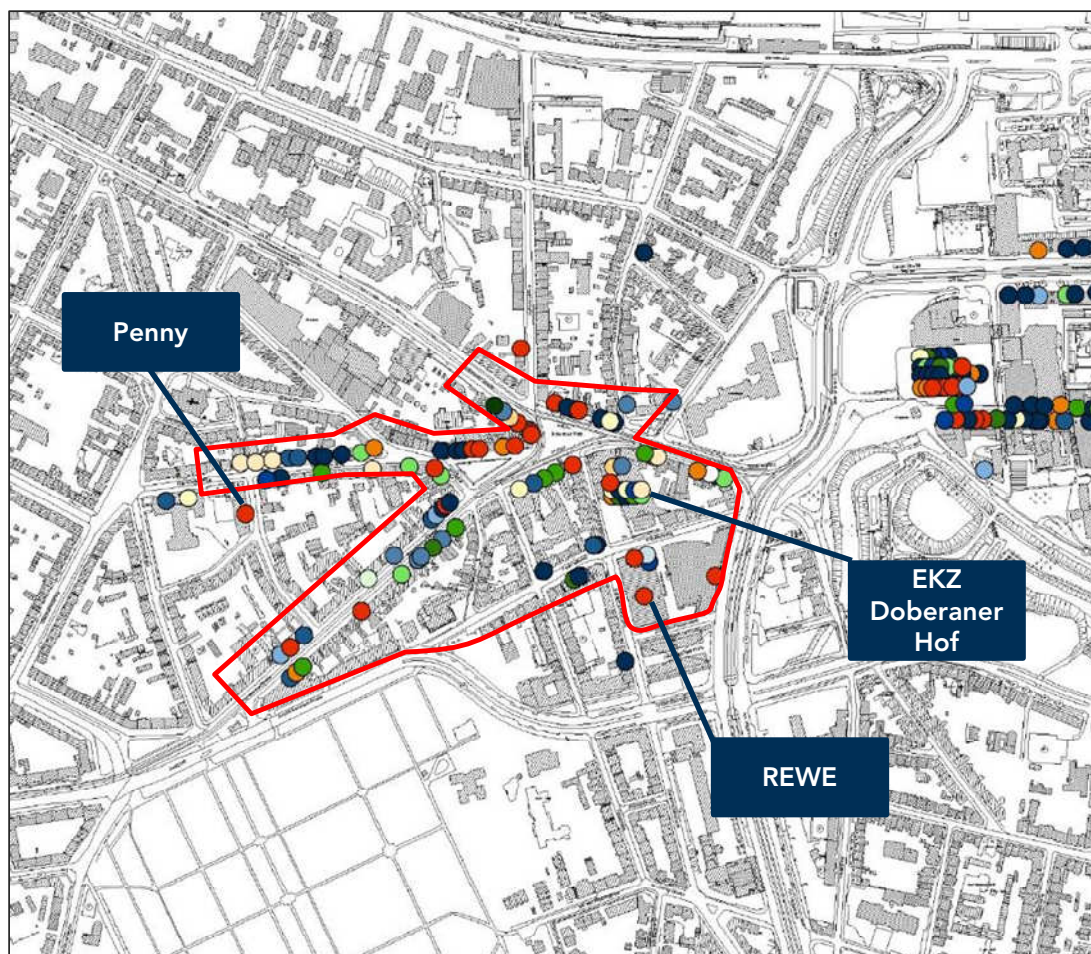
Abbildung 16: Branchenstruktur im A-Zentrum Warnemünde



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
Kartengrundlage: Stadt Rostock;
Legende Branchenstruktur s. Abb. 15

Das B-Zentrum **Doberaner Platz** ist eingebettet in kleinteilige gründerzeitliche Strukturen und wird darüber hinaus durch die räumliche Nähe zur Einkaufscity geprägt. Westlich des Kröpeliner-Tor-Centers gelegen, weist es in seinem Branchenmix eine diversifizierte Angebotsstruktur auf. Eine relativ hohe Leerstandsquote von 11 % lässt Vorschädigungen des ZVB erkennen. Bereits im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock wurden im westlichen Bereich der Wismarschen Straße teilräumliche Trading-down Tendenzen identifiziert.

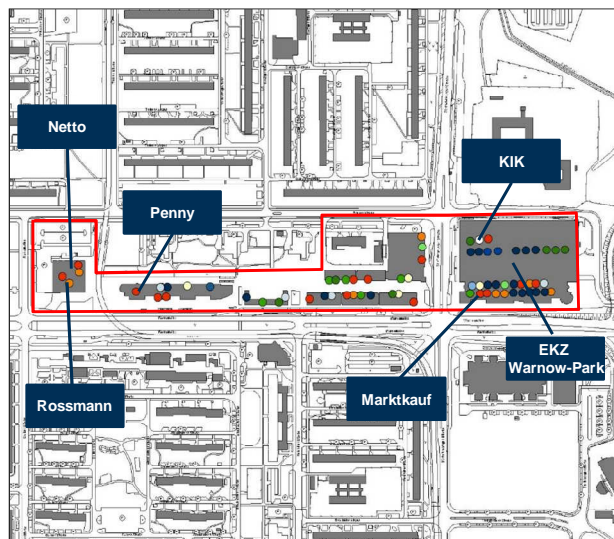
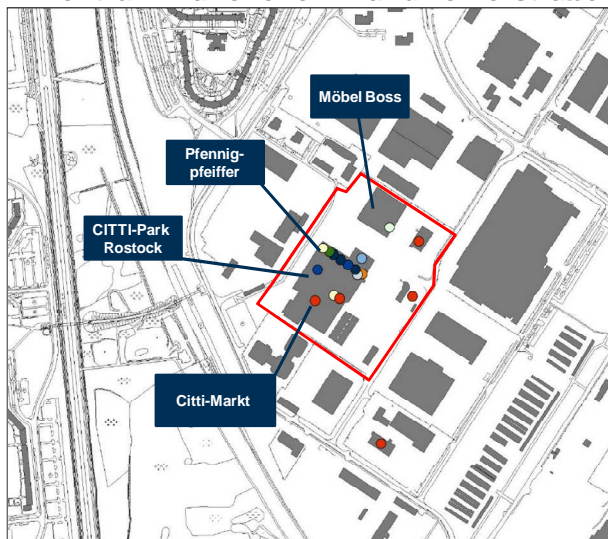
Abbildung 17: Branchenstruktur des B-Zentrum Innenstadt - Doberaner Platz



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
 Kartengrundlage: Stadt Rostock;
 Legende Branchenstruktur s. Abb. 15

Die Teilraumzentren **Marienehe – Handwerkerstraße** und **Nordwest - Lütten Klein** weisen - im Gegensatz zu den beiden A-Zentren und dem B-Zentrum Doberaner Platz - eine stärkere Ausrichtung in ihrer Branchenstruktur auf den kurzfristigen Bedarf auf. Beide Zentren werden jeweils durch einen Verbrauchermarkt/ SB_Warenhaus geprägt (Citti-Markt und Marktkauf), der eine maßgebliche Magnetfunktion für das Zentrum ausübt. Darüber hinaus sorgen im Zentrum Nordwest die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann für eine Profilierung im kurzfristigen Bereich. Die Fristigkeitszuordnung der strukturprägenden Betriebe verdeutlicht somit die Versorgungsfunktion beider Zentren welches sich vorrangig auf die angrenzenden Stadtteile fokussiert.

Abbildung 18: Branchenstruktur der Teilraumzentrums Marienehe und Lütten Klein

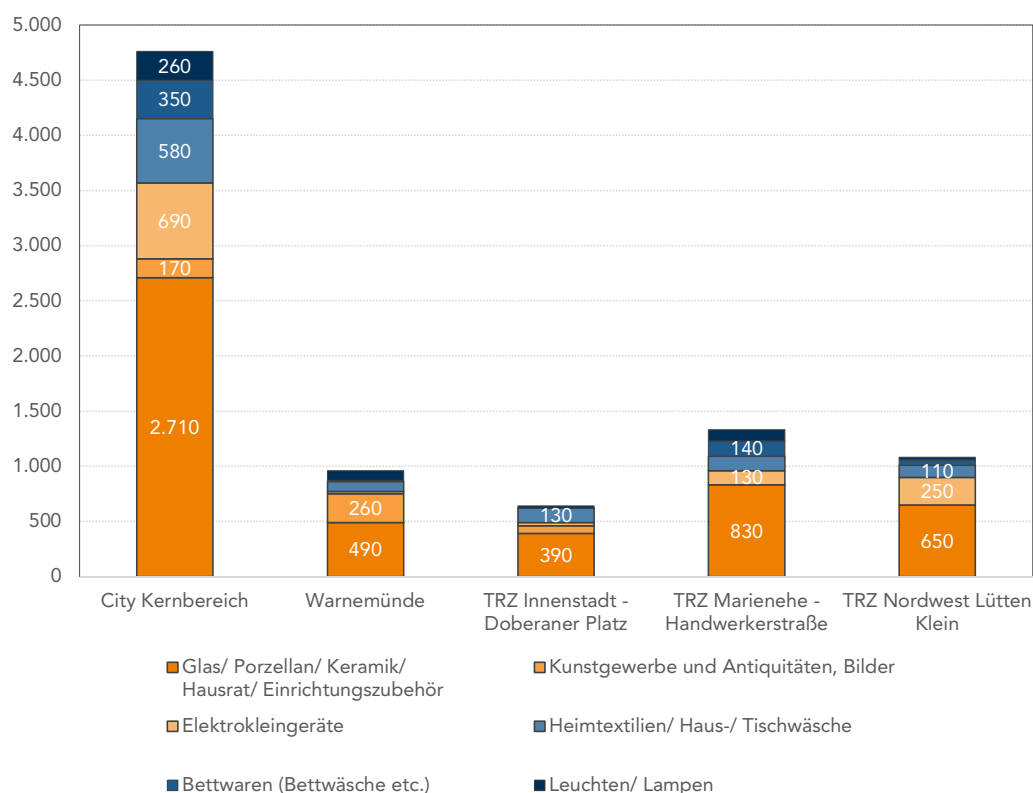
B-Zentrum Nordwest – Lütten Klein**B-Zentrum Marienehe – Handwerkerstraße**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
 Kartengrundlage: Stadt Rostock;
 Legende Branchenstruktur s. Abb. 15

8.2 Angebotsanalyse der Randsortimente des Möbeleinzelhandels

Betrachtet man die räumliche Verteilung der untersuchungsrelevanten Sortimente anhand der Verkaufsflächensummen auf die A- und B-Zentren, so ergibt sich das nachfolgende Bild.

Abbildung 19: Verkaufsflächenanteile untersuchungsrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen

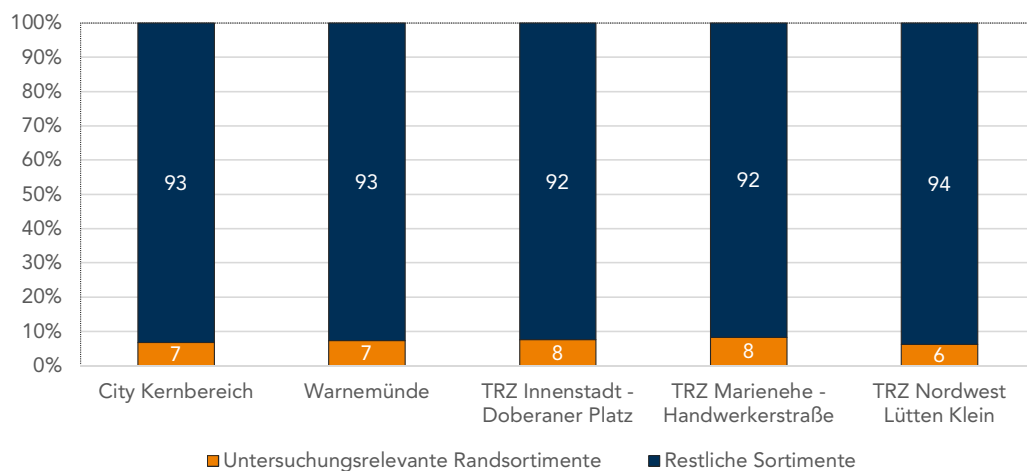


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014

Die Abbildung zeigt eine starke Konzentration der Verkaufsflächensummen im City-Kernbereich. Dort lassen sich rd. 4.800 m² (54 %) Verkaufsfläche aller untersuchungsrelevanten Sortimente in den A- und B-Zentren verorten, wovon das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör knapp über die Hälfte ausmacht. Das A-Zentrum Warnemünde weist mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 1.000 m² noch eine geringere quantitative Ausprägung der untersuchungsrelevanten Sortimente als die B-Zentren Nordwest Lütten-Klein sowie Marienehe - Handwerkerstraße auf. Bezogen auf die Gesamtheit aller Sortimente, muss jedoch attestiert werden, dass die untersuchungsrelevanten Sortimente mit einem relativen Anteil von 6 % (Lütten-Klein) bis maximal 8 % (Doberaner Platz, Handwerkerstraße) eine quantitativ eher untergeordnete Rolle hinsichtlich der Anteile an der Gesamtverkaufsfläche des Zentrums spielen (vgl. folgende Abbildung und Anhang: Untersuchungsrelevante Randsortimente eines Wohnkaufhauses in den A- und B-Zentren).

In allen Zentren ist erkennbar, dass das Sortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör stets den größten absoluten Verkaufsflächenumfang einnimmt, wobei der Anteil teilweise über 50 % der Verkaufsflächen aller untersuchungsrelevanten Sortimente einnehmen kann.

Abbildung 20: Anteil untersuchungsrelevanter Sortimente in den A- und B-Zentren



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014

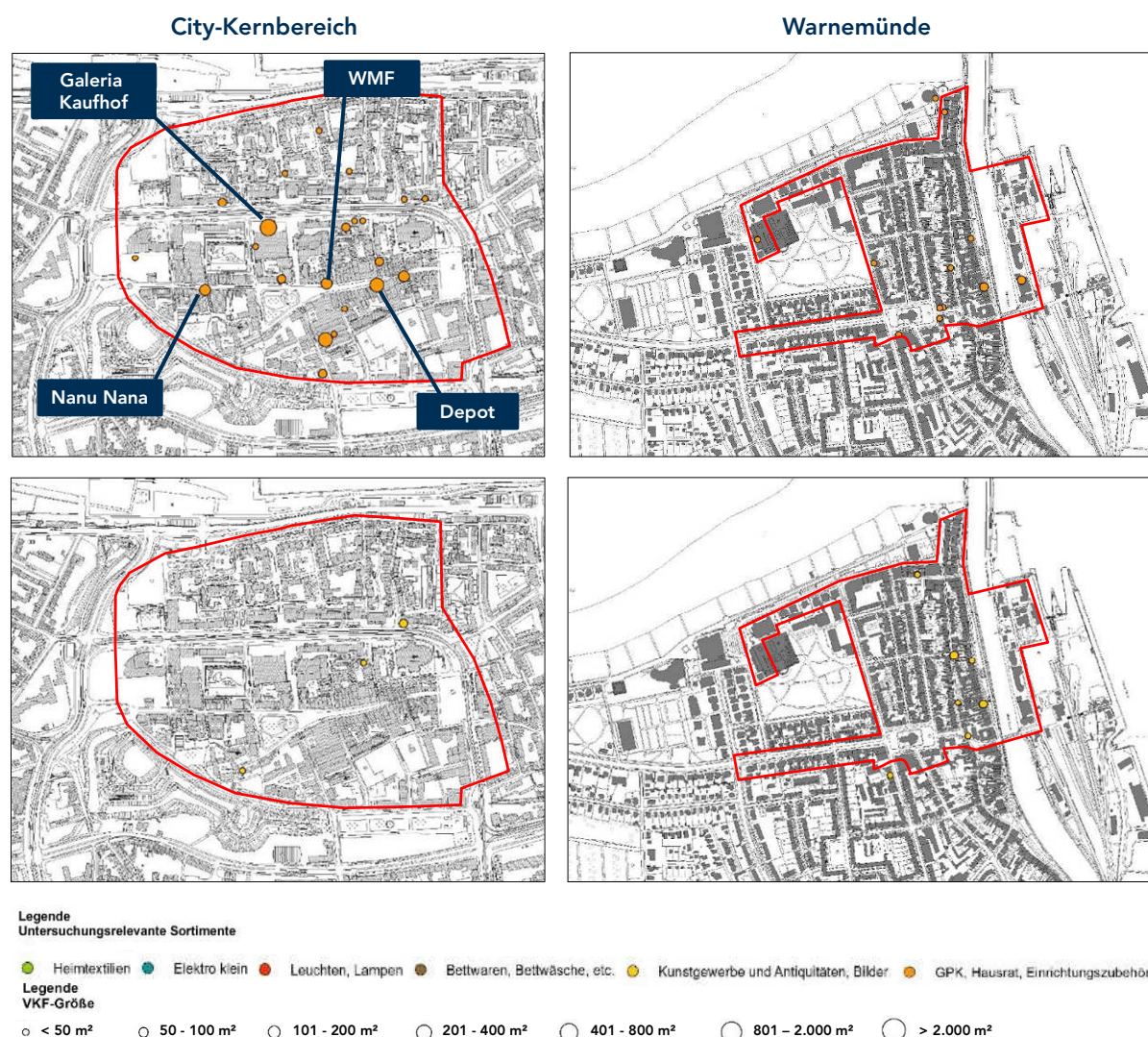
8.3 Sortimentsspezifische Ableitung von Randsortimentsverkaufsflächenobergrenzen eines Wohnkaufhauses

8.3.1 GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder

Wie eingangs beschrieben, konzentriert sich ein hoher Anteil der Warengruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör der A- und B-Zentren auf den City-Kernbereich. Dies spiegelt sich auch in der vergleichsweise hohen Anzahl von Betrieben mit entsprechendem Hauptsortiment wieder (strukturprägende Anbieter: Nanu Nana, Depot, WMF). Weitere Geschäfte bieten entsprechende Waren im Randsortiment an, davon sieben Betriebe in einem mehr als unerheblichen Umfang.³⁹ In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf den strukturprägenden Anbieter Kaufhof verwiesen, dessen Verkaufsflächenanteil an GPK das mit Abstand größte Angebot des City Kernbereichs darstellt. Das Zentrum Warnemünde hingegen verfügt über einen geringeren Anteil an GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (vgl. folgende Abbildungen).

³⁹ D.h. entweder ab einer VKF-Summe der untersuchungsrelevanten Randsortimente von 200 m² oder ab einem Anteil dieser von mindestens 33 % der GVKF.

Abbildung 21: Sortimente nach VKF-Größe* in den A-Zentren



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,

Kartengrundlage: Stadt Rostock











*Berücksichtigt Anbieter mit untersuchungsrelevantem Hauptsortiment oder nennenswertem untersuchungsrelevantem Randsortimentsanteil ab 200 m² bzw. ab 33 % der GVKF


Dafür weist der ZVB Warnemünde aber einen verhältnismäßig hohen Anteil an Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder auf. Dies ist auf die eingangs beschriebene touristische Ausrichtung des Zentrums zurückzuführen. Der kleinteilige Einzelhandel mit teilweise qualitativ hochwertigen Angebotsstrukturen wird dabei teilweise durch Antikhändler und Galerien ergänzt, einem Segment, welches nur bedingt in direkter Konkurrenz zum Angebotsportfolio des Randsortiments eines Möbelhauses steht.


In den B-Zentren sind die Verkaufsflächenanteile dieser Sortimente überwiegend in den Verbrauchermärkten als Randsortimente verortet. Im Teilraumzentrum Marienehe – Handwerkerstraße entfallen weitere Anteile auf die Anbieter Möbel Boss und Pfennigpfeif-


fer. Das Teilraumzentrum Innenstadt – Doberaner Platz weist demgegenüber den höchsten Anteil kleinteilig strukturierter Anbieter (18) auf, wovon acht jeweils eins der beiden Sortimente als Hauptwarengruppe führen.

Anhand der vorangegangenen Analysen der Bestandsstrukturen kann herausgestellt werden, dass das Sortiment GPK/ Hausrat / Einrichtungszubehör für die beiden A-Zentren eine prägende Wirkung entfaltet.⁴⁰ Darüber hinaus kann infolge der vielfältigen Angebotsstrukturen im ZVB Doberaner Platz für das Sortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör eine bedingte Prägung attestiert werden. In allen sonstigen B-Zentren wird das Sortiment überwiegend im Randsortiment von Mehrbranchenbetrieben angeboten und entfaltet keine standortprägende Wirkung. Die Strukturen der beiden A-Zentren sind somit für die Ableitung einer verträglichen Verkaufsflächengrößenordnung im Besonderen zu berücksichtigen.

	ZVB City-Kernbereich	ZVB Warnemünde	ZVB Nordwest - Lütten Klein	ZVB Innenstadt – Doberaner Platz	ZVB Marienehe – Handwerkerstraße
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör					
Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder					

 prägend

 bedingt prägend

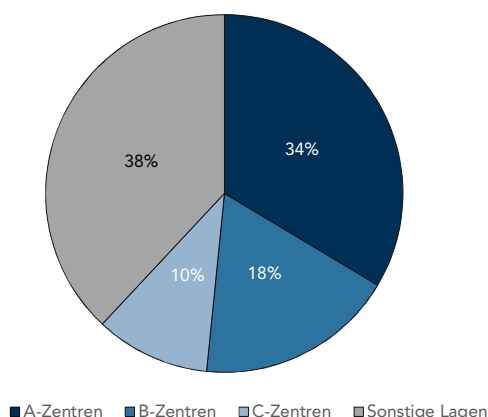
 nicht prägend

Setzt man die Summe der Verkaufsflächen beider Sortimente in Relation zu den Strukturen in den C-Zentren sowie den sonstigen Lagen der Hansestadt wird ferner die große Bedeutung offenbar, welche die Angebotsstrukturen in den Zentren haben.

⁴⁰ Dabei Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Einrichtungszubehör im ZVB Warnemünde nur bedingt prägend.

Abbildung 22: VKF-Anteile der Sortimente GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör/ Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock

Hansestadt Rostock:
Verkaufsflächenanteile im Sortiment
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör/
Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder
nach Lagen in m^{2*}



* A und B Zentren Bestandserhebung 2014;

C Zentren, sonstige Lagen und SUR: Bestandserhebung 2013

** gerundet, Abweichungen in der Summe rundungsbedingt

	VKF GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör/ Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder in m ^{2**}
A-Zentren	3.620
B-Zentren	1.940
C-Zentren	1.120
Sonstige Lagen	4.100
Rostock gesamt	10.790
Sonstige Standorte SUR	4.150
SUR Rostock gesamt	14.940

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2012 - 2014

Die Betrachtung aller Lagen und prägenden Strukturen im Rostocker Stadt-Umland-Raum zeigt eine Gesamtverkaufsfläche der Sortimente von rd. 15.000 m². Die räumliche Verteilung und Prägung der Zentren durch dieses Sortiment bedingt einen sensiblen Umgang.

Um den konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes bestmöglich zu entsprechen und mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglichst ausschließen zu können, sollen die durch eine Wohnkaufhaus Ansiedlung potentiell initiierten Umsatzumverteilungen nicht einen Schwellenwert von mehr als 7 % der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen überschreiten. Daraus ergibt sich eine Zielgröße des Verkaufsflächenanteils in einem Wohnkaufhaus mit maximal 1.500 m². Diese Zielgröße entspricht rd. 10 % der Verkaufsfläche des SUR und spielt sowohl in der Relation zu der VKF der A- und B-Zentren (5.600 m²) als auch zur VKF des City-Kernbereichs (2.870 m²) eine untergeordnete Rolle.

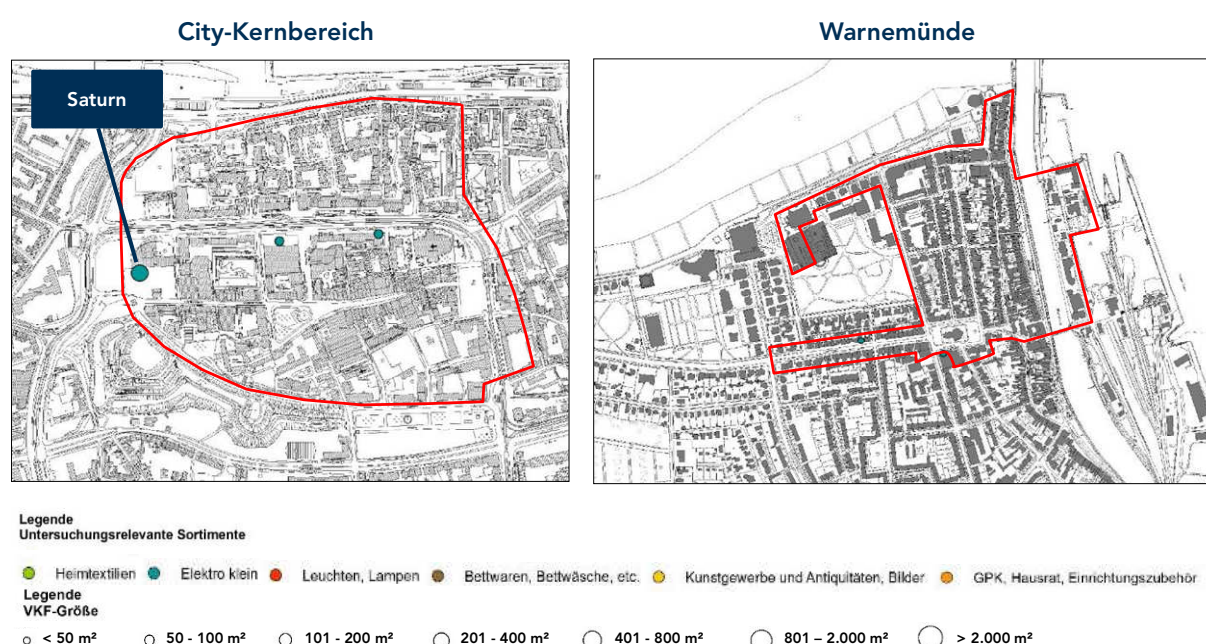
Die Zielgröße von 1.500 m² soll dabei wie folgt zwischen den Sortimenten differenziert werden:

- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör: 1.100 m²
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder: 400 m²

8.3.2 Elektrokleingeräte

Das Sortiment Elektrokleingeräte weist im Vergleich der A- und B-Zentren seinen größten Verkaufsflächenanteil im City-Kernbereich auf. Der mit Abstand größte Anbieter ist dabei der Elektrofachmarkt Saturn, welchem als einer der prägenden Magnetbetriebe des Rostocker City-Kernbereichs auch eine besondere Bedeutung im Einzelhandelsgefüge zukommt. In den beiden Teilraumzentren Marienehe und Lütten Klein entfallen die größten Verkaufsflächenanteile auf die beiden SB-Warenhäuser. Darüber hinaus gibt es nur wenige Einzelhandelsbetriebe, die ein dementsprechendes Hauptsortiment im Bereich Elektrokleingeräte aufweisen.

Abbildung 23: Sortiment Elektrokleingeräte nach VKF-Größe in den A-Zentren



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
Kartengrundlage: Stadt Rostock

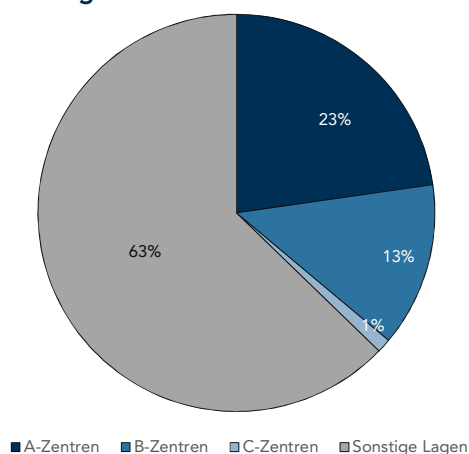
	ZVB City-Kernbereich	ZVB Warnemünde	ZVB Northwest-Lütten Klein	ZVB Innenstadt-Doberaner Platz	ZVB Marienehe-Handwerkerstraße
Elektrokleingeräte					
	prägend	bedingt prägend	nicht prägend		

Die räumliche Verteilung der Angebotsstrukturen im Bereich Elektrokleingeräte weist mit 63 % einen klaren Schwerpunkt in den sonstigen Lagen außerhalb der Zentren auf (vgl. Abbildung 24). Ausgeprägte Konkurrenzstandorte für das Sortiment Elektrokleingeräte liegen demnach in den sonstigen, überwiegend nicht integrierten Lagen mit großen Fachmärkten wie beispielsweise der Media-Markt im Ostsee-Park oder in Brinckmannsdorf. Aber auch

die wachsende Bedeutung des nicht stationären Online-Handels sollte in diesem Zusammenhang nicht außer Acht gelassen werden. So weisen sowohl Unterhaltungselektronik als auch technische Geräte mit knapp 18 % des Gesamtumsatzes die höchsten Umsatzanteile des Online Handels auf.⁴¹

Abbildung 24: VKF-Anteile des Sortiments Elektrokleingeräte nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock

Hansestadt Rostock:
Verkaufsflächenanteile im Sortiment
Elektrokleingeräte
nach Lagen in m²*



■ A-Zentren ■ B-Zentren ■ C-Zentren ■ Sonstige Lagen

* A und B Zentren Bestandserhebung 2014;

C Zentren, sonstige Lagen und SUR: Bestandserhebung 2013

** gerundet, Abweichungen in der Summe rundungsbedingt

	VKF Elektroklein in m ² **
A-Zentren	710
B-Zentren	420
C-Zentren	40
Sonstige Lagen	1.960
Rostock gesamt	3.130
Sonstige Standorte SUR	1.250
SUR Rostock gesamt	4.380

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2012 - 2014

In der Gesamtschau erfordert das Sortiment Elektrokleingeräte somit eine differenzierte Betrachtung und Bewertung. Einerseits weist außer dem City-Kernbereich kein A- oder B-Zentrum prägende Angebotsstrukturen in diesem Segment auf. Andererseits kommt dem Magnetmieter Saturn eine bedeutende Funktion im Gesamtgefüge der Rostocker Innenstadt zu, die es zu bewahren gilt.

Um den konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes bestmöglich zu entsprechen und mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglichst ausschließen zu können, sollen die durch eine Wohnkaufhausansiedlung potentiell initiierten Umsatzumverteilungen nicht einen Schwellenwert von mehr als 7 % der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen überschreiten. Daraus ergibt sich eine Zielgröße des Verkaufsflächenanteils in einem Wohnkaufhaus von maximal 400 m². Diese Zielgröße entspricht rd. 10 % der Verkaufsfläche des SUR und spielt sowohl in der Relation zu der VKF der A- und B-Zentren (1.130 m²) als auch zur VKF des City-Kernbereichs (690 m²) eine untergeordnete Rolle.

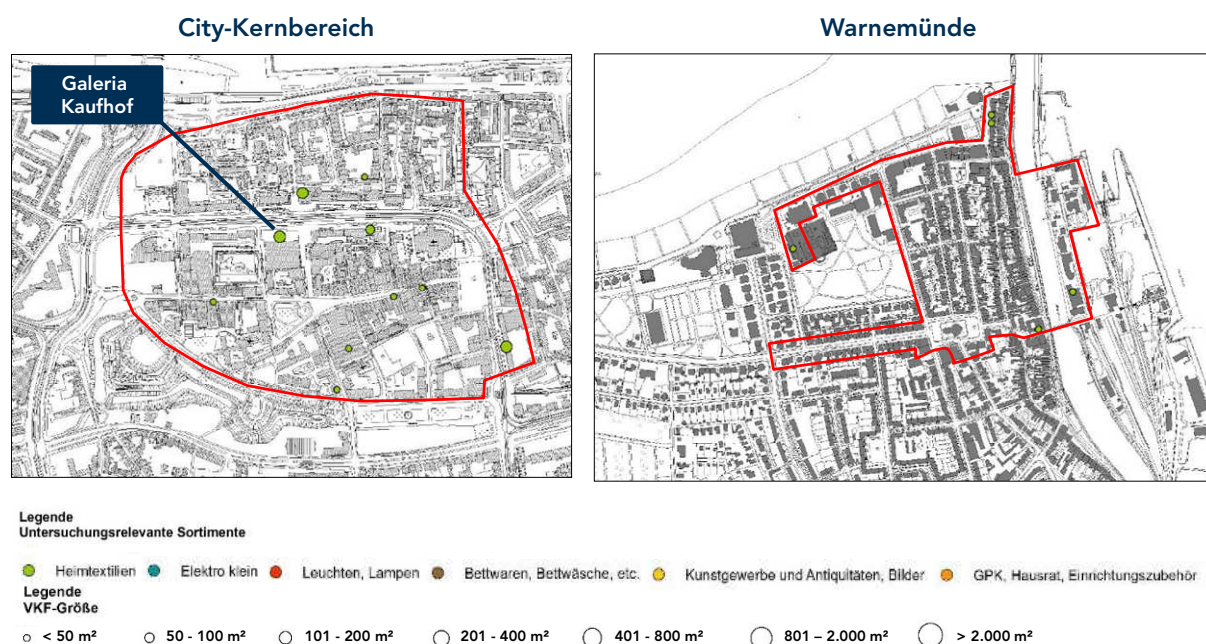
⁴¹ Vgl.: IFH Köln 2013; Handelsdaten.de

Um jedoch der besonderen Bedeutung des Magnetmieters Saturn gerecht zu werden und die Angebotskompetenz der Rostocker Innenstadt zu unterstreichen, empfiehlt sich eine weitere Reduktion des maximalen Verkaufsflächenumfangs in einem Wohnkaufhaus. Auch unter Berücksichtigung einer erhöhten Sensitivität des Sortiments durch die bereits stark ausgeprägte Konkurrenz zum Online Handel, empfiehlt sich für die Zielgröße eine Verkaufsflächenreduktion der Obergrenze auf insgesamt 200 m². In der Summe zeigt sich erst bei dieser Größenordnung eine quantitativ deutliche Unterordnung zu den Angeboten des City-Kernbereichs bzw. des Elektrofachmarkts. Dies ist vor dem Hintergrund der skizzierten Konkurrenzbeziehungen wichtig, um die Rostocker Innenstadt auch zukünftig als Kompetenzstandort für den Sortimentsbereich Elektrokleingeräte zu erhalten.









8.3.3 Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche

Für das Sortiment Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche sind in den A- und B-Zentren nahezu ausschließlich kleinteilige Strukturen (< 50 m² VKF) sowie die untergeordnete Präsentation als Randsortiment in Mehrbranchenbetrieben prägend. Nur im City-Kernbereich finden sich Anbieter, welche eine hohe sortimentstiefe und –breite aufweisen (Prünkist, Stoffhaus und Galeria Kaufhof mit jeweils mehr als 100 m² VKF). In den B-Zentren fehlen prägende Angebotsstrukturen gänzlich.

Abbildung 25: Sortimente Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche nach VKF-Größe in den A-Zentren



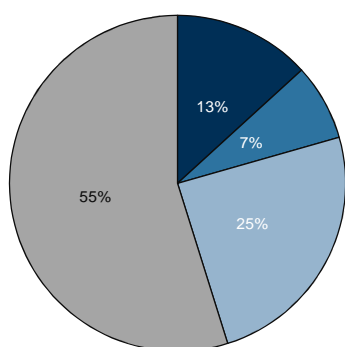
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
Kartengrundlage: Stadt Rostock

	ZVB City-Kernbereich	ZVB Warnemünde	ZVB Northwest-Lütten Klein	ZVB Innenstadt-Doberaner Platz	ZVB Marienehe-Handwerkerstraße
Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche					
 prägend	 bedingt prägend	 nicht prägend			

Ein deutlich größeres Angebot findet sich aufgrund der großflächigen Verbraucher- und Sonderpostenmärkte in den Rostocker C-Zentren. Doch bereits heute findet sich die größte Angebotstiefe für Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche in den Möbelhäusern und damit in sonstigen Lagen jenseits der Zentren. Einen besonderen Schwerpunkt dafür bildet gegenwärtig der Standort Bentwisch.

Abbildung 26: VKF-Anteile des Sortiments Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock

Hansestadt Rostock:
Verkaufsflächenanteile im Sortiment
Heimtextilien/Haus-/Tischwäsche
nach Lagen in m^{2*}



■ A-Zentren ■ B-Zentren ■ C-Zentren ■ Sonstige Lagen

* A und B Zentren Bestandserhebung 2014;

C Zentren, sonstige Lagen und SUR: Bestandserhebung 2013

** gerundet, Abweichungen in der Summe rundungsbedingt

	VKF Heimtextilien/ Haus-/Tischwäsche in m ^{2**}
A-Zentren	670
B-Zentren	370
C-Zentren	1.240
Sonstige Lagen	2.770
Rostock gesamt	5.160
Sonstige Standorte SUR	3.080
SUR Rostock gesamt	8.240

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2012 - 2014

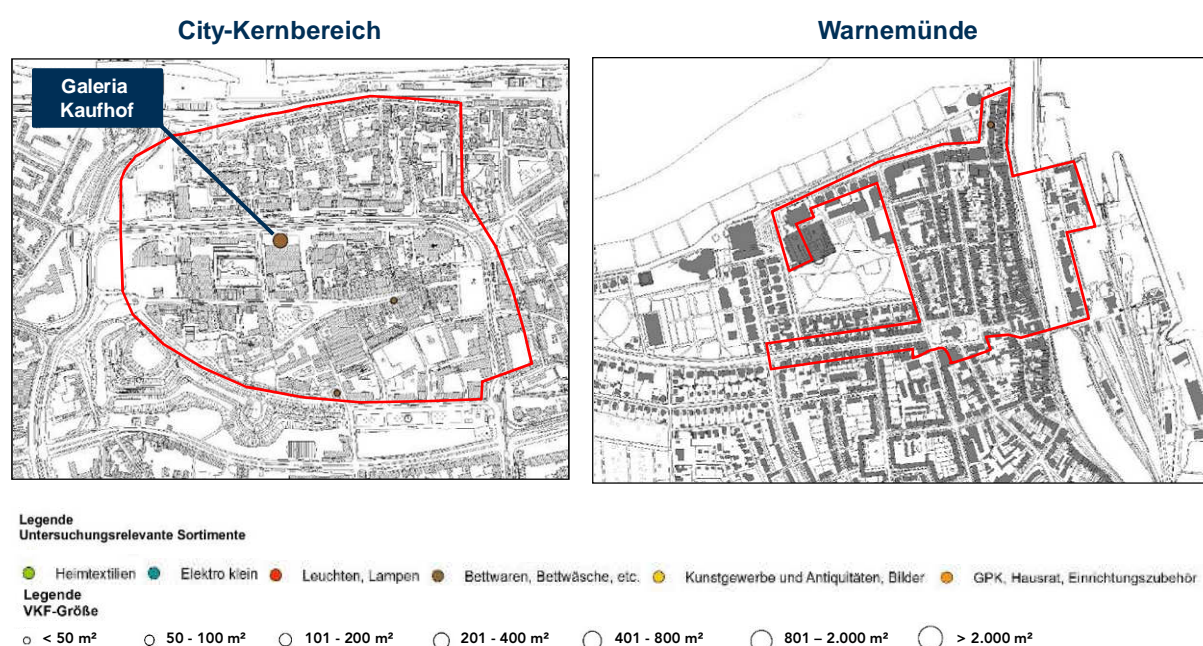
Um den konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes bestmöglich zu entsprechen und mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglichst ausschließen zu können, sollen die durch eine Wohnkaufhausansiedlung potentiell initiierten Umsatzumverteilungen nicht einen Schwellenwert von mehr als 7 % der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen überschreiten. Daraus ergibt sich eine Zielgröße des Verkaufsflächenanteils in einem Wohnkaufhaus von maximal 600 m². Diese Zielgröße bildet weniger als 10 % der Verkaufsfläche des SUR Rostock (rd. 8.200 m²) ab und spielt in der Relation zu der VKF der A- und B-Zentren (1.000 m²) eine deutlich unter-

geordnete Rolle. Auch in der Relation zu der VKF der A-Zentren (670 m²), die nahezu vollumfänglich im City-Kernbereich verortet sind, spielt die Zielgröße von 600 m² in einem Wohnkaufhaus - besonders unter Anbetracht der zu erhaltenden Angebotskompetenz im City-Kernbereich - eine untergeordnete Rolle.









8.3.4 Bettwaren (Bettwäsche etc.)

Die Angebotsstrukturen des Sortiments Bettwaren weisen enge Bezüge und Analogien zum bereits beschriebenen Sortiment Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche auf. Der einzige strukturprägende Anbieter mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche ist Galeria Kaufhof im City-Kernbereich. In den anderen B-Zentren und in Warnemünde sind Bettwaren als deutlich untergeordnete Randsortimente in Fach- oder Verbrauchermärkten (Bsp. KIK) mit insgesamt vergleichsweise geringen Verkaufsflächenanteilen zu finden. Dementsprechend können sie für den City-Kernbereich als bedingt prägend, für die übrigen A- und B-Zentren jedoch als nicht prägend eingestuft werden (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 27: Sortiment Bettwaren nach VKF-Größe in den A-Zentren



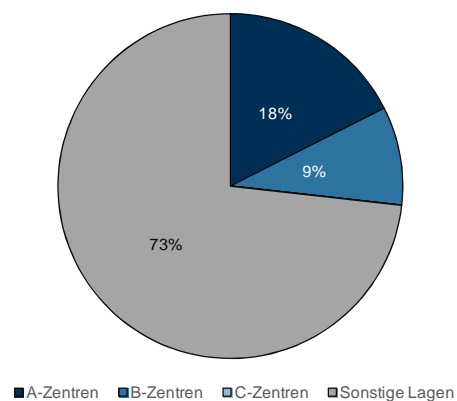
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
Kartengrundlage: Stadt Rostock

	ZVB City-Kernbereich	ZVB Warnemünde	ZVB Nordwest-Lütten Klein	ZVB Innenstadt-Doberaner Platz	ZVB Marienehe-Handwerkerstraße
Bettwaren (Bettwäsche etc.)					
	 prägend	 bedingt prägend	 nicht prägend		

Ein direkter Vergleich der quantitativen Verkaufsflächenrelationen zwischen den einzelnen Lagekategorien ist aufgrund der methodischen Unterschiede nur bedingt möglich.⁴² Ungeachtet der konkreten Relationsausprägung zwischen den Lagebereichen weisen die Angebotsstrukturen außerhalb der Zentren jedoch ein hohes Gewicht auf. Sie werden überwiegend durch Möbelhäuser wie IKEA oder darüber hinaus durch Matratzen-Fachmärkte geprägt. Die sonstigen Standorte im SUR außerhalb der Stadt Rostock verfügen über vergleichsweise wenig Verkaufsfläche, wovon sich ungefähr die Hälfte am Standort des Fachmarktzentrums in Bentwisch mit Möbel Höffner befindet.

Abbildung 28: VKF-Anteile des Sortiments Bettwaren nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock

Hansestadt Rostock:
Verkaufsflächenanteile im Sortiment
Bettwaren (Bettwäsche etc.)
nach Lagen in m^{2*}



* A und B Zentren Bestandserhebung 2014;
C Zentren, sonstige Lagen und SUR: Bestandserhebung 2013
** gerundet, Abweichungen in der Summe rundungsbedingt
*** Werte nur bedingt vergleichbar, da bei den Bestandserhebungen 2012/ 13 auch teilweise Matratzen dem Sortiment zugeordnet wurden

	VKF Bettwaren in m ^{2**}
A-Zentren	360
B-Zentren	190
C-Zentren	0
Sonstige Lagen	1.490***
Rostockgesamt	2.040
Sonstige Standorte SUR	310***
SUR Rostock gesamt	2.350

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2012 - 2014

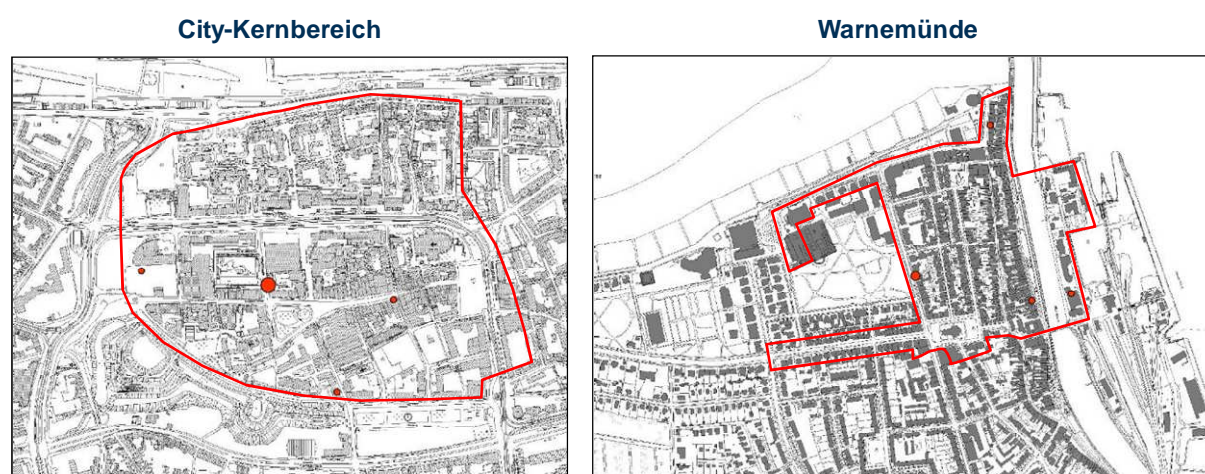
⁴² So wurden im Rahmen der Bestandserhebung 2012/13 auch Matratzen dem Sortiment Bettwaren zugeordnet, welche jedoch gemäß der Rostocker Sortimentsliste ein eigenständiges Sortiment bilden.

Um den konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes bestmöglich zu entsprechen und mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglichst ausschließen zu können, sollen die durch eine Wohnkaufhaus Ansiedlung potentiell initiierten Umsatzumverteilungen nicht einen Schwellenwert von mehr als 7 % der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen überschreiten. Daraus ergibt sich eine Zielgröße des Verkaufsflächenanteils in einem Wohnkaufhaus von maximal 200 m². Diese Zielgröße bildet deutlich weniger als 10 % der Verkaufsfläche des SUR (2.350 m²) ab und spielt sowohl in der Relation zu der VKF der A- und B-Zentren (550 m²) als auch zur VKF des City-Kernbereichs und des Zentrums Warnemünde (zusammen rd. 360 m²) eine untergeordnete Rolle.

8.3.5 Leuchten/ Lampen

Das Sortiment Leuchten/ Lampen verfügt in den A- und B-Zentren, abgesehen von einem strukturprägenden Anbieter im City-Kernbereich (rd. 200 m²), mit insgesamt 350 m² Verkaufsfläche lediglich über geringe Randsortimentsanteile und stellt sich somit gegenwärtig für die A- und B-Zentren als nicht prägend dar.

Abbildung 29: Sortiment Leuchten/ Lampen nach VKF-Größe in den A-Zentren



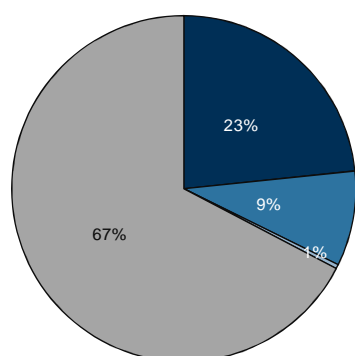
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014,
Kartengrundlage: Stadt Rostock

	ZVB City-Kernbereich	ZVB Warnemünde	ZVB Nordwest-Lütten Klein	ZVB Innenstadt-Doberaner Platz	ZVB Marienehe-Handwerkerstraße
Leuchten/ Lampen					
prägend	bedingt prägend	nicht prägend			

In der Relation der Lagebereiche innerhalb Rostocks zeigt sich für das Sortiment eine Konzentration außerhalb der Zentren. Ein ausgeprägter Angebotsschwerpunkt ist gegenwärtig außerhalb der Hansestadt am Standort Bentwisch verortet (insbesondere Höffner).

Abbildung 30: VKF-Anteile des Sortiments Leuchten/ Lampen nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock

**Hansestadt Rostock:
Verkaufsflächenanteile im Sortiment
Leuchten/ Lampen
nach Lagen in m²***



■ A-Zentren ■ B-Zentren ■ C-Zentren ■ Sonstige Lagen

* A und B Zentren Bestandserhebung 2014;
C Zentren, sonstige Lagen und SUR: Bestandserhebung 2013
** gerundet, Abweichungen in der Summe rundungsbedingt

	VKF Leuchten/ Lampen in m ² **
A-Zentren	350
B-Zentren	130
C-Zentren	0
Sonstige Lagen	1.010
Rostock gesamt	1.500
Sonstige Standorte SUR	2.160
SUR Rostock gesamt	3.660

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2012 - 2014

Für die Ableitung eine Verkaufsflächenobergrenze für ein Wohnkaufhaus ist somit folgendes zu berücksichtigen:

- Das Sortiment entfaltet entgegen seiner zentrenrelevanten Einstufung im Rahmen der Rostocker Sortimentsliste gegenwärtig keine zentrenprägende Wirkung in den A- und B-Zentren.
- Die vereinzelt Lampengeschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen heben sich hinsichtlich der qualitativen Ausrichtung zumeist deutlich von den Angeboten in den Möbelhäusern ab. Aufgrund der jeweils zielgruppenspezifischen Ausrichtung ergibt sich demnach nur eine verringerte Konkurrenzintensität zwischen den spezialisierten Fachgeschäften in den zentralen Versorgungsbereichen und den (zumeist großen) Randsortimentsverkaufsflächen in Möbelhäusern.
- Jenseits des Möbeleinzelhandels gibt es gegenwärtig kaum Flächenexpansionen überregional agierender Unternehmen, die Leuchten und Lampen im Hauptsortiment vertreiben. Eine zukünftig erhöhte Zentrenprägung ist demnach für diese Warengruppe nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte ergibt sich im Zusammenhang mit dem betrachteten Sortiment die Möglichkeit einer weniger restriktiv abgeleiteten quantitativen Größenordnung. Aufgrund der gegenwärtig nicht gegebenen Zentrenprägung sowie der nur bedingt erkennbaren Entwicklungsoptionen, sollte sich die Ableitung einer Verkaufsflächenobergrenze für ein Wohnkaufhaus im Sortiment Leuchten/ Lampen prioritär an üblichen Verkaufsflächenanteilen in Wohnkaufhäusern (durchschnittlich 3 – 4 %) und weniger an den gegenwärtigen Strukturen in der Hansestadt orientieren. Gleichzeitig kann das Sortiment aufgrund der beschriebenen Konstellation auch eine Art „zentrenverträgliche Profilierungsoption“ (z.B. gegenüber dem Wohnkaufhaus in Bentwisch) für ein potenzielles Wohnkaufhaus in Rostock darstellen. Vor diesem Hintergrund kann als Zielgröße ein Verkaufsflächenanteil in Höhe von maximal 2.000 m² empfohlen werden.

Berücksichtigt man die eingangs beschriebenen Analyseergebnisse ist ferner zu empfehlen, dass eine Neubewertung des Sortiments Lampen/ Leuchten im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu diskutieren ist.

8.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Zusammenschau können somit die nachfolgend benannten Verkaufsflächenobergrenzen für die betrachteten Randsortimente eines Wohnkaufhauses empfohlen werden. Diese Größenordnungen können sowohl hinsichtlich der damit potenziell abgeleiteten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen, der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen als auch hinsichtlich der Verkaufsflächenrelationen zu den bestehenden Angebotsstrukturen und im Kontext der jew. zentrenentwicklungspolitischen Zielstellungen als geeignete Ergänzung der Angebotsstrukturen in Rostock eingestuft werden.

Tabelle 13: Abgeleitete Verkaufsflächenobergrenzen für die betrachteten Randsortimente eines Wohnkaufhauses

	Verkaufsflächenumfang in m ²
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.100
Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder	400
Elektrokleingeräte	200
Heimtextilien / Haus-/ Tischwäsche	600
Bettwaren (Bettwäsche etc.)	200
<i>Leuchten/ Lampen</i>	<i>2.000</i>

Quellen: Eigene Darstellung

9 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

In einer zusammenfassenden Bewertung der durchgeführten Analyseschritte kann demnach festgehalten werden:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Das **Oberzentrum Rostock** weist unter Berücksichtigung der Angebote in den Umlandgemeinden Bentwisch und Sievershagen zunächst ein **gutes quantitatives Ausstattungsniveau** in der Möbelbranche auf.
- Gut 50 % der Gesamtverkaufsfläche befindet sich in den Umlandgemeinden (primär Bentwisch und Sievershagen), so dass die Hansestadt selbst über eher unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade im entsprechenden Angebotssegment verfügt.
- Die betriebstypologische Differenzierung des Möbelsegments verdeutlicht, dass es trotz der soliden Ausgangslage Optimierungsbedarf im Bereich ausgewählter Segmente des Möbeleinzelhandels (insbesondere im Segment Wohnkaufhäuser) gibt.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

- Im **Marktsegment der „Wohnkaufhäuser“** ist bundesweit eine hohe Entwicklungsdynamik auszumachen. Der Standortfokus liegt dabei auf sehr gut erschlossenen, optimalerweise durch einrichtungsaffinen Einzelhandel vorgeprägten Lagen. Für die Hansestadt Rostock zeigen sich in diesem Segment zusätzliche **Entwicklungspotenziale**, die je nach zugrunde gelegter Flächenproduktivität von 4.000 m² bis zu 16.100 m² zusätzlich realisierbarer Verkaufsfläche betragen können.
- Absehbar weitere **Entwicklungspotenziale** in der Hansestadt lassen sich gemäß der gegenwärtigen Entwicklungstrends im Möbeleinzelhandel im expansiven (Teil-)Segment der **Spezialisierten Anbieter mit Fachmarktcharakter (z.B. Küchenfachmärkte, Polsterfachmärkte)** erkennen.
- Demgegenüber sind im Bereich der **Möbeldiscounter bzw. Mitnahmemöbelmärkte** aufgrund der guten Ausstattungskennziffern absehbar **kaum Entwicklungspotenziale** vorhanden.

Konzeptionelle Empfehlungen für das Marktsegment Wohnkaufhäuser

- Unter Berücksichtigung der Entwicklungstrends im Wohnkaufhaussegment kann von einer marktgerechten Mindestgröße in Höhe von 30.000 bis 40.000 m² Gesamtverkaufsfläche bei einer Neuansiedlung ausgegangen werden. Die davon üblicherweise auf das Sortiment Möbel entfallenden rd. 24.000 m² bis 32.000 m² VKF übersteigen die im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ermittelten Potenziale in diesem Segment (je nach Annahme: 4.000 – 16.100 m² VKF) teilweise deutlich.

- Die Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses wird daher nicht verdrängungsfrei möglich sein. Die mit einer Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses verbundenen Umsatzumverteilungseffekte werden sich zu einem nicht unwesentlichen Teil auf das Rostocker Umland beziehen. Hier dürfte insbesondere das bestehende Wohnkaufhaus in Bentwisch unter Druck geraten. Ob oder inwiefern eine Marktaufgabe zu erwarten ist, wird von der konkreten Vorhabenkonzeption und den damit verbundenen Umsatzumverteilungseffekten abhängen. Grundsätzlich wäre eine Marktaufgabe jedoch aufgrund der Lage des Standortes aus städtebaulicher/ raumordnerischer Sicht als wenig problematisch zu erachten, was im Kontext der Chancen/Risiken Diskussion für eine Wohnkaufhausentwicklung in Rostock zu beachten ist. Neben Auswirkungen auf Umlandstandorte sind auch – in vermutlich geringerem Umfang – absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Rostocker Möbelstandorte zu erwarten. Ob diese Auswirkungen zu Marktaufgaben und damit ggf. städtebaulichen Herausforderungen führen können, wäre im Planverfahren entsprechend der Zielstellungen dieser Branchenkonzeption zu überprüfen.
- Für die Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses in Rostock überwiegen - unter der Prämisse einer vorrangigen Fokussierung der damit verbundenen stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellung auf die prioritäre Entwicklung und Stärkung des Oberzentrums Rostock (Stadtgebiet) - in der Bilanzierung die Chancen (u.a. Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten, Rückgewinnung bisher in das Umland abfließender Kaufkraft) gegenüber den Risiken (u.a. Marktaufgabe bestehender konventioneller Anbieter, Stärkung peripherer Standorte). Die damit verbundenen Umsatzumverteilungseffekte sind insbesondere zu Lasten des Umlandes (insbesondere Wohnkaufhaus Höffner) zu erwarten. Ferner ist mit mehr als unerheblichen Umsatzumverteilungseffekten zu Lasten bestehender Anbieter im Rostocker Stadtgebiet zu rechnen, die bei einem Überschreiten des aufgezeigten Verkaufsflächenrahmens entsprechend anwachsen würden. Eine Neuansiedlung sollte daher unter einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung der damit verbundenen Chancen und Risiken (vgl. Tabelle 10) sowie unter einer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungsanalyse erfolgen. Das vorliegende Branchenkonzept liefert mit der Herleitung einer verträglichen Verkaufsflächenobergrenze für ein Wohnkaufhaus die Begründungszusammenhänge für ein potenziell anstehendes Bauleitplanverfahren.
- In diesem Zusammenhang sind auch die bislang nicht genutzten Flächenpotenziale und strategischen Flächenreserven der bestehenden Möbelanbieter in die Abwägung einzustellen, wobei die Chancen auf eine Realisierung respektive Nachnutzung durch den Möbeleinzelhandel bei einem Großteil der Flächen als vergleichsweise gering eingeschätzt werden. Da sich im Zusammenhang mit Marktbeobachtungen im Möbeleinzelhandel deutschlandweit eine Tendenz zur strategischen Sicherung von geeigneten Flächenreserven ohne konkrete

Nutzungsabsichten (um diese nicht der Konkurrenz zu überlassen) beobachten lässt, empfiehlt es sich bei künftigen Planvorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeitlicher Befristung festzusetzen, um ein Höchstmaß an Planungssicherheit zu erlangen und ggf. sinnvolle Marktentwicklungen nicht für lange Zeiträume zu blockieren.⁴³

Konzeptionelle Empfehlungen für Sonstige Betriebstypen des Möbeleinzelhandels

- Aufgrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich **Möbeldiscounter bzw. Mitnahmемöbelmärkte** ist eine Entwicklung neuer Standorte nicht zu empfehlen. Davon ausgenommen sind Erweiterungen bestehender Anbieter zur Sicherung eines marktadäquaten Auftritts. Eine mögliche Verlagerung bereits bestehender Märkte ist mit einer Rücknahme des bestehenden Baurechts am Alt-Standort zu verknüpfen, was sich in der juristischen Praxis vielfach als diffiziler Prozess erweist.⁴⁴

Standorte

- Im Hinblick auf eine potenzielle Wohnkaufhausansiedlung weist in einer vergleichenden Bewertung der **Standort Schutow die beste marktseitige und städtebauliche Eignung** auf (vgl. Kapitel 6). Nur an diesem Standort besteht die Chance zur Stärkung des Kompetenzstandortes Rostock für den Bereich Möbel im Sinne der zentralörtlichen Funktion bei gleichzeitiger Etablierung eines leistungsfähigen Kopplungsstandortes für den Bereich Möbel mit vollumfänglichem Betriebstypenmix. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Übertragung des bestehenden Baurechts am Standort Brinckmansdorf (i.H.v. 10.000 m² VKF) auf den deutlich besser geeigneten Standort Schutow.
- Die beiden im EHK ausgewiesenen **F-Zentren Gorsdorf und Brinckmansdorf** weisen aufgrund der nicht vorhandenen Prägung durch den Möbeleinzelhandel vergleichsweise **schlechtere Rahmenbedingungen** auf. Das Ziel einer zukunftsfähigen Bündelung/Clusterung von einrichtungsaffinen Nutzungen an einigen wenigen Standorten im Stadtgebiet würde mit der Weiterentwicklung an diesen Standorten nicht erreicht. Bei Ansiedlung eines Wohnkaufhauses an diesen Standorten wären (in Relation zum Standort Schutow) somit geringere Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu erwarten.
- Die **außerhalb des Stadtgebietes gelegenen F-Zentren** sind im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes als Begrenzungsstandorte klassifiziert worden. **Möbeleinzelhandelsbezogene Weiterentwicklungen an diesen Standortbereichen sind trotz bestehender Baurechte nicht zu empfehlen:** Eine Ansiedlung/ Erweiterung an diesen Standorten würde den Aussagen der Regionalen

⁴³ Hierbei kann beispielsweise eine zeitliche Befristung von 5 bis 10 Jahren als sinnvoll erachtet werden.

⁴⁴ Hierzu sind die Ausführungen im Kapitel 7.1 zu berücksichtigen.

Einzelhandelskonzeption sowie den übergeordneten Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Rostock diametral entgegenstehen. Eine Ansiedlung von Möbeleinzelhändlern insbesondere an den Standorten Bentwisch und Sievershagen, trägt zu einer weiteren Attraktivierung der dort verorteten peripheren Fachmarkttagglomerationen aus Perspektive der Konsumenten bei und birgt somit ein zusätzliches Gefährdungspotenzial zur Schwächung der Rostocker zentralen Versorgungsbereiche. Zudem würde durch die Lage der Standorte in den Nachbargemeinden ein zusätzliches Abstimmungserfordernis entstehen.

Sortimente

- Grundsätzlich sind bei Weiterentwicklungen im Bereich des Möbeleinzelhandels die in Kapitel 7 benannten **„Entwicklungsregeln“** zu beachten: Dies betrifft neben dem Standort insbesondere auch den **Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Stadt + Handel empfiehlt demnach einen sehr gewissenhaften Umgang. Die Verträglichkeit geplanter Randsortimente für die zentralen Versorgungsbereiche sollte im Ansiedlungsfall überprüft werden.** Dabei sollte neben dem absolutem Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auch eine verträgliche Dimensionierung der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente absatzwirtschaftlich/städtebaulich hergeleitet und begründet werden. Eine entsprechende Herleitung wurde im Kapitel 8 aufgrund der potenziellen städtebaulichen/ versorgungsstrukturellen Tragweite für ein in der Diskussion stehendens Wohnkaufhaus im Schutow vorgenommen. Die darin ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Randsortimente sind als bindend anzusehen.

Anhang

Differenzierte Darstellung der Möbelanbieter nach Betriebstypen

Im Folgenden werden die im Branchenkonzert verwendeten Betriebstypen des Möbeleinzelhandels anhand verschiedener Merkmale kategorisiert und hinsichtlich ihrer durchschnittlichen Randsortimentsanteile charakterisiert (vgl. auch Kapitel 4.1 und 7.2).

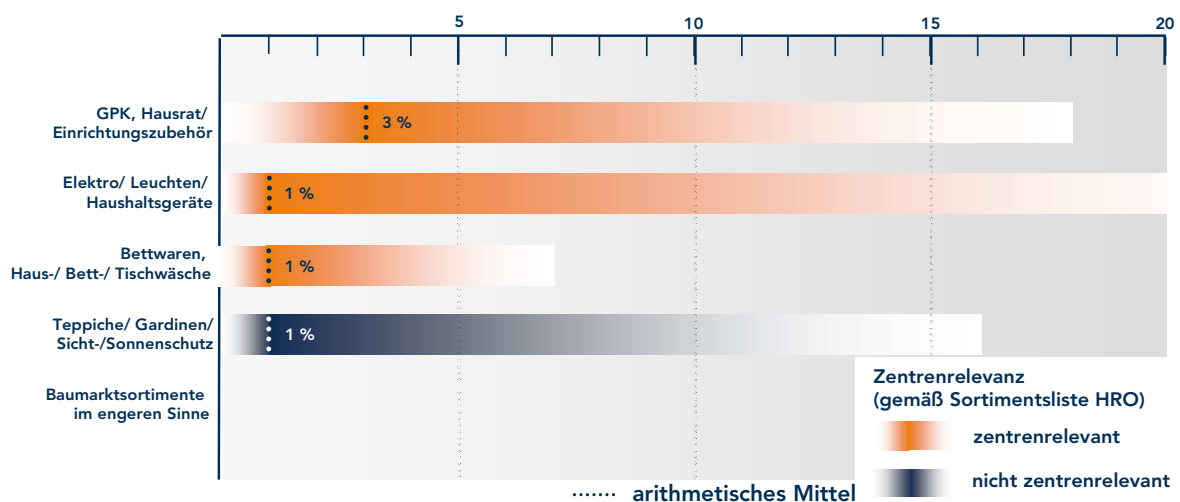
Konventionelle Möbelhäuser

Tabelle 14: Betriebstyp: konventionelle Möbelhäuser

Konventionelle Möbelhäuser	
Bevorzugter Standort	In Innenstädten, Vororten vereinzelt in Nebenzentren
Standorte in Rostock	5 Standorte (z.B. Möbel Wikinger)
Größenstrukturen	500 - 20.000 m ² VKF, mehrgeschossig; übliche Größenordnung Neuansiedlung: 1.000 m ² VKF
Preispolitik	Mittleres bis gehobenes Preisniveau, aufgrund abnehmender Marktanteile zunehmend auch mit Sonderangeboten
Sortiment	Breites und tiefes Sortiment (Vollsortiment) mit verringertem Anteil an Randsortimenten/ Mitnahme
Merkmale	Beratungsintensives, qualitativ hochwertiges Angebot (Fachgeschäftscharakter) inkl. vielfältiger Dienstleistungen Zielgruppe: mittleres Alter / Best-Ager mit ausgeprägtem qualitäts-/ Markenbewusstsein; mittleren/gehobenem Einkommen Klassische Prägung durch den Mittelstand/ teilw. auch atypische Standorte (gewachsen/ Firmengeschichte) Abnehmende Marktanteile, starke Konsolidierungsprozesse

Quelle: laufende Marktbeobachtungen; BBE Unternehmensberatung 2005; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013

Abbildung 31: Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten konventionellen Möbelhäusern



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis diverser Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2010 - 2012; Zentrenrelevanz gemäß Rostocker Sortimentsliste

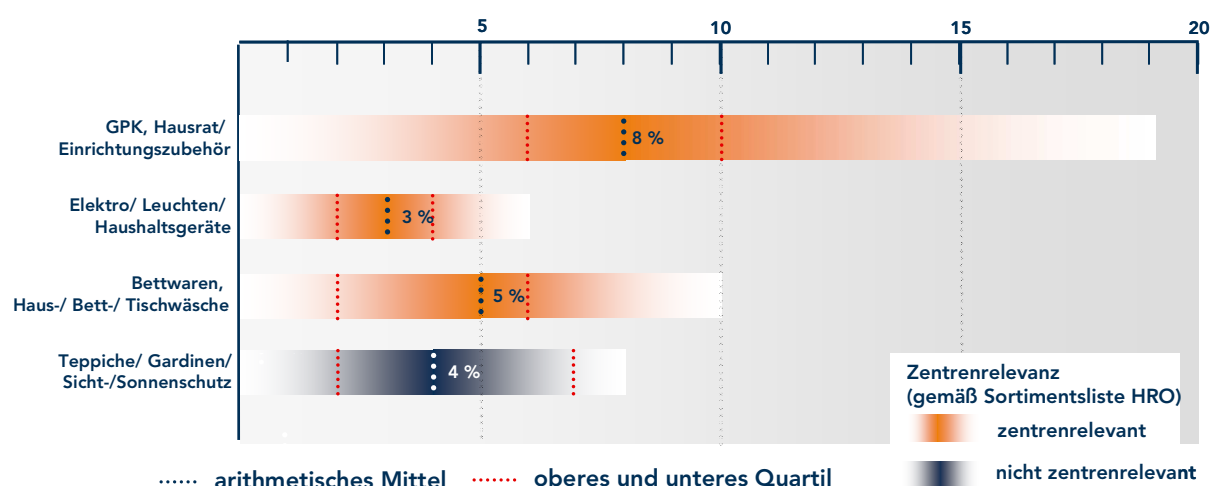
Wohnkaufhäuser

Tabelle 15: Betriebstyp: Wohnkaufhäuser

Wohnkaufhäuser	
Bevorzugter Standort	Stadttrandlagen; selten auch innerstädtische Standorte (teilw. ehemalige Warenhaus-Immobilien)
Standorte in Rostock	1 Standort (Höffner)
Größenstrukturen	> 20.000 m ² VKF (klassisches Wohnkaufhaus), mehrgeschossig; übliche Größenordnung Neuansiedlung: > 30.000 m ² VKF
Preispolitik	Mittleres Preisniveau mit Tendenz zu niedrigen Preislagen/ Sonderangeboten
Sortiment	Breites und tiefes Sortiment (Vollsortiment) mit erhöhtem Anteil an Randsortimenten/ Mitnahme (bis zu 20%)
Merkmale	<p>Beratungsintensiv inkl. vielfältigem Serviceangebot</p> <p>Zielgruppe: Ersteinrichter / mittleres Alter mit Trendbewusstsein; mittleren/gehobenem Einkommen</p> <p>Orientierung auf Erlebniseinkauf und zunehmende Ausweitung des Warenspektrums mit zentrenrel. Sortimenten (z.B. Spielwaren)</p> <p>Expansives Segment trotz gleichbleibender/verringelter Marktanteile; Randsortimentsproblematik vielfach als Regulativ</p>

Quelle: laufende Marktbeobachtungen; BBE Unternehmensberatung 2005; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013

Abbildung 32: Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Wohnkaufhäusern



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis diverser Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2010 - 2012; Zentrenrelevanz gemäß Rostocker Sortimentsliste

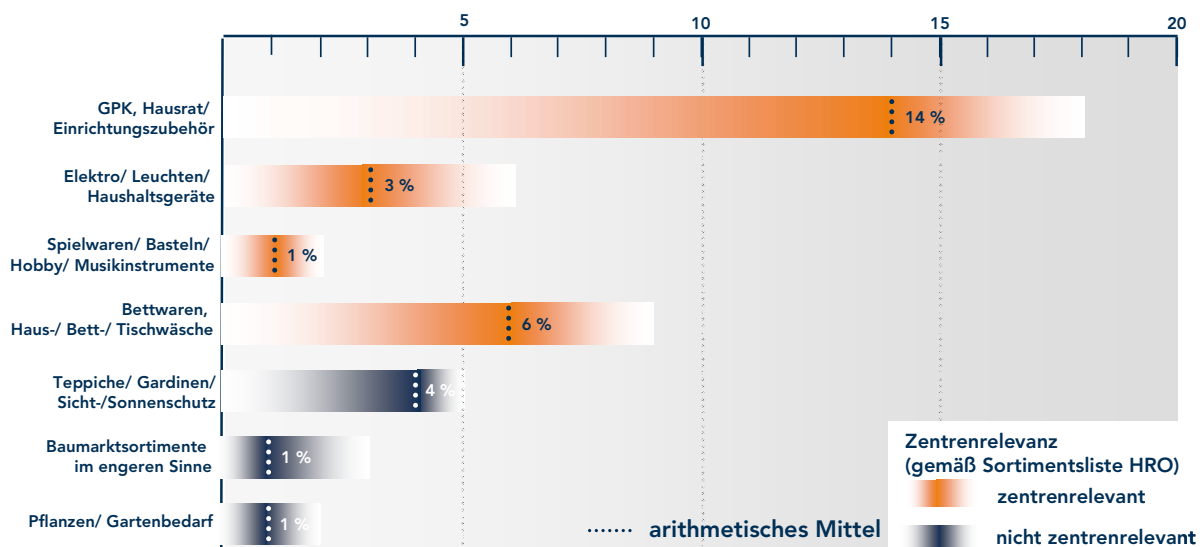
Mitnahmemöbelmärkte

Tabelle 16: Betriebstyp: Mitnahmemöbelmärkte

Mitnahmemöbelmärkte	
Bevorzugter Standort	verkehrsorientierte Standorte Stadtrandlagen, Nebenzentren
Standorte in Rostock	1 Standorte (IKEA)
Größenstrukturen	10.000 bis ca. 20.000 m ² VKF (teilw. darüber) mehrgeschossig;
Preispolitik	Niedriges bis mittleres Preisniveau, ausgeprägte Sonderangebotspolitik
Sortiment	Breites und tiefes Sortiment im Kernsortiment (Vollsortiment); ausschließlich Mitnahme; umfangreiches Randsortiment
Merkmale	Geringe Beratungsleistung/ SB; geringes Serviceangebot (z.B. Aufpreis bei Lieferung/ Montage)
	Zielgruppe: Ersteinrichter / mittleres Alter mit Trendbewusstsein und Preisorientierung
	Abgrenzung zum Möbeldiscount durch Warenpräsentation/-gestaltung
	Durchschnittliches Wachstumspotenzial

Quelle: laufende Marktbeobachtungen; BBE Unternehmensberatung 2005; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013

Abbildung 33: Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Mitnahmemöbelmärkten



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis diverser Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2010 - 2012; Zentrenrelevanz gemäß Rostocker Sortimentsliste

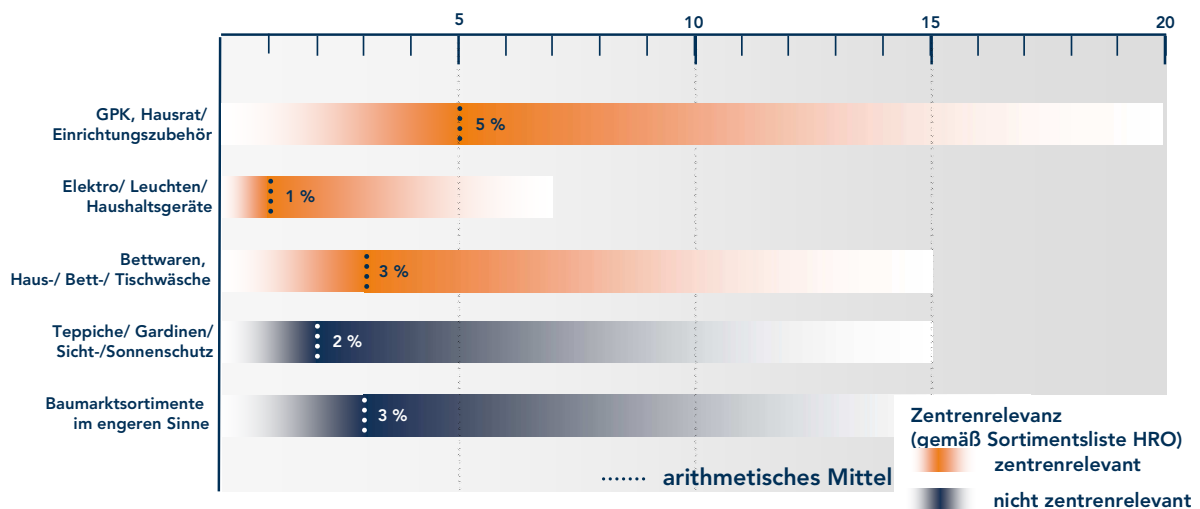
Möbel-discounter/ SB-Möbelmärkte

Tabelle 17: Betriebstyp: Möbel-discounter/ SB-Möbelmärkte

Mitnahmemöbelmärkte: Möbel-discounter/ SB-Möbelmärkte	
Bevorzugter Standort	verkehrsorientierte Standorte Stadtrandlagen, Nebenzentren
Standorte in Rostock	10 Standorte (z.B. Roller, Sconto)
Größenstrukturen	2.000 – 10.000 m ² VKF (teilw. darüber) mehrgeschossig;
Preispolitik	Niedriges Preisniveau, ausgeprägte Sonderangebotspolitik
Sortiment	Breites und tiefes Sortiment (ausschließlich umsatzstarke Artikel - Massenkonsument); ausschließlich Mitnahme; geringer Umfang Randsortiment
Merkmale	Geringe Beratungsleistung/ SB; geringes Serviceangebot (z.B. Aufpreis bei Lieferung/ Montage)
	Zielgruppe: Ersteinrichter / mittleres Alter mit geringer Trend-/ Qualitätsorientierung aber starker Preisorientierung
	Abgrenzung zum Mitnahmemöbelmarkt durch einfache Warenpräsentation/ -gestaltung teilw. nur Aktionshallen
	Durchschnittliches Wachstumspotenzial

Quelle: laufende Marktbeobachtungen; BBE Unternehmensberatung 2005; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013

Abbildung 34: Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Möbel-discountern/ SB-Möbelmärkten



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis diverser Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2010 - 2012; Zentrenrelevanz gemäß Rostocker Sortimentsliste

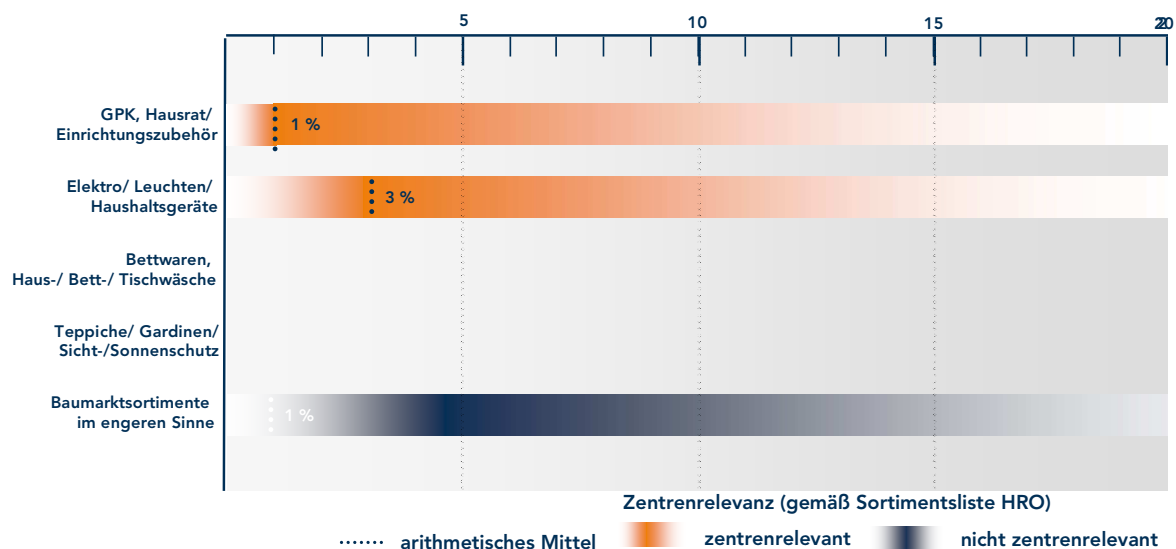
Spezialisierte Anbieter

Tabelle 18: Betriebstyp: Spezialisierte Anbieter

Spezialisierte Anbieter	
Bevorzugter Standort	Stadttrandlage, Nebenzentren, teilw. Innenstadtlage (Fachmarkt vs. Studio) – häufig Kopplungslagen
Standorte in Rostock	18 Standorte (z.B. Möbel Design Freitag; Der Küchenprofi)
Größenstrukturen	500 – 9.000 m ² VKF; übliche Größenordnung Neuansiedlung: ~1.500 m ² VKF
Preispolitik	Studios/ Fachgeschäfte: mittlere bis gehobene Preislage (Luxus) Fachmärkte: alle Preislagen (auch niedrigpreisig)
Sortiment	Sehr tiefes Sortiment (Spezialisierung auf ein Sortiment); geringer Umfang warengruppenspezifischer Randsortimente
Merkmale	Sehr hohe Beratungskompetenz mit umfangreichen Serviceangebot Zielgruppe: mittleres Alter / Best-Ager mit mittlerem/ gehobenem Einkommen und hoher Qualitäts- und Markenorientierung in den Fachmärkten auch zunehmend preisbewusste Käuferschichten Aufgrund des geringen Randsortimentsanteils – geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich Genehmigungsfähigkeit Fachgeschäfte (z.B. Küchenstudios) abnehmende Marktanteile Fachmärkte: hohes Wachstumspotenzial

Quelle: laufende Marktbeobachtungen; BBE Unternehmensberatung 2005; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Rostock 2011; Stadt + Handel 08/2013

Abbildung 35: Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Spezialisierten Anbietern



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis diverser Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2010 - 2012; Zentrenrelevanz gemäß Rostocker Sortimentsliste

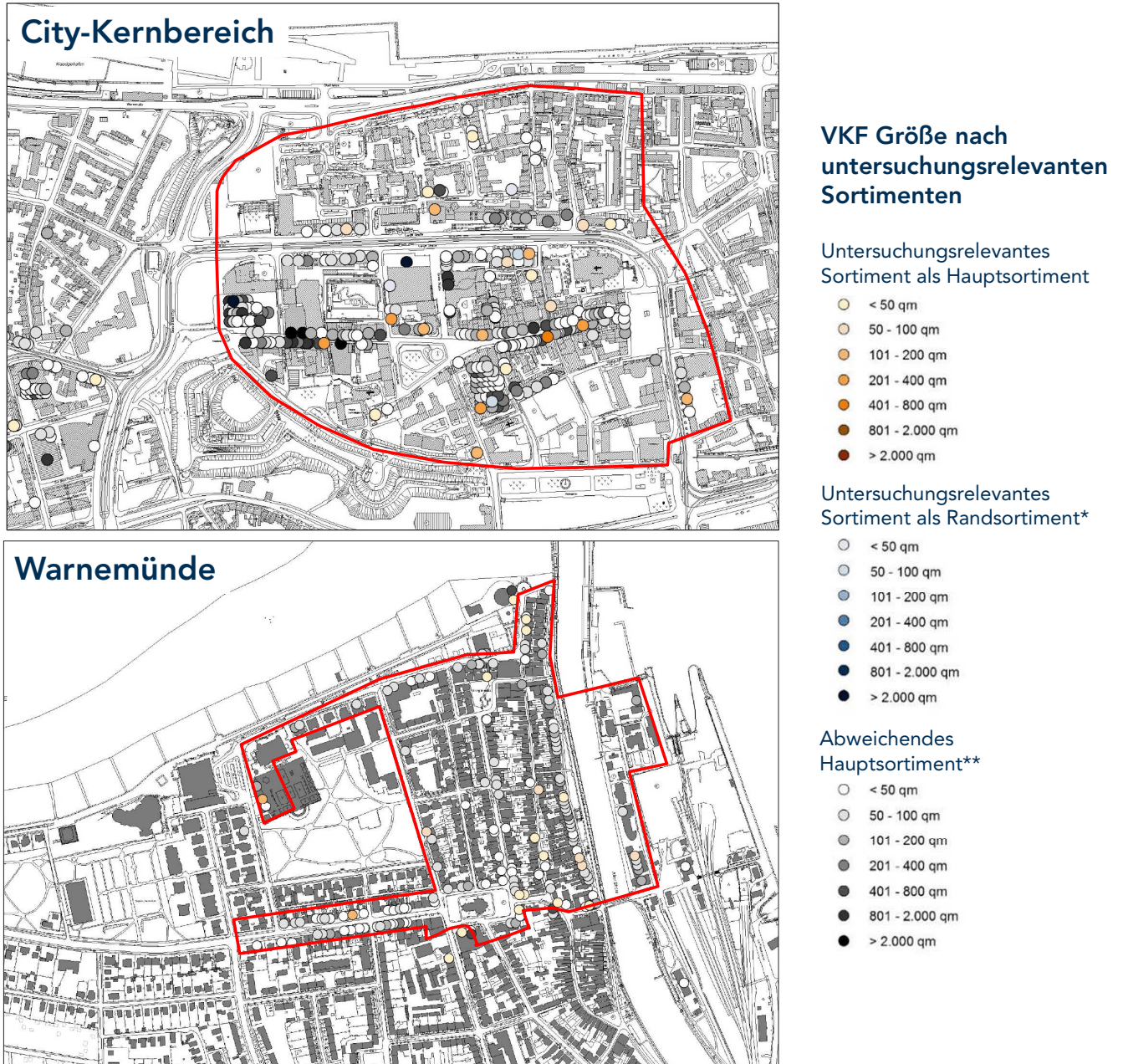
Differenzierte Darstellung der Möbelmärkte des Stadt-Umland-Raums Rostock nach Betriebstypen

Tabelle 19: Möbelanbieter (Hauptsortiment) im SUR Rostock nach Betriebstypen

Betriebstypus	Anbieter	Betriebstypus	Anbieter
Konvent. Möbelhaus	RS Möbel	Spezialisierte Anbieter	Bäder- und Küchenstudio Voth
Konvent. Möbelhaus	Yello Möbel	Spezialisierte Anbieter	Antik 9
Konvent. Möbelhaus	Möbel Harmann	Spezialisierte Anbieter	Casa Uno
Konvent. Möbelhaus	Möbel Wikinger	Spezialisierte Anbieter	Kontor
Konvent. Möbelhaus	City Möbel	Spezialisierte Anbieter	Küchen am Hopfenmarkt
Konvent. Möbelhaus	Siebrecht Service Möbelverkauf	Spezialisierte Anbieter	Küche & Co
Mitnahmemöbelmarkt	Ikea	Spezialisierte Anbieter	ratiomat Küchenhaus
Möbel-discounter	Möbel-Stübchen	Spezialisierte Anbieter	Cabinet
Möbel-discounter	Poco Domäne	Spezialisierte Anbieter	Wohnen Exklusiv
Möbel-discounter	Möbel Abritus	Spezialisierte Anbieter	Hoco Küchen-Studio
Möbel-discounter	SB-Möbel Boss	Spezialisierte Anbieter	D Po
Möbel-discounter	Feldmann	Spezialisierte Anbieter	Küchenstudio Hartmann & Möller
Möbel-discounter	Dance Boutique	Spezialisierte Anbieter	Küchen Atelier Rostock
Möbel-discounter	Sconto-Möbel	Spezialisierte Anbieter	Antik Fundgrube
Möbel-discounter	Roller	Spezialisierte Anbieter	NIK Küchenvertrieb
Möbel-discounter	Pico Möbel	Spezialisierte Anbieter	Die Korbscheune
Möbel-discounter	Dänisches Bettenlager	Spezialisierte Anbieter	Küchen am Turm
Möbel-discounter	Dänisches Bettenlager	Spezialisierte Anbieter	Sitzen & Liegen - Polstermöbel
Möbelkaufhaus	Möbel Höffner	Spezialisierte Anbieter	Möbel Design Freitag
Spezialisierte Anbieter	Der Küchenprofi	Spezialisierte Anbieter	Küchen Treff
Spezialisierte Anbieter	Möbelhaus Greif	Spezialisierte Anbieter	Albatros Studio für Wasserbetten
Spezialisierte Anbieter	Kücheneck Kuphal	Spezialisierte Anbieter	Küchen-As Noffz
Spezialisierte Anbieter	Bäder- und Küchenstudio Voth	Stadtgebiet HRO – hellgrau	Übriger SUR – dunkelgrau

Quelle: Betriebstypendifferenzierung: Stadt + Handel auf Basis eigene Bestandserhebung 08/2013;
hellgrau – Stadtgebiet Rostock, dunkelgrau: Sonstige Gemeinden des SUR Rostock

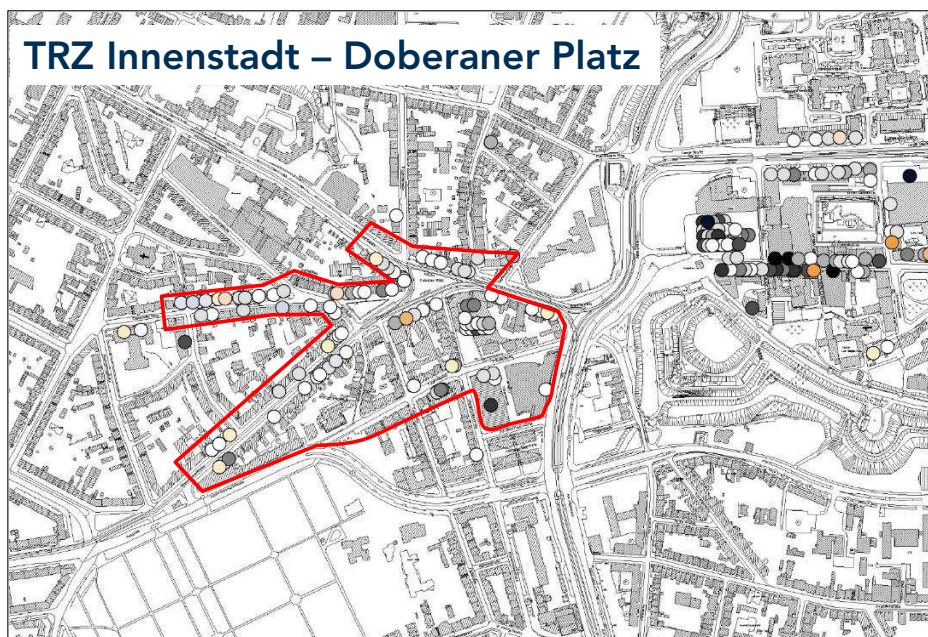
Untersuchungsrelevante Randsortimenten eines Wohnkaufhauses in den A- und B-Zentren



* Berücksichtigt Anbieter mit nennenswertem untersuchungsrelevanten Randsortimentsanteil ab 200 m² bzw. ab 33 % der GVKF

** Beinhaltet z.T. auch Anbieter mit untersuchungsrelevantem Randsortiment unter 200 m² bzw. unter 33 % der GVKF (nicht prägend)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014, Kartengrundlage: Stadt Rostock



* Berücksichtigt Anbieter mit nennenswertem untersuchungsrelevanten Randsortimentsanteil ab 200 m² bzw. ab 33 % der GVKF

** Beinhaltet z.T. auch Anbieter mit untersuchungsrelevantem Randsortiment unter 200 m² bzw. unter 33 % der GVKF (nicht prägend)

VKF Größe nach untersuchungsrelevanten Sortimenten

Untersuchungsrelevantes Sortiment als Hauptsortiment

- < 50 qm
- 50 - 100 qm
- 101 - 200 qm
- 201 - 400 qm
- 401 - 800 qm
- 801 - 2.000 qm
- > 2.000 qm

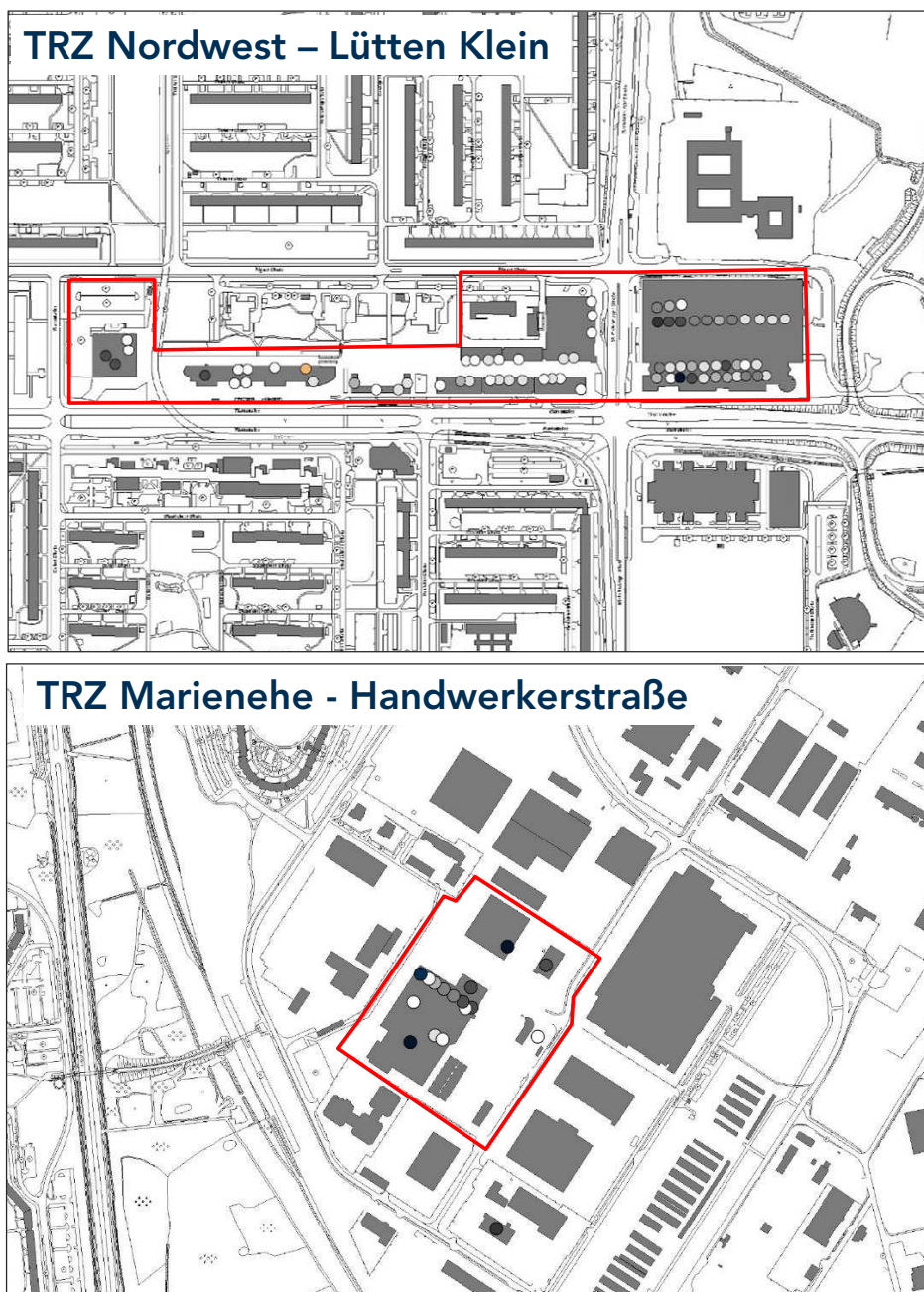
Untersuchungsrelevantes Sortiment als Randsortiment*

- < 50 qm
- 50 - 100 qm
- 101 - 200 qm
- 201 - 400 qm
- 401 - 800 qm
- 801 - 2.000 qm
- > 2.000 qm

Abweichendes Hauptsortiment**

- < 50 qm
- 50 - 100 qm
- 101 - 200 qm
- 201 - 400 qm
- 401 - 800 qm
- 801 - 2.000 qm
- > 2.000 qm

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014, Kartengrundlage: Stadt Rostock



VKF Größe nach untersuchungsrelevanten Sortimenten

Untersuchungsrelevantes Sortiment als Hauptsortiment

- < 50 qm
- 50 - 100 qm
- 101 - 200 qm
- 201 - 400 qm
- 401 - 800 qm
- 801 - 2.000 qm
- > 2.000 qm

Untersuchungsrelevantes Sortiment als Randsortiment*

- < 50 qm
- 50 - 100 qm
- 101 - 200 qm
- 201 - 400 qm
- 401 - 800 qm
- 801 - 2.000 qm
- > 2.000 qm

Abweichendes Hauptsortiment**

- < 50 qm
- 50 - 100 qm
- 101 - 200 qm
- 201 - 400 qm
- 401 - 800 qm
- 801 - 2.000 qm
- > 2.000 qm

* Berücksichtigt Anbieter mit nennenswertem untersuchungsrelevanten Randsortimentsanteil ab 200 m² bzw. ab 33 % der GVKF

** Beinhaltet z.T. auch Anbieter mit untersuchungsrelevantem Randsortiment unter 200 m² bzw. unter 33 % der GVKF (nicht prägend)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014, Kartengrundlage: Stadt Rostock

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Unternehmensberatung (2005): Branchenreport Mitnahmemöbel – Mobile Möbel für moderne Menschen. Köln.

BBE Unternehmensberatung (2010): Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock. Hamburg.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Ifo Institut (2012): VR Branchen Special Nr. 49 - Möbeleinzelhandel. Ohne Ort

BVDM (Bundesverband des Deutschen Möbel-, Küchen- und Einrichtungsfachhandels) (2010): Möbelhandel 2010. Expansion – Flächen – Umsätze – Vertriebsformen – POS-Konzepte – Adressen. Hamburg.

BVDM (Bundesverband des Deutschen Möbel-, Küchen- und Einrichtungsfachhandels) (2010): Online Shops. Wer vermöbelt das Netz. In: Möbel Kultur, H. 4/2010.

BWB (Bundesverband für Wohnen und Büro) (2011): Geschäftsbericht 2011/2012. Ohne Ort.

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln.

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln.

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln.

EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln.

EMV (2010): Konzentration in vollem Gange. In: Möbelmarkt. H. 12, 2010. Nürnberg

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln.

IFH Köln (2013): Branchenreport Online Handel. Köln

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005. Schwerin

Möbel Kultur (2012): Paläste 2012. Ausgabe 02/2012.

Rostocker Zentrum zur Erforschung des demographischen Wandels (2008): Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern auf Kreisebene bis zum Jahr 2030. (= Rostocker Zentrum – Diskussionspapier No. 22). Rostock

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Van Baal, Sebastian, Hudetz, Kai (2004): Multi-Channel-Effekte im Handel, Köln.

Wimes Wirtschaftsinstitut (2007): Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020 für die Gesamtstadt Rostock und für die 21 Stadtbereiche der Hansestadt. Rostock

Sonstige Quellen

EHI – Website Handelsdaten.de, abgerufen 10.08.2012: <http://www.handelsdaten.de/>

Website ECC - E-Commerce Center Handel, abgerufen 13.09.2012: <http://www.ecc-handel.de/index.php>

Website Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, abgerufen 20.07.2012: www.wegweiser-kommune.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anteil der Vertriebswege im Möbel- und Küchenfachhandel am Gesamtumsatz _____	10
Abbildung 2:	Prognostizierte Entwicklung der Umsätze im Möbeleinzelhandel _____	11
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Möbeleinzelhandel im Vergleich zum Einzelhandel (gesamt) _____	12
Abbildung 4:	Entwicklung des anteiligen Umsatzes von Vertriebsformen 2008 bis 2011 _____	15
Abbildung 5:	Möbelstandorte in Rostock _____	18
Abbildung 6:	Möbelstandorte in Rostock nach Verkaufsflächengröße _____	20
Abbildung 7:	Strukturprägende Standorte Möbeleinzelhandel im erweiterten Einzugsgebiet Rostocks _____	22
Abbildung 8:	Zoniertes Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels _____	23
Abbildung 9:	Erkennbare Planungs- und Steuerungserfordernisse aus der Marktbeobachtung _____	28
Abbildung 10:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale _____	32
Abbildung 11:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Rostock und dem SUR Rostock bis 2022 _____	34
Abbildung 12:	Entwicklungswege des Rostocker Möbeleinzelhandels _____	39
Abbildung 13:	Standortkonzept Möbeleinzelhandel _____	48
Abbildung 14:	Untersuchungsrelevante ungenutzte Flächenpotenziale im SUR Rostock _____	49
Abbildung 15:	Branchenstruktur im A-Zentrum City-Kernbereich _____	60
Abbildung 16:	Branchenstruktur im A-Zentrum Warnemünde _____	61
Abbildung 17:	Branchenstruktur des B-Zentrum Innenstadt - Doberaner Platz _____	62
Abbildung 18:	Branchenstruktur der Teilraumzentren Marienehe und Lütten Klein _____	63
Abbildung 19:	Verkaufsflächenanteile untersuchungsrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen _____	64
Abbildung 20:	Anteil untersuchungsrelevanter Sortimente in den A- und B-Zentren _____	65
Abbildung 22:	Sortimente nach VKF-Größe* in den A-Zentren _____	67

Abbildung 23:	VKF-Anteile der Sortimente GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör/ Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock _____	69
Abbildung 24:	Sortiment Elektrokleingeräte nach VKF-Größe in den A- Zentren _____	70
Abbildung 25:	VKF-Anteile des Sortiments Elektrokleingeräte nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock _____	71
Abbildung 26:	Sortimente Heimtextilien nach VKF-Größe in den A-Zentren _____	72
Abbildung 27:	VKF-Anteile des Sortiments Heimtextilien/ Haus-/ Tischwäsche nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock _____	73
Abbildung 28:	Sortiment Bettwaren nach VKF-Größe in den A-Zentren _____	74
Abbildung 29:	VKF-Anteile des Sortiments Bettwaren nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock _____	75
Abbildung 30:	Sortiment Leuchten/ Lampen nach VKF-Größe in den A- Zentren _____	76
Abbildung 31:	VKF-Anteile des Sortiments Leuchten/ Lampen nach Lagebereichen in Rostock und im SUR Rostock _____	77
Abbildung 32:	Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten konventionellen Möbelhäusern _____	II
Abbildung 33:	Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Wohnkaufhäusern _____	III
Abbildung 34:	Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Mitnahmemöbelmärkten _____	IV
Abbildung 35:	Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Möbeldiscountern/ SB-Möbelmärkten _____	V
Abbildung 36:	Randsortimentsdimensionierungen in ausgewählten Spezialisierten Anbietern _____	VI

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	6
Tabelle 2:	Bestand des Möbeleinzelhandels in der Hansestadt Rostock und im Stadt-Umland-Raum Rostock _____	17
Tabelle 3:	Zonen des Markteinzugsgebietes des Möbeleinzelhandels im SUR Rostock _____	24
Tabelle 4:	Umsatzherkunft des Rostocker Möbeleinzelhandels nach Betriebstyp und Einzugsbereich (in Mio. €) _____	25
Tabelle 5:	Ausstattungsrelevante Kennziffern des Möbeleinzelhandels im interkommunalen Vergleich _____	27
Tabelle 6:	Bevölkerungsentwicklung im Markteinzugsgebiet des Rostocker Möbeleinzelhandels _____	35
Tabelle 7:	Umsatzherkunft nach Betriebstyp 2022 und Einzugsbereich (in Mio. €) – bei Annahme gleichbleibenden Kaufkraftabschöpfungsquoten zum Referenzjahr 2012 _____	35
Tabelle 8:	Umsatzherkunft 2022 (in Mio. €) bei Annahme Etablierung eines zweiten leistungsfähigen Wohnkaufhauses (Werte in Klammern: Veränderung zu Prognose-werten 2022) _____	36
Tabelle 9:	Verkaufsflächenrahmen im Wohnkaufhaussegment (Sortiment Möbel) bei unterschiedlichen Annahmen zur Flächenproduktivität _____	37
Tabelle 10:	Chancen und Risiken der Entwicklungswege des Rostocker Möbeleinzelhandels _____	40
Tabelle 11:	Prüfkriterien und -schritte zur Vorbereitung konkreter Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsbegehren im Möbeleinzelhandel _____	45
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen _____	59
Tabelle 13:	Abgeleitete Verkaufsflächenobergrenzen für die betrachteten Randsortimente eines Wohnkaufhauses _____	79
Tabelle 14:	Betriebstyp: konventionelle Möbelhäuser _____	II
Tabelle 15:	Betriebstyp: Wohnkaufhäuser _____	III
Tabelle 16:	Betriebstyp: Mitnahmемöbelmärkte _____	IV
Tabelle 17:	Betriebstyp: Möbeldiscounter/ SB-Möbelmärkte _____	V

Tabelle 18: Betriebstyp: Spezialisierte Anbieter_____VI

Tabelle 19: Möbelanbieter (Hauptsortiment) im SUR Rostock nach
Betriebstypen_____VIII

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebssschienen gesprochen.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- ($> 100\%$) oder abfließt ($< 100\%$). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Flächenproduktivität

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m^2 Verkaufsfläche und Jahr.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handeltypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund- und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Möbel beim Möbelhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Möbelhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Möbelprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

IHK zu Rostock

im Februar/März 2015

Betr.: Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock/Ansiedlung eines Wohnkaufhauses in Rostock-Schutow

Das Branchenkonzept Möbel formuliert eingangs als grundsätzliches Ziel, bei künftigen Ansiedlungen von Möbel- und Einrichtungshäusern in der Hansestadt Rostock bestehende Strukturen nicht zu gefährden und eine zeitgemäße Möbeleinzelhandelslandschaft im Oberzentrum unter Berücksichtigung der Entwicklung in den Umlandgemeinden darzustellen. Bei einer möglichen Ansiedlung eines zusätzlichen Wohnkaufhauses in der Hansestadt Rostock sieht der beauftragte Gutachter Chancen, aber auch – aus IHK-Sicht erhebliche - Risiken. Die Erarbeitung des Branchenkonzeptes (wie auch ergänzende Untersuchungen/Betrachtungen durch den beauftragten Gutachter) wurden durch einen Arbeitskreis begleitet, in dem auch die IHK zu Rostock (IHK) vertreten ist. Zu verschiedenen Punkten des Konzeptes konnte kein abschließender Konsens erzielt werden: einzelne vom Gutachter getroffenen Abwägungen werden insofern von der IHK weiterhin kritisch gesehen und dementsprechend nicht geteilt.

I. Die IHK hat und wird sich immer für freien, aber fairen Wettbewerb aussprechen, d.h. bei anbieterneutraler Betrachtung geht es nicht um den Ausschluss möglicher Konkurrenz. Unter der Voraussetzung, dass die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses – bezogen auf das Kernsortiment Möbel – im Oberzentrum Rostock städtebaulich verträglich dargestellt werden kann, bestünden insofern grundsätzlich keine Bedenken.

Für die Ansiedlung eines weiteren Wohnkaufhauses überwiegen aus gutachterlicher Sicht die Chancen (Stärkung des Oberzentrums Rostock, Profilierung Möbelstandort Rostock in der Konsumentenwahrnehmung, Rückgewinnung von in das Umland heute abfließender Kaufkraft) die ermittelten Risiken (Beschleunigung des Strukturwandels im Möbeleinzelhandel, mögliche Betriebsaufgabe einzelner – konventioneller – Anbieter, Stärkung peripherer Standorte). Die IHK bewertet dies jedoch genau entgegengesetzt: die Risiken wiegen schwerer als die (vermeintlichen) Chancen.

Der Stadt-Umland-Raum Rostock weist nach Einschätzung des Gutachters im Möbeleinzelhandel schon heute eine hohe Versorgungsdichte auf, die mit einer sehr hohen Kaufkraftabschöpfung einhergeht (diese dürfte bezogen auf die Stadt und ihr näheres Umland den gutachterlichen Ergebnissen folgend kaum zu steigern sein). Die Kunden nehmen nach Überzeugung der IHK die Stadt Rostock und ihre unmittelbaren Nachbargemeinden als einen Einzelhandelsstandort wahr. Daher greift die Betrachtung, soweit sie auch vom Gutachter auf das Stadtgebiet bzw. städtische Interessen fokussiert wird, angesichts der heutigen Einzelhandelsstandorte und Flächenverteilungen (die zudem in den Nachbargemeinden zurückliegend im Wesentlichen mit Zustimmung der Hansestadt Rostock zustande gekommen sind) zu kurz. Das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock berücksichtigt z.B. das Hansecenter Bentwisch als peripheren Fachmarktstandort, der funktional dem Rostocker Einzelhandel zugehörig ist. In Folge der IKEA-Ansiedlung in Rostock wurde im Jahr 2008 einer Erweiterung der Verkaufsfläche zugestimmt, um eine „Funktionsschwächung“ des Wohnkaufhauses Höffner in der Nachbargemeinde Bentwisch zu vermeiden.

Nach gutachterliche Einschätzung würde die Ansiedlung eines weiteren Wohnkaufhauses in der Hansestadt Rostock im Jahr 2022 bei diesem Betriebstyp zu einem Kaufkraftzuwachs von 14,3 Mio. Euro führen („netto“ jedoch, da andere Anbieter Umsätze verlieren werden, nur ein Kaufkraftzufluss (Möbel) von 9,8 Mio Euro p.a.). Entgegen der Einschätzung des Gutachters hält die IHK diese Größenordnung nicht für „nennenswert“, denn es sollte offensichtlich sein, dass diese Größenordnung nicht ausreichend sein kann, den vom

Gutachter auf max. ca. 16.000 qm Verkaufsfläche bezifferten verdrängungsfreien Expansionsrahmen, geschweige denn die vom Gutachter mit 24.000 – 32.000 qm als heute marktgerechte Größenordnung für ein Wohnkaufhaus bezifferte Möbelverkaufsfläche betriebswirtschaftlich auskömmlich darzustellen. Der Gutachter stellt daher zu recht heraus, dass – je größer die Fläche einer Ansiedlung wäre umso ausgeprägter – im Möbele Einzelhandel sowohl im SUR wie auch in Rostock selbst mit „mehr als unerheblichen Auswirkungen zu Lasten bestehender Anbieter“ zu rechnen sei und Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden können. Berücksichtigt man bestehende Baurechte, verringert sich der verdrängungsfrei mögliche Expansionsrahmen beträchtlich (dass bestehende Baurechte bislang nicht genutzt worden sind, kann auch Indiz für eine bereits gegebene Marktsättigung sein). Der Gutachter hält insoweit eine städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungsanalyse für erforderlich, die das Branchenkonzept nicht ersetzen kann. Die Frage möglicher Nachnutzungen, die städtebaulich relevant sein können, bleibt – ob im Umland oder in der Hansestadt selbst – offen im Raum stehen.

Insgesamt wird für die IHK mit der Ansiedlung eines weiteren Wohnkaufhauses das Risiko eines ruinösen Wettbewerbs im Rostocker Möbele Einzelhandel nicht auszuschließen sein – dies auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels gerade auch im Möbele Einzelhandel. Beide Faktoren sind nach Einschätzung der IHK (so auch dem Gutachter mitgeteilt) im Branchenkonzept hinsichtlich ihrer Auswirkungen unterzeichnet dargestellt. Nach der aktualisierten 4. Landesprognose der Landesregierung zur Bevölkerungsentwicklung in M-V vom Dezember 2012 (der Gutachter verwendet Prognosedaten aus dem Jahr 2008) ist im relevanten Einzugsgebiet insgesamt von einem höheren Bevölkerungsrückgang auszugehen. Nach der Branchenstudie „Möbel Online 2013“ des Instituts für Handelsforschung (IfH, Köln) gewinnt der Online-Handel im Möbelsegment erheblich an Bedeutung. Der Online-Anteil ist hier zwar noch unterdurchschnittlich, dies steht für das IfH aber dafür, dass ein Ende des Wachstums noch lange nicht erreicht sei und erhebliches Potenzial bestünde. Und auch aus Konsumentensicht – so das IfH – stellt der Online-Möbelkauf eine echte Alternative zum stationären Möbelhandel dar.

II. Die IHK steht für eine Stärkung bzw. den Schutz der Innenstadtlagen resp. der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Im Bereich der Möbelmitnahmemärkte/Wohnkaufhäuser muss von einem relativ hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ausgegangen werden. Angesichts sinkender/geringer Flächenproduktivitäten im Kernsortiment Möbel ist bei den Anbietern (so auch zutreffend vom Gutachter ausgeführt) aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung der Randsortimente selbst wie auch der Verkaufsflächen für Randsortimente zu beobachten. Auch wenn der Standort Rostock-Schutow innerhalb der Stadtgrenzen liegt, so ist er bezogen auf die A-Zentren Innenstadt und Warnemünde sowie auf einzelne ZVB nach Auffassung der IHK gleichwohl als peripherer, städtebaulich nicht integrierter Standort zu werten.

In Ergänzung zum Branchenkonzept sind vom Gutachter für ein Wohnkaufhaus in Rostock-Schutow mögliche Randsortimente und deren Verkaufsflächengrößen hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit ermittelt worden (*hierzu nimmt die IHK mit Bedauern zur Kenntnis, dass entgegen der Zusage, die zugleich auch nicht im Protokoll festgehalten ist, anlässlich der Ergebnispräsentation am 16. Dezember 2014 keine Erhebungsdaten übermittelt werden*). Wenn auch die Methodik nachvollziehbar erscheinen kann, so kann dennoch für die IHK die Besorgnis, dass zentrale Lagen (insbesondere die Innenstadt) in diesem Rahmen nicht gefährdet würden, nicht ausgeräumt werden. Der Gutachter verweist selbst auf empirische Ergebnisse, nach denen davon ausgegangen werden muss, dass in einem Wohnkaufhaus insbesondere Randsortimente von den Kunden nachgefragt würden. Ca. Zweidrittel der Kunden, die Randsortimente erwerben, wohnen danach in einem geringen Entfernungsradius, der für Rostock bei ca. 20 Minuten Fahrzeit um den Vorhabenstandort liegen dürfte. Daher geht die IHK davon aus, dass hauptsächlich Kunden aus Rostock und

dem (nahen) Umland angesprochen würden, was insbesondere für die Kundenfrequenz in der Rostocker Innenstadt negativ und im Zusammenspiel mit dem zum Vorhabenstandort quasi benachbarten Ostseepark in Sievershagen (auch aufgrund dessen schon heute hoher Angebotsattraktivität) hingegen positiv wirken würde – was nicht gewollt sein kann. Die „Lebenswirklichkeit“ zeigt zudem, dass eine planungsrechtliche Festsetzung von Randsortimenten und deren zulässigen Flächenanteilen häufig nicht eingehalten wird, da es i.d.R. keine Kontrolle bzw. Sanktionierung gibt. So waren z.B. für das Wohnkaufhaus in der Nachbargemeinde Bentwisch im ursprünglichen B-Plan lediglich 1.300 qm Verkaufsfläche für Randsortimente genehmigt, die mit tatsächlich weit über 5.000 qm spätestens im Jahr 2008 ermittelt und im Zuge einer B-Planänderung nachträglich formal „legalisiert“ wurden. In diesem Zusammenhang sei auch auf die jüngst von den Städten Halle, Leipzig und Merseburg abgelehnte Erweiterung eines Möbelhauses (Höffner, Günthersdorf) hingewiesen, die Schäden für ihre Innenstädte fürchten (Abzug von Kunden, damit Verödung der Innenstädte), weil die Angebotspalette an zentrenrelevanten Artikeln in Möbelhäusern in den vergangenen Jahren ausgeweitet worden sei und Zweifel bestünden, ob festgesetzte Flächen für zentrenrelevante Sortimente überprüft würden (Mitteldeutsche Zeitung vom 7. Januar 2015).

Jedwede Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten (Rand-)Sortimenten in Rostock-Schutow gefährden, da Kundenströme umgelenkt werden, nach Überzeugung der IHK die Attraktivität und Angebotsvielfalt in der Rostocker Innenstadt, in Warnemünde und einzelnen ZVB – gerade auch weil notwendige Entwicklungsperspektiven (= weitere Investitionen) in diese Standorte mit hoher Wahrscheinlichkeit beeinträchtigt werden. Es besteht hier für die IHK insofern die sicher nicht unbegründete Sorge (z.B. Standortfrage „Decathlon“, nachdem möglicher Standort „Werftdreieck“ nunmehr anderweitig genutzt werden soll), dass sich Rostock-Schutow – offen oder schleichend – zu einem heute noch vermeidbaren Wettbewerbsstandort zu den zentralen Lagen in Rostock „auswachsen“ kann.

III. Für ein Wohnkaufhaus in Rostock-Schutow besteht ein konkretes Ansiedlungsbegehren, dessen Umsetzung nach Überzeugung der IHK zu einer marktbeherrschenden Stellung eines Anbieters im Rostocker Möbele Einzelhandel (einschl. SUR) und damit einer „Monokultur“ – statt bestehender Angebotsvielfalt – führen würde. Die IHK wird daher ihre Bedenken im Dialog mit den Gremien und Institutionen der Hansestadt Rostock wie auch der Öffentlichkeit weiterhin formulieren.

IHK zu Rostock

Geschäftsbereich Handel, Dienstleistungen, Tourismus, Außenwirtschaft, Europa

Leiter des Geschäftsbereichs

gez. Peter Volkmann

Anlage 2**Stellungnahme des EHV Nord zum Standort Schutow**

Ansiedlung der Unternehmen Möbel-Kraft, Sconto und Decathlon am vorgenannten Standort

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vereinbarung in der AG Einzelhandel nehmen wir Stellung zu den o.g. Ansiedlungsvorhaben in der Hansestadt Rostock.

Auch wir unterstützen grundsätzlich die Ansiedlung von Unternehmen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock, soweit sie nach städtebaulichen Kriterien verträglich mit den zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden. Hierbei bleibt festzuhalten, dass wir die Ansiedlung von Möbelhäusern befürworten, solange die gutachterliche Größenempfehlung zur Gesamtfläche nicht überschritten wird.

Die Ansiedlung der genannten Möbelhäuser mitsamt den zentrenrelevanten Nebensortimenten sowie von Decathlon mit zentrenrelevantem Sortiment sehen wir kritisch aufgrund der Nähe der zu entwickelnden Fläche zur Agglomeration Sievershagen.

Mit den Vorhaben nehmen die Auswirkungen auf das traditionelle Einzelhandelsnetz zu. Vollzieht sich ein solcher Vorgang an der Peripherie, an nicht integrierten Standorten – wie im vorliegenden Fall –, besteht die Gefahr, dass mit steigender Gesamtverkaufsfläche sich Standortvorteile für immer neue Anbieter bilden. Damit entsteht ein Gebiet, das über eine eigene, extrem hohe Einzelhandelszentralität verfügt, die sich tendenziell selbst verstärkt. Der Standort Schutow ist in einem Gutachten der Gesellschaft Dr. Lademann & Partner (März 2010) unter städtebaulichen Kriterien als am ungeeignetsten von fünf untersuchten Standorten in den Punkten Mikrostandort, Verkehr und Einbindung in das Zentralsystem eingestuft worden. Auch führt das Gutachten aus:

„Aus städtebaulicher bzw. stadtentwicklungspolitischer Sicht der Hansestadt Rostock ist es zu vermeiden, dass die Einzelhandelsagglomerationen in Sievershagen und Rostock-Schutow mittel- bis langfristig miteinander verschmelzen.“

Nach dem vorgesehenen Baufeld wird aber genau diese Verschmelzung beider Agglomerationen zur Tatsache. Die hieraus resultierende Kaufkraftverschiebung insbesondere aus dem Nordwesten der Hansestadt vom Zentrum in Richtung Schutow-Sievershagen erachten wir für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rostock als sehr kritisch. Eine gutachterliche Betrachtung zu diesen Kaufkraftverschiebungen unter der Berücksichtigung der Ansiedlungen Möbel Kraft und Decathlon steht ebenso aus, wie ein Entwicklungskonzept für den Standort Schutow insgesamt.

Unsere vorgenannten Bedenken sind zudem vor dem Hintergrund des aktuellen Strukturwandels im Einzelhandel zu sehen, der durch den wachsenden Anteil des Online-Handels stattfindet. Letzterer wirkt im Zusammenhang mit wachsenden Verkaufsflächen wie ein Brandbeschleuniger und sollte dazu führen, mit neuen Ansiedlungsentscheidungen noch sensibler und verantwortungsbewusster umzugehen. Gerade die Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen.

Möge die Bürgerschaft vor diesem Hintergrund zu einer Entscheidung kommen, die sich insgesamt positiv auf die Entwicklung der Hansestadt auswirkt und den Standorten Groter Pohl, Neu-Hinrichsdorf, Brinckmannsdorf, Glatzer Aal und Nordkante Neuer Markt noch Entwicklungsperspektiven lässt.

Kay-Uwe Teetz

Geschäftsführung

Die Entscheidung pro oder contra Schutow ist eine strukturpolitische Grundsatzentscheidung mit weitreichenden Folgen!

Soll die Innenstadt gestärkt werden oder wollen wir eine neue Einkaufskultur vor den Toren der Stadt.

Wie soll die Innenstadt als Zentrum von Tourismus und Kultur ohne funktionierenden Einzelhandel weiter bestehen?

Nur die Kombination ergab und ergibt eine lebendige Stadt.

Ziel der vergangenen Jahre war die Verbesserung der Zentralität der Innenstadt!

Die Einzelhandelsfläche muss von 70.000 qm auf für die Größe der Stadt angemessene 110.000 qm entwickelt werden. (Einzelhandelsgutachten der HRO von 2009)

Durch das Vorhaben Schutow wird die Zentralität der Innenstadt für alle Branchen deutlich geschwächt!

Durch zusätzliche innenstadtrelevante Verkaufsflächen auf der grünen Wiese wird die Besucherfrequenz nach Schutow bzw. Sievershagen verlagert!

Dies bestreitet nicht einmal das Möbelkonzept der HRO. In diesem wird von einem Einzugsgebiet für innenstadtrelevante Sortimente von 20 km ausgegangen.

Schon jetzt besteht ein Verhältnis zwischen Verkaufsflächen der Innenstadt und der Peripherie von nahezu 1:1.

Wenn hier ein solcher Anfang gemacht wird, ist diese Entwicklung nicht mehr aufzuhalten. Kiel und andere Städte sind ein beredtes Beispiel.

Investitionen in den noch vorhandenen kleinflächigen Einzelhandel werden unterbleiben!

Entwicklungspotentiale (Glatter Aal, Nordkante Neuer Markt, Galeria Kaufhof) sind zumindest in Frage gestellt.

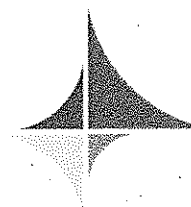
Rostock hat keine 2. Lage in der Innenstadt!

Lange Straße und das Gebiet bis in den Stadthafen oder auch die KTV sind hervorragend geeignet, werden sich aber durch die für Schutow geplanten Sortimente nie entwickeln können.

Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie in der Innenstadt sind in der Summe der größte Arbeitgeber und Steuerzahler der Hansestadt Rostock!

Mehr Arbeitsplätze und Steuereinnahmen sind angesichts dessen, was in der Innenstadt verloren geht oder nicht entsteht, eine Illusion.

In den Sonntagsreden der deutschen Politiker wird die Stärkung der Innenstädte immer wieder hervorgehoben. Leider fühlt sich bei Entscheidungen vor Ort dann keiner mehr daran gebunden!



UV
Unternehmerverband
Rostock-Mittleres Mecklenburg

UV Rostock-Mittleres Mecklenburg e.V., Wilhelm-Külz-Platz 4, 18055 Rostock

Stellungnahme des Unternehmerverbandes Rostock-Mittleres-Mecklenburg e.V.

Geschäftsstelle Rostock
Wilhelm-Külz-Platz 4
18055 Rostock

Telefon: (0381) 24 25-80
Telefax: (0381) 24 25 818
info@rostock.uv-mv.de
www.uv-mv.de

Wie bei jedem komplexen Thema gibt es gute Argumente sowohl pro als auch kontra. Auch hier wird es für die Mitglieder der Rostocker Bürgerschaft also darum gehen, alle Argumente gegeneinander abzuwägen und eine für die Stadt letztendlich positive Entscheidung zu treffen. Dabei darf es aber nicht darum gehen unternehmerische Entscheidungen zu beeinflussen oder vorwegzunehmen bzw. einzelne oder Gruppen von Unternehmern zu bevorzugen oder zu benachteiligen.

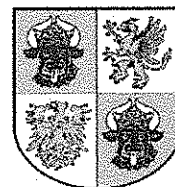
Ein wichtiges Argument der Ansiedlungsgegner ist immer wieder der zu erwartende negative Einfluss auf die Rostocker Innenstadt. Wir haben uns als Unternehmerverband ganz bewusst in eine Arbeitsgruppe beim Amt für Stadtplanung eingebracht und haben gemeinsam mit Vertretern der IHK, des City-Kreises des Einzelhandelsverbandes Nord e.V. die Methodik für die in Auftrag gegebene Studie über den „verträglichen Sortiments- und Verkaufsflächenumfang“ abgestimmt, um genau diesen Einfluss zu minimieren. Diese auf einer umfangreichen Datensammlung basierende Herleitung führt zu der Empfehlung, dem möglichen Investor mit Beschränkungen in diesem Bereich zu beauftragen. Diese Möglichkeit kann die Stadt nutzen!

Wir meinen:

1. Die Hansestadt Rostock sollte sich als Oberzentrum durch Neuansiedlungen weiter stärken und das möglichst in den verschiedensten Branchen.
2. Mit diesem Ziel sollten unternehmerische Aktivitäten unterstützt und nicht behindert werden, zusätzliche Arbeitsplätze und Einnahmen brauchen wir!
3. Den möglichen Einfluss dieser Ansiedlung auf die Rostocker Innenstadt muss man ernst nehmen, aber nicht überbewerten. Insbesondere der Bereich „Randsortimente“ ist untersucht worden und beeinflussbar.
4. Es ist zu erwarten, dass ein großes Möbelhaus zusätzliche Kunden anzieht, die nach ihrem Besuch in Schutow auch einen Abstecher in die Rostocker Innenstadt machen.

Wir hoffen, dass die Mitglieder der Rostocker Bürgerschaft zu einer Entscheidung kommen, die sich insgesamt positiv auf die Entwicklung unserer Stadt auswirkt. Eine Ansiedlung nur wenige Meter von der Stadtgrenze entfernt hätte schließlich die gleiche Auswirkung auf die Innenstadt. In diesem Fall könnte die Stadt aber keine beschränkenden Auflagen erteilen.

**Ministerium für Energie,
Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern,
19048 Schwerin

Hansestadt Rostock
Ralph Müller
AL Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
Holbeinplatz 14
18060 Rostock

Bearbeiterin: Frau Kunkel
Telefon: 0385 588-8411
Telefax: 0385 588-8042
E-Mail: irmtraud.kunkel
@em.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: VIII 410-1 - 502
Datum: 20. März 2015

Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock
Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde

Sehr geehrter Herr Müller,

dem nunmehr vorgelegten **Branchenkonzept Möbel** für die HRO geht eine knapp dreijährige Projektgruppenarbeit voraus. Der Erarbeitungsprozess des Branchengutachtens erfolgte von der Ausschreibung bis zur Fertigstellung in enger Zusammenarbeit mit der „**Arbeitsgruppe Einzelhandel**“, in der das Stadtplanungsamt, die IHK Rostock, der Einzelhandelsverband Nord z.V., der Citykreis, der Unternehmerverband und die Oberste Landesplanungsbehörde mitwirkte. Diese bereits seit Jahren in der HRO praktizierte Herangehensweise verfolgt das Ziel, Planungsstrategien der Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum **transparent und konsensorientiert** abzustimmen.

Die Erarbeitung des **Branchenkonzeptes** wurde **erforderlich**, da die Aussagen des am **04.03.2009 durch die Bürgerschaft** beschlossenen Einzelhandelskonzeptes keine hinreichend detaillierte Bewertungsgrundlage für die Ansiedlungsanfragen im Bereich Möbel lieferten.

Vor diesem Hintergrund waren mit dem Branchenkonzept folgende **Kernfragen** zu beantworten: Verträgt das Oberzentrum einen weiteren Möbelmarkt, wenn ja in welcher Betriebsform (Möbelmitnahme, Wohnkaufhaus, Möbeldiscounter, Spezialanbieter etc.) und wenn ja in welcher Größe? Welcher Standort ist unter raumordnerischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Kriterien und Zielstellungen der richtige? Welche Auswirkungen hätte ein „neuer“ Möbelstandort auf die bestehenden Strukturen des Möbeleinzelhandels? Wie muss die Randsortimentsgestaltung dimensioniert werden, um die Innenstadt und weitere relevante Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nicht zu gefährden? Im Ergebnis soll das Branchenkonzept die **Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage** für das weitere Planverfahren (Bauleitplanung) und letztendlich auch für die landesplanerische Beurteilung von Planungen im Bereich Möbel in der HRO sein.

Rostock ist als **größtes Oberzentrum des Landes** prädestiniert für die Ansiedlung eines großen Wohnkaufhauses, für das das Branchengutachten Entwicklungsdefizite nachgewiesen hat.

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-8099
E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de
Internet: www.em.regierung-mv.de

Die **rechnerische Größe des Möbelwohnkaufhauses** liegt je nach Ansatz der Flächenproduktivität zwischen 4.000 und 16.000 m² Vfl. Dem gegenüber steht eine wirtschaftliche (unternehmerische) Größe von etwa 30.000 m². Vor dem Hintergrund der Spannweite zwischen rechnerischer und wirtschaftlicher Größe weist der Gutachter darauf hin, dass mit der Ansiedlung eines Möbelwohnkaufhauses in der Wirtschaftlichkeitsgröße, Auswirkungen auf den Möbelwettbewerb zu erwarten sind. Das trifft insbesondere für den betriebsformgleichen Anbieter in Bentwisch zu.

Nach den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2005, Programmsatz 4.3.2 (5)) zählt das **Kernsortiment „Möbel“** zu den sog. **nicht zentrenrelevanten Sortimenten**, die auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig sind. Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen sind jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass die üblicherweise in einem Möbelwohnkaufhaus geführten **zentrenrelevanten Sortimente** keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung haben dürfen. Die Innenstadtverträglichkeit ist zu belegen.

Der im Standortalternativvergleich durch den Gutachter herausgearbeitete **Standort Schutow** entspricht aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und vor dem Hintergrund fehlender geeigneter Alternativflächen an integrierten Standorten (Innenstadt, Wohngebietslagen etc.) den städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungszielen großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Der Standort Schutow wurde im Rahmen der strategischen Stadtentwicklung der HRO bereits seit Jahren bauleitplanerisch für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten „gesichert“. Dieses Entwicklungsziel des Oberzentrums wurde landesplanerisch unterstützt.

Zur verträglichen „Begrenzung“ der **zentrenrelevanten Randsortimente** im Möbelwohnkaufhaus wurde eine in **M-V neue Methode**, sog. „Rückwärtsberechnung“, gewählt. Diese Herangehensweise erfolgte mit Zustimmung der Bürgerschaft in der Sitzung am 19.03.2014. Die Zentrenverträglichkeitsbetrachtung der Randsortimente bezieht sich dabei auf 6 Sortimentsgruppen (Grundlage Einzelhandelskonzept der HRO vom 4.3.2009) 1. Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat, 2. Elektrokleingeräte, 3. Heimtextilien, 4. Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, 5. Bettwaren (Bettwäsche etc.) und 6. Leuchten/Lampen (letztere wurden vom IHK-Handelsausschuss für Rostock als nicht zentrenrelevant eingestuft).

Die Im Ergebnis der Untersuchung schlüssig hergeleiteten Obergrößen für die 6 Sortimentsgruppen gilt es im weiteren Bauleitplanverfahren zum Schutz der Innenstadt festzuschreiben. Die Sortimentsgruppe **„Leuchten/Lampen“ stellt mit 2.000 m²Vfl 43, 5 Prozent** des Gesamtrahmens der zentrenverträglichen Randsortimente dar.


Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass diese Sortimentsgruppe Leuchten/Lampen in der HRO (noch) als zentrenrelevant eingestuft wird, es in der vergleichenden Praxis kaum eine Stadt in MV gibt, in der das der Fall ist. Auch die im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms, Kapitel „Großflächiger Einzelhandel“ in der Begründung verankerte Auflistung der zentrenrelevanten Kernsortimente enthält die Sortimentsgruppe Lampen/leuchten nicht mehr. Insofern stellt die vom Gutachter hergeleitete „Rostocker Randsortimentsgestaltung“ für ein Möbelwohnkaufhaus auch in diesem Punkt eine „worst case“ Variante dar (gleiches gilt für die in Ansatz gebrachte 7 % Regelung, die deutlich unter der „ausgeklagten“ 10 % Umsatzverteilungsregelung liegt).

Zusammenfassung:

Das vorliegende Branchenkonzept ist nachvollziehbar und in sich schlüssig hergeleitet. Es bietet hinreichende Argumente für die weiteren Entscheidungen. Das Branchenkonzept findet landesplanerische Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Irmtraud Kunkel

Informationsvorlage	Datum: 05.03.2015	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
Beteiligte Ämter: Amt für Jugend und Soziales Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Schule und Sport Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Büro für Gleichstellungsfragen Büro für Integrationsfragen für Migrantinnen und Migranten Eigenbetrieb KOE Hafen- und Seemannsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Stadtforstamt Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:	
Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.04.2015	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
28.04.2015	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
05.05.2015	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung
12.05.2015	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
20.05.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
20.05.2015	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung
26.05.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
28.05.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
03.06.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

Sachverhalt:

Am 23. Juni 2014 trafen sich im Musikgymnasium Käthe Kollwitz über 150 Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Rostocker Nordosten und Akteure aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft sowie von Vereinen und Verbänden zum 4. Zukunftsforum. Ziel war, gemeinsam Bilanz zu ziehen seit dem letzten Forum im Jahr 2010 und in die Zukunft zu schauen.

Grundlage für die Entwicklung im Nordosten ist das 2008 fertig gestellte „Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost - mit dem Nordosten wird Rostock erst rund“. Auch auf diesem Forum wurde deutlich, dass die Mehrheit der geplanten kurzfristigen Maßnahmen in den letzten drei Jahren umgesetzt werden konnte, z. B. die Sanierung der Kita „Steppkelland“ in Dierkow und der Grundschule Gehlsdorf/Pressentinstraße sowie die Modernisierung der Grundschule Picasso-Straße in Toitenwinkel. Weitere Beispiele sind der Lückenschluss des Warnow-Uferweges zwischen Osthafen und Gehlsdorf, der Ausbau des Knotens Dierkower Allee zwischen B 105 und Kurt-Schumacher-Ring und die Fortführung des Fachdienstes Sozialberatung für Migranten. Darüber hinaus erfolgte Anfang des Jahres 2015 die Grundsteinlegung für die Errichtung des Stadtteil- und Begegnungszentrums in Dierkow.

Alle 4 Ortsbeiräte brachten auf dem Forum zum Ausdruck, dass sie mit der Entwicklung in den letzten Jahren und der Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner zufrieden sind. Insbesondere die erstmals nach den 4 Ortsbeiratsbereichen vorgenommene Auswertung der Ergebnisse des Forums und ihre Fortschreibung wurden positiv aufgenommen.

Neu ist auch, dass die Ortsbeiräte zusätzlich zu den Diskussionsergebnissen des Forums spezielle Wünsche zur Entwicklung ihrer Ortsbeiratsbereiche formuliert haben, die ebenfalls in die Maßnahmentabellen mit aufgenommen wurden.

Die Priorität der einzelnen Maßnahmen wurde in einer gesonderten Spalte gekennzeichnet, um die zeitliche Einordnung besser ablesen zu können. Wie auch beim Forum 2010 wurden dazu die Realisierungschancen durch die Ämter der Stadtverwaltung, die RGS und den KOE überprüft. Ebenso wurde kontrolliert, inwieweit die Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept noch dem aktuellen Bedarf entsprechen.

Das Ergebnis der Fortschreibung ist den beiliegenden Maßnahmentabellen zu entnehmen (s. Anlage).

Roland Methling

Anlage/n:

Ergebnisse des Forums NORDOST vom 23. Juni 2014 und Fortschreibung der Maßnahmen aus dem „Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost - mit dem Nordosten wird Rostock erst rund“

Anlage zur Infovorlage

Vorlagen-Nr.: 2015/IV/0734

Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost

Ergebnisse des Forums Nordost vom 23. Juni 2014 und die Fortschreibung der Maßnahmen aus dem „Entwicklungskonzept 2020 Rostock Nordost – mit dem Nordosten wird Rostock erst rund“

Teil 1: Städtebau/ISEK/Wohnen

Teil 2: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Teil 3: Wirtschaft/Verkehr

Fortschreibung Entwicklungskonzept NordOst 2015, Infovorlage



Abkürzungs- und Nummerierungsverzeichnis

Nr ./Abk.	Zugehöriges Amt/Institution
05	Büro für Gleichstellungsfragen
07	Büro für Integrationsfragen für Migrantinnen und Migranten
08	Büro für Behindertenfragen
10	Hauptamt
32	Stadtamt
40	Amt für Schule und Sport
45	Amt für Kultur-, Denkmalpflege und Museen
50	Amt für Jugend und Soziales
60	Bauamt
61	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
62	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
66	Tief- und Hafenbauamt
67	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
73	Amt für Umweltschutz
82	Stadtforstamt
83	Hafen- und Seemannsamt
88 (KOE)	Eigenbetrieb kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hansestadt Rostock
BBL	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
DB	Deutsche Bahn AG
RB	Rostock Business
RGS	Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
RSAG	Rostocker Straßenbahn AG
SBZ	Stadtteil- und Begegnungszentrum
SM	Stadtteilmanager
UNI	Universität Rostock
WSA	Wasser- und Schifffahrtsamt

Hinweise zur Maßnahmennummerierung:

DN	Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu
DOW	Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West
G	Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf
T	Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

1-49	Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen
50-99	Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport
100 ff.	Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Anlage Teil 1

Vorlagen-Nr.: 2015/IV/0734



Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Maßnahmentabellen

Stand: 29.03.2015

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. DN 1-49****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 1	Umnutzung und Aufwertung der Schallschutzwälle: im Bereich Dierkower und Toitenwinkler Allee auf Seite der Wohnbebauung	67 mit 61				X		O	Keine Maßnahmen umgesetzt keine Aktivitäten von A 67 geplant, kein Handlungsbedarf
DN 2	Aufwertung/Gestaltung der S-Bahn-Zugänge (in Zusammenhang mit der Aufwertung der Schallschutzwälle)	66 mit 67				X		O	keine Aktivitäten von A 67 geplant, S-Bahn verkehrt nicht mehr, kein Handlungsbedarf
DN 3	Grünzug Gutenbergstraße/Dierkow Ost/Berringerstraße ist als Fortsetzung der zentralen Grünachse einschließlich der Wegebeziehung umzusetzen	67 mit 61		X				M	Projektsteckbrief Nr. 4 EFRE-Maßnahme (Europäische Fonds für regionale Entwicklung) liegt vor konzentrierte Aufgabenstellung für Planungsuntersuchung liegt bei A 61 vor artenschutzrechtliches Fachgutachten liegt seit 18.11.14 vor Umsetzung mittelfristig für 2017 bis 2020 geplant
DN 4	Ein grüner Pufferstreifen zur Straßenbahntrasse ist zu erhalten und mit Gehölzen zu ergänzen	67		X				K	Konkretisierung in. Abhängigkeit. von Maßnahme 3
DN 5	Errichtung von Grünflächen zwischen den Hochbauten, die durch den privaten Eigentümer zu bewirtschaften sind (fortlaufend)	62		X				L	Verweis auf städtische Abbruchflächen, die fachgerecht abgedeckt, angesät und gemäht wurden und werden. Diese als Bauflächen vorzuhaltenden Grundstücke könnten zwischenzeitlich als Gärten genutzt werden.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. DN 1-49



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 6	Freiflächengestaltung Graben Dierkower Höhe, 2. BA	60 mit RGS	X					O	abgeschlossen
DN 7	Sanierung Grundschule „Ostseekinder“, W.-Butzek-Str. 23, 2. BA	RGS, 88, 40,60		X				K	Baubeginn Feb. 2015
DN 8	Abbruch SBZ Lorenzstr. 66	RGS, 60			X			K	Abbruch nach Umzug SBZ in Kurt-Schumacher-Ring 160, 2015
DN 9	Kaufhalle Kurt-Schumacher-Ring	Privat		X				K	Baubeginn für 79 Seniorenwohnungen durch WG Union war Mai 2014
DN10	Fortführung des Quartiermanagements mit Verfügungsfond und 50.000 EUR Bürgerprojekte	60 mit RGS		X				K	Prioritätenliste 2015-2022 Beschluss Bürgerschaft
DN11	Modernisierung Sporthalle -W.-Butzek-Str. 1+2 und -K.-Schumacher-Ring 161a	RGS 88,40, 60			X			K	Prioritätenliste -2018-2019 Beschluss, Bürgerschaft -2019-2020 Beschluss, Bürgerschaft
DN 12	Modernisierung Sporthalle Berringer Str. 36a	RGS, 88, 40,60			X			K	Prioritätenliste 2017-2018, Beschluss Bürgerschaft
DN 13	Umgestaltung Quartier Colden Str. nach Rückbau	60 mit RGS,			X			M	Prioritätenliste 2020-21, Beschluss Bürgerschaft Fortschreibung Quartierstudie Hartmut-Colden-Straße/Berringerstraße notwendig
DN 14	Pflege der Freiflächen ehemalige Schulstandorte	62		X				K, laufend	
DN 15	Modernisierung weiterer Sporthallen im Stadtteil	60 mit RGS 88,40			X			K/M	Prioritätenliste 2019-2020 Beschluss Bürgerschaft Modern. Sporthalle H.-Tessenow-Str. 47a

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. DN 1-49



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 16	das grüne Ortsbild bildet auch in Zukunft einen Schwerpunkt	67				X		K,M	wird immer bei allen Planungen berücksichtigt
DN 17	Errichtung Stadtteil- und Begegnungszentrum Dierkow	60, 88 mit RGS		X				K	Fertigstellung Hochbau Mitte 2015, mit Freianlagen Ende 2015
DN 18	Geh- und Radweg Lorenzstr. – Dierkower Allee	66,60, RGS			X			M	Prioritätenliste ab 2016-2017, Beschluss Bürgerschaft
DN 19	Komplettsanierung Kita "Steppkenland" Berringerstr. 33	88	X					O	Fertigstellung 06/2014
DN 20	Sporthalle Kollwitz-Gymnasium Heinrich-Tessenow-Str. 47a	88, 40,60, RGS			X			K	Generalsanierung, Prioritätenliste 2019-2020 Beschluss Bürgerschaft

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. DN 1-49**

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
DN 21	Grünanlagen Kurt-Schumacher-Ring – Alleebäume pflanzen!	67					X	K	Machbarkeit wurde geprüft, mehr Bäume sind nicht möglich, Nachpflanzungen an Einzelstandorten nach Prüfung Leitungsbestand möglich
DN 22	Dierkower Allee mit Alleebäumen bestücken beidseitig Wenn auf Ausbau Dierkower Allee verzichtet wird, geht Anpflanzung Allee	67					X	O	Voraussetzung: Klärung Realisierung Ausbau/Verbreiterung über A 66 falls kein Ausbau erforderlich, doppelreihige Baumpflanzung möglich Baumpflanzung auf der Seite der Häuser ist bereits erfolgt
DN 23	Planerische Überarbeitung der Grünräume in Dierkow	67	X				X	O	liegt bei A 67 vor
DN 24	Aktualisierung Kunst im Freiraum	45		X			X	O	Laufende Überprüfung für Kunst im Freiraum
DN 25	Grüngestaltung Innenhöfe auch für Spieleinrichtungen	62 mit 67		X			X		Laufend wird unter Beachtung des Spielplatzkonzeptes (Bedarfsermittlung) der HRO umgesetzt, wenn Innenhöfe städtisch Innenhöfe oftmals in Privateigentum
DN 26	Realisierung Wohnungsbau Berringer-/Gutenbergstraße	Privat + 62 mit 61+60			X		X	K	Flächen z. T. privat, Ausschreibungsvorbereitung nach Freiraumplanung
DN 27	Eingang Stadt – Dierkow Rövershäger Chaussee – Stadtbild	61.04					X	M	

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. DN 1-49****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
DN 28	Brandruine Berringerstr. beseitigen	60	X				X		abgeschlossen
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
	Keine Angaben								

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich Dierkow Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O	Bemerkungen
DN 29	Entwicklung alternativer Wohnformen Wohnen an Lebenszyklus anpassen Kontingente für sozialen Wohnungsbau vorhalten Studentisches Wohnen fördern	60 mit 61					X	M	Ergebnis Wohnungsbau-Strategiepapier 2015
DN 30	Wünschenswert sind Parks zur Naherholung	67 67 mit 62	X					M K L	Ausstattung mit Parkanlagen in Dierkow und Toitenwinkel ist bereits recht gut Bsp: Mühlenpark, Uferpark, Mönnichpark, Dierkower Graben, Zingelwiese, Dierkower Moorwiesen, sowie diverse Grünzüge und Grünanlagen in den Wohngebieten; geplant ist der Ausbau des Uferparks „Cityblick“ (ehemalige Deponie Dierkow- vergl. auch EFRE-Maßn.); die Sanierung der Zingelwiese und die Wiederöffnung des Zingelgrabens im Gewerbegebiet Osthafen incl. Grünzug und Weg, Planung im März 2015 beauftragt, Voraussetzung Flächentausch mit Privateigentümer

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. DN 1-49



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 31	Angemessene Sportflächen für lokale Sportvereine realisieren	88, 40			x		X	K	Siehe Sportplatz für den FSV NordOst und andere Fußballvereine, in Planung ES-Bau für die Sportanlage liegt vor; Bauvoranfrage mit geänderten Nutzungszeiten ist beim Bauamt eingereicht
DN 32	Gestaltung der durch Abriss freigewordenen Innenhöfe, z.B. Walter-Butzek-Str.	siehe Bemerkungen					X	laufend	Bei ehemaligen Gemeinbedarfsflächen HRO: 62 mit 67, ansonsten Privateigentümer

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. DN 1-49****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 33	Gestaltung der ehemaligen Schulstandorte (z.B. Gutenbergschule)	62 mit 40 (67)					X	laufend	-Verweis auf A 62, Thema Rückbauflächen Beispiele für erfolgreiche Umsetzung: Bau des SBZ Dierkow und Bau der neuen Polizeiwache (teilweise) -bei beabsichtigter Vermarktung ggf. Zwischenbegrünung -Standortsuche für die Verlagerung des Sportplatzes hinter dem Lärmschutzwall, Untersuchungen für einen geeigneten Platz für Vereinsfußball laufen – Prüfung von Abbruchflächen gemäß Machbarkeitsstudie Sportplätze; Der Sportplatz „Butzekstraße“ ist nur eingeschränkt wettkampftauglich. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist ein Punktspielbetrieb nur werktags für 5,5 Stunden in der Zeit von 08:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags nur insgesamt 4 Stunden in der Zeit von 09:00 bis 13:00 Uhr und 15:00- 20:00 Uhr statthaft. Trainingsbetrieb ist von Montag bis Sonnabend in der Zeit von 08:00 – 21:00 Uhr möglich. Für den Punktspiel- und Trainingsbetrieb darf eine Beschallungsanlage nicht genutzt werden. Prioritätenliste 2019 Beschluss Bürgerschaft
	Wettkampftauglichen Sportplatz für den FSV Nord-Ost und andere Fußballvereine	60 mit RGS			X				
		73							

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. DOW 1-49



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 1	Grünzug Gutenbergstraße/Dierkow Ost/Berringerstraße ist als Fortsetzung der zentralen Grünachse einschließlich der Wegebeziehung umzusetzen	67, 61		X				K,M	Projektsteckbrief Nr. 4 EFRE ² -Maßnahme konzentrierte Aufgabenstellung für Planungsuntersuchung liegt bei A 61 vor artenschutzrechtliches Fachgutachten liegt seit 18.11.2014 vor Umsetzung mittelfristig für 2017 bis 2020 geplant
DOW 2	Modernisierung weiterer Sporthallen im Stadtteil	RGS mit 60, 88 und 40			X			K	Prioritätenliste 2019-2020 Beschluss Bürgerschaft
DOW 3	das grüne Ortsbild bildet auch in Zukunft einen Schwerpunkt	67				X		laufend	Wird immer berücksichtigt
DOW 4	Verbesserung der Verbindung Mörikeweg über die Straßenbahn in Richtung TEZ/neues SBZ (Dierkow-West/Toitenwinkel)	66				X		O	Wege sind vorhanden und beleuchtet., keine weiteren Maßnahmen
DOW 5	Berufsschule BS Dienstleistung/ Gewerbe Sanierung Praxisgebäude Hinrichsdorfer Str.7	88, 40		X	X			K	Teilweise realisiert
DOW 6	Berufsschule BS Dienstleistung/ Gewerbe Anbau Hinrichsdorfer Str. 7	88, 40		X				K	Anbau zur Schaffung von Raumkapazitäten
DOW 7	Berufsschule BS Dienstleistung/ Gewerbe Sanierung Hinrichsdorfer Str. 7	88, 40			X			K	Sanierung der Freianlagen am Schulstandort
DOW 8	Feuerwache 10 Dierkower Damm 39	37 mit 88			X			K	Neubau Feuerwache 10 Nordost

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

² EFRE- Europäische Fonds für regionale Entwicklung

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. DOW 1-49



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich Dierkow Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 9	Die vorhandenen Anlagen (z.B. Mühlenpark) im Zustand erhalten und pflegen. Folgekosten sollten langfristig mit eingeplant werden. Kontrolle nach Baumaßnahmen, dass der Zustand danach nicht schlechter ist als der vorherige Spielplätze im gesamten Gebiet Nordost	67					X	laufend	Spielplätze werden von allen Grünanlagen am besten gepflegt und am häufigsten kontrolliert, vor allem, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Für alle anderen Grün- und Parkanlagen sollte auch aus Sicht A 67 mehr Geld für häufigere Pflege eingeplant werden Kinderspielplatz Mörikeweg als Spiellandschaft in Planung, Bau 2015
DOW 10	Naturschutzgebiet / Biotop Dierkower Wiese hinter Waldstück Dierkow-West: Hier Kontrolle und Bereinigung der Entwässerungsgräben zum Hechtgraben, damit langfristige Nutzung der Gärten sichergestellt ist	73					X	laufend	Grabenschau erfolgt regelmäßig einmal pro Jahr für die Rostocker Stadtgräben; Unterhaltungsmaßnahmen werden bedarfsgerecht durchgeführt; bei Vermüllung bitte 73 melden

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 1	Konzept zur Wohnungsbauentwicklung Gehlsdorf/Langenort (Wohngebiete Melkweg, Rostocker Straße und Langenorter Hufe)	61		X				M	i. R. Flächenmanagement – erste städtebauliche Ideen zur Vorbereitung der Bauleitplanung erarbeitet
G 2	Herstellung Rundweg/Wegeverbund durch Radweglückenschluss zwischen Osthafen und Uferweg Gehlsdorf (weitere Vernetzung der Wohngebiete mit dem Warnowufer)	66	X					O	wurde vorerst in ungebundener Bauweise hergestellt, da Setzungen im Bereich des Dammes erwartet werden
2011 von der Bürgerschaft beschlossenes Uferkonzept für den Bereich Gehlsdorf (K) und (M)									Maßnahme G 3 bis G 35
G 3	Brücke Zingelgraben, Ufer-Rad-und-Wanderweg	66 mit 67	X						Ende 2013 abgeschlossen, feierliche Einweihung durch den OB war am 19.12.2013
G 4	Dierkower Balkon: Sitzplatz schaffen, Planung Realisierung Erschließung, Baulichkeit mit gastronomischer Nutzung, Zugang ans Wasser, Ruderboote, Wassertreter	67 61	X	X				L	vorläufiger Sitzplatz mit 2 Bänken im Zusammen mit Bau des Radweges errichtet bisher keine weiterführende Planung vor Planung gastronomischer Nutzung Bedarfsermittlung durchführen Angebotsmöglichkeiten für Bootsverleih, Wassertreter o. dergl. wird derzeit in Höhe Warnow-Hotel im Osthafen geprüft
G 5	öffentliche Angelstege, Unterhaltung Steg für Gehlsdorf, Planung und Neubau	83	X	X				Laufend	Maßnahme Nr.3 des Uferkonzeptes ist realisiert und läuft entsprechend bei der Unterhaltung der Stege weiter. Bei Bedarf wird erneuert. Amt 83 hat entsprechend Gelder bei der Unterhaltung Ufer/Stege - Fischerei eingestellt.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 6	Deponiefläche, <ul style="list-style-type: none"> - politische Willensbildung - alternative Nutzungskonzepte untersuchen - als Erweiterung des Stadtzentrums, Machbarkeitsstudie Deponierückbau und Bebauung - Investorensuche, - Baurechtliche Planung (Erschließung öffentlich, Bauplanung privat) 	73 mit 61	X	X				L	Aufnahme der Deponiefläche unter der Bezeichnung „Warnowpark Cityblick“ (3.Bauabschnitt) als EFRE - Maßnahme für den Umsetzungszeitraum 2017-2020 siehe dazu Projektsteckbrief Nr. 5 bei Entscheidung für einen Park des 21. Jahrhunderts ist über Amt 61 die Planung zu beauftragen und durch Amt 67 fachlich zu begleiten, Umsetzung abschnittsweise Untersuchungen und Konzepte sind erst nach Entscheidungsfindung für künftige Nutzung sinnvoll. Nutzung entsprechend FNP, Teilfläche für PV (Photovoltaik) genutzt(bis 2025) und erweiterbar; Kostenschätzung für Beseitigung Deponie im Zuge „Rostocker Oval“, für weiterführende Untersuchungen besteht zunächst keine Veranlassung Untersuchungen im Zuge „Rostocker Oval“ Bebauungsplanaufstellung als Voraussetzung für etwaige Grundstücksausschreibung erfordert ausstehenden Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 7	<u>Hechtgrabenniederung</u> - Klären Hochwasserschutz, (Hydrologisches Konzept)	73		X				M	Integriertes Entwässerungskonzept des Amtes 73 liegt vor, Schwerpunkt Hechtgrabenniederung einschließl. erforderlicher Zuarbeit A 67 zu Zielvorstellungen und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung Naturschutzaspekte noch nicht abgeschlossen
G 8	- Beräumen des Missstandes (störende Bebauung) Herbeiführen des Konsens der Eigentümer zu einheitlicher Verpachtung	62						O	
G 9	- Einrichten der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Herstellen des endgültigen Wasserregimes (Änderung Deich und Schöpfwerk),	73 m. 67						O	Zielvorstellung zu geplanten Nutzungen: extensiv gepflegte Feuchtwiese
G 10	<u>Schutzhütte/Informationspunkt an der Wegegabelung dauerhafte Bewirtschaftung im Sinne der Landschaftspflege</u> mit Informationsangeboten z.B. für: - Naturschutzpädagogik, Tiertherapie und - Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte	67 mit 62						O	Grundstücksverfügbarkeit/ Grundstückserwerb ist Voraussetzung für Planung von Maßnahmen Derzeit wird vom StALU eine Masterarbeit zum Thema „Hochwasserschutz“ betreut. Erste Abstimmungen zwischen den Ämtern sind erfolgt. Zum Thema Nutzung werden Zuständigkeiten im Rahmen der Ausführung geklärt

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 11	ergänzende Gesundheitsfunktionen für die Öffentlichkeit im Klinikpark Gewinnen der Klinikleitung, Abstimmungen mit Universität, BBL, Denkmalpflege, Planung Realisierung Wassertretanlage, Realisierung Trainingsparcours	53 mit UNI,45 BBL	X						
G 12	<u>Ruderclub, Segelsport-Vereine</u> - Beginn Planung Ufersicherung - Fortsetzung Planung, Realisierung Ufersicherung, Änderung der Wegeführung - Regattastrecke - Sanierung der Anlagen der 1000-m-Strecke	66.3, 83, 40 67, 62, 83 40 mit 83 40 mit 83						O O O O	<ul style="list-style-type: none"> • Begleitgrün • RCC besitzt für sein genutztes Gelände ein Erbbaurechtsvertrag • vgl. entspricht zwar der Maßnahmenliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren –Umsetzung richtet sich nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ) • Amt 66.3 ist für die Ufersicherung kommunaler Grundstücke zuständig. Derzeit sind in den genannten Bereichen keine Planungen vorgesehen. Die Standorte sind zu präzisieren.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/ Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 13	<u>hochwassersichere Erschließung Ruderclub</u> <ul style="list-style-type: none"> politische Willensbildung, Beginn Planung Fortsetzung Planung, Realisierung Medieneerschließung und Fahrbahn	66						O O O	<ul style="list-style-type: none"> „Für die Planung und Umsetzung der Küstenschutzmaßnahmen sind in Mecklenburg-Vorpommern die Staatlichen Ämter für Umwelt und Natur (StAUN) zuständig..... Wobei das StAUN Rostock eine Sonderrolle einnimmt. Es ist für die Erarbeitung des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern zuständig.“ (Zitat http://www.ikzm-d.de/inhalt.php?page=131,2646) entspricht zwar der Maßnahmenliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ)) Vom Amt 66 sind derzeit keine Maßnahmen geplant.
G 14	<u>Entwicklung Sattelplatz</u> <ul style="list-style-type: none"> Planung (Erschließung) Realisierung Erschließung, temporäre Nutzung mit Sanitärcontainer Planung Servicegebäude, Realisierung Servicegebäude ggf. Ergänzung mit Gastronomie 	40 88						M O O O O O	<ul style="list-style-type: none"> entspricht zwar der Maßnahmenliste (Maßnahme 9) des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ)) Amt 67 Mitwirkung

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 15	<ul style="list-style-type: none"> Ufer Wellenweg Rückbau ruinöser Anlagen , Ordnungsmaßnahmen, Beginn Planung 	66.3 mit 83	X						Rückbau teilweise erfolgt, Konzept liegt für diesen Bereich noch nicht vor. Amt 67 auch hier nur Mitwirkung für Amt 66.3
	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung Planung, Realisierung Ufersicherung, Realisierung Neugestaltung, neuer öffentlicher Steg (nach Realisierung rückwärtiger Erschließung Sattelplatz) 	66.3 mit 83 66 mit 67 66 mit 83		X				O	entspricht zwar der Maßnahmenliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ))
	<ul style="list-style-type: none"> Anlegen der Sitzstufenanlage, Anleger Wassertaxi Schwimmsteganlage für Ruderer und Kanu 	83,40						O	Amt 66.3 : keine systematische Planung im Uferbereich begonnen, bisher nur partielle Lösungen für Einzelbereiche ausgeführt
G 16	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> <ul style="list-style-type: none"> Uferkonzept: Politische Willensbildung, Grundstücksrechtliches, Beginn Planung 	62 mit 66,83						O	<ul style="list-style-type: none"> Politische Willensbildung ist durch Beschluss des Konzepts durch die Bürgerschaft erfolgt Grundstücksrechtliches ist noch nicht abschließend geklärt Zuarbeit 66, 83 entspricht zwar der Maßnahmenliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ))

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 17	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> <ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung Planung, Realsierung Ufersicherung, Reduzierung auf eine gemeinsame Slipanlage MYCR, Realisierung neuer Promenadenabschnitt am Wasser, Beginn Nutzung Sattelplatz als Teil-Winterquartier 	40, 62, 83 66.3 88		X				o	entspricht zwar der Maßnahmeliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ) Amt 66.3 nur für Ufersicherung zuständig
G 18	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> Umrüsten auf Schwimmstege, stationärer Portalkran oder Marine-Travellift	40 mit 88,83			X			o	
G 19	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> Baggerung	WSA Stralsund						o	Unterwarnow ist Bundeswasserstraße, Bund entscheidet über Unterhaltsbaggerung
G 20	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> politische Willensbildung zu Kostenübernahme, Planung	40 mit 83	X						entspricht zwar der Maßnahmeliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenes Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ)
G 21	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> Realisierung (nach Ufersicherung) Unterhaltungsbaggerung Freihalten von Sedimentfallen	83		X					

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

G 22	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> rückwärtige Erschließung der Segelclubs	66 mit 62,40							Konzept erforderlich (61). Die Verantwortung für die rückwärtige Erschließung der Segelclubs wird bei den Ämtern 62 und 66 gesehen, die Mitwirkung des Amtes 67 besteht wieder in der Begleitung bei der Begrünung.
------	---	--------------	--	--	--	--	--	--	---

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 23	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> Grundstücksrechtliches, Beginn Planung	61, 66 mit 62,40							Grundstücksrechtliches ist noch nicht abschließend geklärt Uferkonzept vorliegend
G 24	<u>Uferentwicklung im Bereich der Segelclubs</u> Fortsetzung Planung, Ausführung der Erschließungsstraße	66							
G 25	Innutzungnahme weiterer Flächen nördlich der Erschließungsstraße für Stellplätze	66 mit 62			X				siehe G20

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

G 26	Promenade	66						Diverse	entspricht zwar zum Teil der Maßnahmeliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenen Uferkonzepts, deren Umsetzung richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ) Unterwarnow ist Bundeswasserstraße, Bund entscheidet über Unterhaltungsbaggerung Einstufung der Grünanlagen in Pflegeklasse 2 sichert regelmäßige solide Pflege
	• laufenden Pflegezustand halten, Denkmalpflegerische Zielstellung,	67 mit						Laufend	
	• Gestaltungssatzung,	45							
	• Schilf mähen,	67						M	
	• Uferverbau erhalten	62							
	• Sanierung Ufersicherung	mit 66.3						L	Unterwarnow ist Bundeswasserstraße, Bund entscheidet über Unterhaltungsbaggerung
	• Grundstücksrechtliches für Vernetzung mit Hinterland,	66.3						L	
	• Baggerung gegen Verschilfung (nach Ufersicherung)	62						O	
	• hohen Pflegestatus sichern	Bund						L	Einstufung der Grünanlagen in Pflegeklasse 2 sichert regelmäßige solide Pflege
		67							

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 27	<u>Fähranleger Landreiterstraße</u> Umgestaltung des Fähranlegers auf der Gehlsdorfer Seite	66 mit 83	X		X			M	Mitwirkung des Amtes 67 beim Herrichten eines Flachuferabschnitts und gestalterischer Aufwertung des Ortseingangs Gehlsdorf Entwurfsplanung Landschaftsarchitektur Evert von 2013 zur Umgestaltung von Uferpromenade und Fähranleger incl. Gastronomie liegt vor
G 28	<u>Beräumung Rohstoffcontainer</u> , Herrichten Flachuferabschnitt Rückbau alter Fähranleger	73 67 66.3,61	X					K O	kurzfristige Maßnahmen wie Beräumung der Rohstoffcontainer, Errichtung eines Flachuferabschnitts und Rückbau alter Fähranleger; derzeit von Amt 66.3 keine Rück- u. Neubaumaßnahmen geplant
G 29	<u>Fähranleger Landreiterstraße</u> Planung und Realisierung Fahrgastunterstand und Fahrradabstellanlage, gestalterische Aufwertung als Ortseingang Gehlsdorf	66 mit 67		X				Planung erfolgt Realisierung: K	hierzu liegt eine Entwurfsplanung des Planungsbüro Evert von Dezember 2013 vor, nach Klärung der Finanzierung kann Planung beauftragt werden Fahrgastunterstand wird kurzfristig realisiert
G 30	hohen Pflegestatus sichern	67			X				Wie G 26

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

G 31	Verbesserung der Qualität der Bestandsangebote, temporäre Außenwirkung der Wassersportclubs, temporärer mobiler Verkauf, Entwicklung von zusätzlichem Angebot im Sondergebiet Freizeitwirtschaft Osthafen ist baurechtlich möglich.	61 mit 62, 40	X		X X X			O	Entwicklung abhängig von laufender Klärung vorhandener grundstücksrechtlich Fragen, Planungsprozess zum Warnowpark „Cityblick“ im Planungsbereich Osthafen läuft, Hotel bereits vorhanden
Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 32	Entwicklung eines gastronomischen Angebots auf dem Wasser im Bereich Gehlsdorfer Promenade, Anleger Landreiterstraße	61.22 WSA Stralsund		X				O	vor Planung gastronomischer Nutzung: Bedarfsermittlung durchführen Wasserfläche ist Bundeswasserstraße, d.h. Hoheitsgebiet des Bundes Planung einer neuen gastr. Einrichtung in 2 Etappen in der Studie von Büro Evert erfolgt Schwerpunkt sollte auf Stärkung vorhandener Gastronomie gelenkt werden statt auf Errichtung neuer gastronomischer Einrichtungen
G 33	<u>Gastronomie-Standortmöglichkeiten</u> in Verbindung mit der Bebauung auf der <u>Deponie</u> und ggf. am <u>Sattelplatz</u>	61 mit 73, 88			X			M	Studien und Planungen zum Uferpark Gehlsdorf „Warnowpark „City Blick““ und des Architektenworkshops zum Rostocker Oval sollten berücksichtigt werden.
G 34	Entwicklung der <u>Gastronomie</u> <u>Neueröffnung des Warnowhotels mit Außengastronomie</u> im Osthafen und <u>Herstellung der öffentlichen Grünanlage</u> am Ufer	87 mit 61, 32 mit 67 61.22	X						Schwerpunkt sollte auf Stärkung vorhandener Gastronomie gelenkt werden statt auf Errichtung neuer gastronomischer Einrichtungen Wettbewerbsschutz der vorhandenen Gastronomie kann nicht gewährt werden; Wenn Neuerrichtungen gastronomischer Einrichtungen erfolgen sollen und können – kein Gebietsschutz für Warnowhotel

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 35	Erfassung der vorhandenen Flora und Fauna in den naturbelassenen Bereichen	61 mit 67		X					Gutachtenfinanzierung über 61 Aufgabenstellung für Gutachten über 67 Erfordernis für Baum- und Sträucherkonzept einschl. Erfassung der Flora und Fauna in naturbelassenen Bereichen erst nach Erarbeitung vorhergehender Planung Erfordernis für Baum- und Sträucherkonzept einschl. Erfassung der Flora und Fauna in naturbelassenen Bereichen erst nach Erarbeitung vorhergehender Planung

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

G 36	Umsetzung Grünzug mit Wegeverbindung in Richtung Warnowufer	67 mit 66, 88, 62				X		M	<p>mit der 1. Änderung des B-Planes Osthafen wird die Anbindung der Zingelwiese und der Wegeverbindung „Dierkower Graben“ über das Gewerbegebiet Osthafen geregelt die Weiterführung des Geh – und Radweges erfolgt über die jetzigen Flächen von Veolia und den Bauhof des Amtes 66, entlang des Bauhofgrabens und schließt an den 2013 fertig gestellten Uferwegabschnitt zwischen Zingelgraben und ehemaliger Dekanteranlage/ Deponie Dierkow an. Ein entsprechender Flächentausch mit Veolia wird angestrebt. Die erforderlichen Platzflächen für die Wegführung auf dem Gelände des Bauhofes werden ebenfalls im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Osthafen „frei geboxt“. Hierzu ist allerdings der Rückbau von Gebäuden erforderlich, der erst nach Ersatzneubau erfolgen kann. Den Weg wird ein unterschiedlich breiter Grünzug begleiten diesbezüglicher Workshop hat im Dezember 2014 stattgefunden. (Detailfragen der Verantwortlichkeiten werden im Rahmen der Ausführung geklärt.)</p>
------	---	-------------------	--	--	--	---	--	---	---

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

G 36								weiterführende Wegeverbindungen: <ul style="list-style-type: none"> - vom Stadtteilzentrum Dierkow (Hannes-Meyer-Platz) – parkartige Verbindung über die Zingelwiese und das Gewerbegebiet Osthafen zur Unterwarnow - Verbindung Lorenzstraße und Dierkower Höhe durch Grabensenke zur Zingelgrabenmündung in die Unterwarnow (Bebauungsplan Osthafen - Festsetzung - Umsetzung) - über Grünverbindungen durch die Zingelwiese zum Zentrum Dierkow und nach Toitenwinkel durch den Park → wird einem von A 67 noch zu erarbeitenden Konzept Zingelwiese berücksichtigt unter Anbindung der ehemaligen Deponie „Gehlsdorfer Uferpark/ Cityblick“ → Anbindungen durch Verlängerung der Hinrichsdorfer Straße in Richtung ehemalige Dekanteranlage und Weg westlich der Deponie
G 37	Entrohrung des Zingelgrabens auf dem Osthafengelände (M)	67 mit 73 61			X			M als Festsetzung im B-Plan Osthafen enthalten, Realisierungszeitpunkt noch unbekannt, Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen B-Plan Osthafen Planung wurde im März 2015 beauftragt
G 38	Gehlsdorfer Grundschule Pressentinstr. 82 Sanierung und Gestaltung Freianlagen	88, 40	X		X			K Sanierung Verbinder+Aufzug Fertigstellung 2013 Erneuerung der Fußböden, Maler- und Elektroarbeiten, Heizungs-, Sanitärtechnik Fertigstellung 2012 Gestaltung der Freianlagen, Straßensanierung geplant 2015

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
G 39	Sicherung Sattelplatz für den Wassersport	88 mit 40					X		entspricht der Maßnahmenliste des von der Bürgerschaft 2011 beschlossenen Uferkonzepts, deren Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen richtet sich jedoch nach der Prioritätenliste der HRO und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. (2011/BV1967-15 (ÄÄ))
G 40	Baggerung der Warnow im Bereich der Liegeplätze	83					X		Bundeshoheitsgebiet für Wasserstraße, Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund
G 41	Uferbefestigung erneuern	66.3					X		Standort benennen
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
Keine Angaben									
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
Keine Angaben									
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
Keine Angaben									

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. G 1-49



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich Dierkow Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 42	Erhaltung des Schulstandortes Pressentinstraße	88, 40					X	laufend	
G 43	Erhalt der Gastronomie	61.22/32					X	O	Abhängig von Nachfrage Verwaltung schafft maximal Rahmenbedingungen – siehe Marktwirtschaft
G 44	Einbeziehung der Stadtdörfer des Nordostens	alle					X	laufend	Selbstverständliche Aufgabe der gesamten Stadtverwaltung, nicht einzelner Ämter !!!
G 45	Entwicklung Krummendorf durch neue Bauflächen entlang der Warnow	61					X	O	Bedingung: Änderung FNP Vorbehaltsgebiet Gewerbe lt. RREP (Regionales Raumentwicklungsprogramm)
G 46	Städtische „Schandflecken“ abreißen und sanieren	88					X	laufend	Der Abriss von Gebäude und Liegenschaften erfolgt im Zuge der Beauftragung der jeweiligen Organisationseinheiten

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen**Nr. G 1-49**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 47	Kleingartenschutz	61 und 62, 67					X	laufend	Zukunft Kleingärten → hier wird auf die Umnutzungskonzeption und den Flächennutzungsplan verwiesen. Demnach sind die nachfolgend aufgeführten Kleingartenanlagen gesichert: KGV „Zur Erholung“, KGV „Uns Gorden“ (Hafenbahnweg) und KGV „Hufe V“. Die Kleingartenanlagen „Am Seemannsclub“, „An der Warnow/Oldendorf“ und „Oldendorf“ sind vorerst gesichert, könnten aber im Zusammenhang mit der Hafenentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt in ihrem Fortbestand gefährdet sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Änderung des F-Planes. Bemerkung der Bürger: Schuldrechtsanpassungsgesetz läuft 2015 aus
G 48	Wohnen in verschiedenen Formen ermöglichen, dabei Umwelt und Natur im Einklang halten und nicht die letzten grünen Oasen der Bebauung opfern	61					X	laufend	In Bestandsgebieten abhängig von planungsrechtlicher Zulässigkeit, Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist gesetzlich vorgeschrieben, Bauleitplanung erfolgt gesetzeskonform unter Berücksichtigung nachgefragter Wohnformen

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. T 1-49



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 1	Abbruch ehemalige Kita zum Lebensbaum 16	RGS mit 60			X			K	Umzug nach Fertigstellung SBZ und der Kita des DRK 2015 oder 2016
T 2	Modernisierung Grundschule P.-Picasso-Str.44	RGS mit 60, 88 und 40	X						
T 3	Entwicklung und Abrundung Toitenwinkel-Dorf	61		X				K	Satzungsbeschluss Bebauungsplan 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel 2015 in Vorbereitung
T 4	Modernisierung IGS P.-Picasso-Str. 43	RGS mit 60, 88 und 40			X			K	Prioritätenliste 2015 Beschluss Bürgerschaft Brandschutz- Und sicherheitstechnische Sanierung des Schulgebäudes
T 5	Fortführung des Quartiermanagements mit Verfügungsfond und 50.000 EUR Bürgerprojekte	RGS mit 60		X				K,M	Prioritätenliste 2015-2022 Beschluss Bürgerschaft
T 6	Modernisierung Sporthalle P.-Picasso-Str. 43b	RGS mit 60, 88 und 40			X			K	Prioritätenliste 2017 Beschluss Bürgerschaft
T 7	Modernisierung weiterer Sporthallen im Stadtteil - Olof-Palme-Str. 25 - P.-Picasso-Str. 43c - Olof-Palme-Str. 19 - Olof-Palme-Str. 24	RGS mit 60, 88 und 40			X			M	Prioritätenliste 2018-2022 Beschluss Bürgerschaft - 2018-2019 - 2020-2021 - 2020-2021 - 2021-2022
T 8	Städtebauliches Konzept für den Standort Hafenbahnweg	61		X				K,M	Konzept - BV in Vorbereitung

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen
Nr. T 1-49

Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 9	das grüne Ortsbild bildet auch in Zukunft einen Schwerpunkt, Randflächen und PP Toitenwinkler Allee	67	X			X		K,M	Randflächenbegrünung abgeschlossen Wird laufend berücksichtigt
T 10	Errichtung Stadtteil- und Begegnungszentrum Toitenwinkel einschließlich Freiflächengestaltung	RGS mit 60 und 88		X				K	Prioritätenliste 2015, Beschluss der Bürgerschaft
T 11	Unterstützung der Stadtverwaltung bei der Lösung der Thematik „Problemimmobilien“ z.B. „Edeka Schandfleck“	62		X				laufend	unbefristet bis zur Fertigstellung
T 12	Kita "Märchenland" Albert-Schweitzer-Str. 25	RGS mit 60 und 88			X			K	Prioritätenliste 2016, Beschluss der Bürgerschaft
T 13	Fassadensanierung Kita "Toitenwinkler Zwergenhaus" Pablo-Picasso-Str.37	RGS mit 60 und 88	X					K	Prioritätenliste 2018-2019, Beschluss der Bürgerschaft
T 14	Sanierung Kita "Seestern" Pablo-Picasso-Str.36	88		X				K	Komplettsanierung 2014/15
T 15	Komplettsanierung Kita/Sozialeinrichtung Hafenbahnweg 18	88			X			M 2019-2020	Siehe T8 – Konzept erforderlich
T 16	Sanierung Schule am Schäferteich Pablo-Picasso-Str.45	RGS mit 60, 88 und 40			X			K	Prioritätenliste 2018, Beschluss der Bürgerschaft

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. T 1-49



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
T 17	Klärung Nutzung Fläche Hafenbahnweg – Dorf Toitenwinkel	61.21			X		X	O	Investorenanfragen bearbeitet/abgeschlossen
T 18	Nutzung City-Blick Auslastung, Gestaltung			X			X	O	Privatangelegenheit
T 19	Nutzung TEZ Gestaltung? Mischnutzung – Zwischennutzung möglich bis zur Klärung?	61		X			X	K	Bauanträge gestellt
T 20	Flächenentwicklung / Nutzung der Brachflächen Nachbarschaftsgärten	61 mit 62		X			X	laufend	Prozess des Flächenmanagements
T 21	Auswirkungen Hafenentwicklung auf den Stadtteil	61 mit 73		X			X	laufend	Bestandteil des Regionalen Flächenkonzeptes sowie der Umweltuntersuchung zur Fortschreibung der Regionalplanung Hafenentwicklungsplanung und Gutachten in Arbeit

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Städtebau/ISEK/Wohnen

Nr. T 1-49



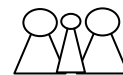
Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 22	Konzepte für Abrissflächen öffentliche Gebäude – Kita, Schulen, Lebensbaum, King-Allee	61		X			X	laufend	Prozess des Flächenmanagements
T 23	Gestaltung und Pflege der Abrissflächen	88 mit 62					X	laufend	Permanenter Prozess
T 24	Betreuter Abenteuerspielplatz – Standort?	67, 50					X	O	Bürgervorschlag liegt vor, Kosten nicht bekannt, Realisierungsmöglichkeit nicht wahrscheinlich; Keine Handlungsmöglichkeiten von Seiten A 67
T 25	Walkable city – Mischnutzung öffentlicher Plätze	66 mit 61						O	
T 26	Zustand der Bäume auf dem Toitenwinkler Stern	67					X	K	Umgestaltung der Platzfläche ist in Planung, Realisierung 2015
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
T 27	Reinigung öffentliche Gehweg und Plätze von „Zuwucherungen“ (unerwünschtem Bewuchs)	66 mit 67 73					X	laufend	Reinigung 73, Entfernung von Bewuchs 66, 67 Detailfragen der Verantwortlichkeiten werden im Rahmen der Ausführung geklärt
T 28	Schandfleck Edeka-Kaufhalle	62					X		Siehe T11
T 29	Gestaltung und Pflege der Abrissflächen	Privat					X	laufend	Zumeist in Privateigentum
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
	Keine Angaben								

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Anlage Teil 2

Vorlagen-Nr.: 2015/IV/0734



Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Maßnahmentabellen

Stand: 29.03.2015

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DN 50-99****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 50	Stadtteilstefte erhalten	32.2, SM ²				X		K	Unter organisatorischer Mitwirkung Ortsamt und Stadtteilmanager
DN 51	Neubau eines Stadtteilbegegnungszentrums am Standort Kurt-Schumacher-Ring für das Fördergebiet Dierkow	RGS mit 60 und 88		X		X		K	s. AG Städtebau, Wohnen
DN 52	Fortführung eines Fachdienstes Sozialberatung für Migranten	07 mit 50, SBZ	X					-	In der HRO gibt es 3 bundesfinanzierte Beratungsstellen für MigrantInnen (Nordost, Nordwest + Stadtmitte) sowie den Jugendmigrationsdienst. Kommunal werden darüber hinaus zwei stadtteilübergreifende Integrationsprojekte gefördert: Projekt ergänzende Schulsozialarbeit für Kinder mit Migrationshintergrund/JSB, Sprach- und Integrationsmittler (SprInt-Rostock) im Einvernehmen mit dem Träger und per Beschluss Jugendhilfeausschuss in 2011 wurden Aufgabenschwerpunkte entsprechend der aktuellen Bedarfe verändert/ Schwerpunkt Grundschule für Kinder mit Migrationshintergrund
DN 53	Bestätigung der Jugendeinrichtung „Outsider“ im Rahmen der Jugendhilfeplanung für einen mittelfristigen Zeitraum	50	X						"Outsider" ist Bestandteil der kommunalen Jugendhilfeplanung und soll mittelfristig am bisherigen Standort erhalten werden.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² SM=Stadtteilmanager

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DN 50-99****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 54	Entwicklung von Angeboten in Form von Selbstverwaltung und ehrenamtlichem Engagement	50		X				laufend	Im Rahmen der Standards der SBZ gibt es ein Ehrenamtskonzept
DN 55	perspektivische Weiterführung der durch die Hansestadt Rostock finanzierten Schulsozialarbeiterstellen	50	X					laufend	Die Schulsozialarbeiterstellen sind fester Bestandteil der Jugendhilfeplanung in der Hansestadt Rostock. Die Stellen werden durch Land, Bund und ESF für die Förderperiode 2014 bis 2020 kofinanziert.
DN 56	Förderung und Umsetzung von Projekten zur beruflichen Integration für Frauen und Männer mit Migrationshintergrund	07		X		X		laufend	Siehe Handlungsfeld 5.4 –Integrationskonzept der Hansestadt Rostock. Das Konzept wurde am 29.1.14 von der Bürgerschaft verabschiedet
DN 57	Vorbereitung eines Projektes zur Entwicklung von Schlüsselqualifikationen im Rahmen der Wiedereingliederung von Frauen in das Berufsleben	05		X				laufend	Modellvorhaben des Landes und der EU: - FC Dierkow - FamilienCoach Dierkow - Projekt JoKI - Job, Kind(er) & Ich
DN 58	Die Aktivitäten der Eltern- und Familienarbeit werden mittelfristig fachlich weiterentwickelt. Das Ziel ist die bedarfsgerechte Versorgung mit Hilfsangeboten für Eltern	50		X				K	Ein Konzept zur präventiven Begleitung der Eltern und anderen Familienmitglieder wurde entwickelt und wird aktuell überarbeitet. Elternkurse, thematische Elternabende, Vorträge, offene Gesprächsrunden und Beratung der Eltern in Kinderarztpraxen, Kitas und im SBZ wurden zusätzlich angeboten. Mit der Netzwerkarbeit „Frühe Hilfen“ werden die Angebote der Jugendhilfe, des Gesundheitswesens und anderer Angebote im Nordosten aufeinander abgestimmt.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DN 50-99****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/ Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 59	Zusammenarbeit zwischen den Kindergärten, Grundschulen und den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe für gelingenden Übergang der Kinder in die Schule sichern. Dazu werden bereits bestehende Netzwerke überprüft und ausgebaut	50		X				laufend	<p>Das Netzwerk „Kita“ in Toitenwinkel hat sich bewährt und wurde als Idee für Dierkow aufgegriffen. Im Netzwerk sind alle Kitas, die Grundschule, der Deutsche Kinderschutzbund, die Schulsozialarbeiterin der Grundschule und die Sozialarbeiterin aus dem SBZ für den Bereich der Kinder-, und Jugendarbeit und der Stadtteilmanager aktiv. Die Mitglieder treffen sich einmal im Quartal.</p> <p>Neben fachlichen Themen, wie bspw. Frühe Hilfen geht es um einen Austausch und auch um die Organisation von gemeinsamen Höhepunkten, wie den Lampionumzug, oder das „Herbstleuchten“. Zwischen allen Kitas und der Grundschule gibt es eine Kooperation. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag und dem fachlichen Standard in der Hansestadt Rostock. Die Hospitation von Grundschullehrerinnen in der Kita, der Besuch der Vorschulkinder in der Grundschule und die Übergabe von Entwicklungsständen einzelner Kinder sind gelebte Praxis. Dieses Netzwerk soll weitergeführt und unterstützt werden.</p>

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DN 50-99**

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/ Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 60	Einrichtung eines städtischen Sozialmonitorings zur frühzeitigen Erkennung von sozialen Problemlagen	50 10		X				M	2011 wurde von der Hansestadt Rostock die Software „STADTmonitor“ eingekauft. Einige Ämter speisen nach erfolgter Ämter-übergreifender Weiterbildung 2014 bereits Daten ein. (-) Ebenso wurde im Rahmen der Jugendhilfeplanung 2014 eine Lebenswelt- und Sozialraumanalyse für alle Sozialräume von Rostock durch die Uni Rostock erstellt. Die Ergebnisse der Schülerbefragung liegen seit Herbst 2014 vor, wodurch auch neue Ausrichtungen im Nordosten abgestimmt werden.
DN 61	Planung eines Kunstobjektes im öffentlichen Raum am SBZ Dierkow mit Bürgerbeteiligung	45	X					K	seit I. Quartal 2015 künstlerischer Wettbewerb für ein Kunstobjekt mit Bürgerbeteiligung
DN 62	Thematische Aufarbeitung des mehrfach gestalteten „Labyrinths“	45			X			M	
DN 63	Entwicklung des Grünraums am Kurt-Schumacher-Ring bzw. des Umfeldes am SBZ-Neubau	RGS mit 60, 88 und 67		X		X		K	mit Neubau des SBZ Dierkow werden die Freianlagen incl. eines Jugendgartens mit gestaltet, Planung liegt vor, Realisierung für 2016 geplant

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. DN 50-99



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
DN 64	Geplanter Sportplatz Sanitärfrage klären	RGS mit 60, 88 und 40			X		X	K	siehe Tabelle AG Städtebau, Wohnen
DN 65	Bei Sporthallensanierung standardgemäße Sani-Anlagen	RGS mit 60, 88 und 40			X			laufend	siehe Tabelle AG Städtebau, Wohnen
DN 66	Flutlichtanlage im Sportbereich Schule Ostseekinder	RGS mit 60, 88 und 40		X				K	Fertig Frühjahr 2015
DN 67	Generationsübergreifende Vernetzung von Anbietern und Angeboten	50 mit 05		X			X	laufend	erfolgt regelmäßig am Stadtteiltisch
DN 68	Niedrigschwellige Angebote für Zuwanderer	50 mit 07					X	laufend	Niedrigschwellige Angebote werden durch das SBZ unterbreitet.
DN 69	Handlungsbedarf bei Migrationsbetreuung - Aufstockung finanzieller Ressourcen - Stellenausbau	07					X		Aufgrund der aktuell steigenden Zuweisungen von Flüchtlingen werden hier zusätzliche Finanzmittel durch das Land in Aussicht gestellt. Weitere finanzielle Ressourcen durch den Bund, Land, Kommune werden sicherlich benötigt, können zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht konkretisiert werden.
DN 70	Sportanlage (wettkampffähig) für Fußballverein (FSV) Sportplatz W.-Butzek-Str.	RGS mit 60, 88, 62, 40 und 73			X			K	siehe Tabelle AG Städtebau, Wohnen DN 31,33

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport
Nr. DN 50-99

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

DN 71	Mehr Sportanlagen + Sanierung	RGS mit 40, 88 und 67			X			laufend	Zuarbeit 40 (Federführung)
-------	-------------------------------	-----------------------	--	--	---	--	--	---------	----------------------------

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/ Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 72	Aufstockung finanz. Ressourcen im Bereich Elternbildung	50					X	O	Keine Aufstockung geplant
DN 73	Abenteuerspielplatz (altersübergreifende Angebote)	67					X	O	Abgleich siehe T 24
DN 74	Verbesserte Verkehrsanbindung zur Wahrnehmung kultureller Angebote	66					X	O	Angelegenheit der RSAG
DN 75	Dezentralisierung von kulturellen Angeboten	45					X	M	im Rahmen der laufenden Kulturentwicklungsplanung sind auch sozialräumliche kulturelle Angebote ein Thema, vor einem Beschluss des Kulturentwicklungsplans und einem damit verbundenen Bekenntnis zu Mehrausgaben werden wir neue dezentrale Angebote nicht unterstützen
DN 76	Förderung kultureller Angebote im SBZ und Betonung der Notwendigkeit da Neubau SBZ → Beschleunigung	außerhalb 45 / innerhalb 50					X	O	
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
DN 77	Wettkampfveranstaltungen vs. Lärm klären	RGS mit 60, 88 und 73			X		X	K	Schalltechnische Beurteilung zum Vorhaben Sportplatz Butzekstraße liegt vor, Abstimmungen laufen , vgl. DN 70 Siehe DN 31
DN 78	Fortführung Fachdienst in Bezug Migrationsbetreuung	07					X	K	Siehe DN 52
DN 79	Kürzere Intervalle bei Spielplatzpflege	67					X	laufend	Öffentliche Spielplätze Pflegeklasse 1, kein Einfluss auf private Plätze
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DN 50-99****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

DN 80	Förderung der Öffentlichkeitsarbeit von kulturellen Anbietern	45					X	O	
DN 81	Ich bin ein Dierkower (Imagepflege?)	alle					X	laufend	Imagepflege des Stadtteils

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institu-tion	abge-schlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 82	Eltern- und Familienangebote fördern	50					X	laufend	
DN 83	Förderung zur beruflichen Integration für Menschen mit Migrationshintergrund	07					X		Siehe Handlungsfeld 5.4 –Integrationskonzept der Hansestadt Rostock. Das Konzept wurde am 29.1.14 von der Bürgerschaft verabschiedet
DN 84	Zusammenarbeit zwischen allen Einrichtungen des Stadtteils ermöglichen	50					X	laufend	erfolgt regelmäßig am Stadtteiltisch
DN 85	Angemessene Sportflächen für lokale Sportvereine realisieren	RGS mit 60, 88 und 40			X			K	s. AG Städtebau, Wohnen DN 31
DN 86	Sanierung der Grundschule Ostseekinder	RGS mit 60, 88 und 40		X				K	s. AG Städtebau, Wohnen DN 7
DN 87	Sanierung der Sporthallen Walter Butzek-Str. und K.-Schumacher-Ring	RGS mit 60, 88 und 40			X			K	s. AG Städtebau, Wohnen DN 11
DN 88	Wettkampftauglichen Sportplatz für den FSV NordOst und andere Fußballvereine	RGS mit 60, 88, 62, 40 und 73			X			K	s. DN 70 und s. AG Städtebau, Wohnen DN 33
DN 89	Zügiger Bau eines Stadtteil- und Begegnungszentrums im K.-Schumacher-Ring	RGS mit 60 und 88		X			X		s. AG Städtebau, Wohnen DN 17
DN 90	Mühlenfest erhalten	OA 8 mit SM ²					X	laufend	Zusammen mit dem Stadtteilmanager (SM ²)

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² SM=Stadtteilmanager

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. DN 50-99



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

DN 91	Langfristige Planungssicherheit für die SvJi (Selbstverwaltete Jugendinitiative) Outsider im Rahmen der Jugendhilfeplanung	50					X		siehe DN 53
DN 92	Weiterführung der Schulsozialarbeiterstellen	50					X	laufend	siehe Punkt DN 55
Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institu-tion	abge-schlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 93	Kunst im öffentlichen Raum installieren	45					X	laufend	
DN 94	Bestehende „Kunstwerke“ aufarbeiten	45					X	laufend	
DN 95	Flächen zur Freizeitgestaltung (z.B. Sport und Erholung) schaffen	RGS mit 60, 88, 62, 40 und 73					X		s. AG Städtebau, Wohnen DN 30, 31 und 33
DN 96	Stadtteilbibliothek erhalten	42					X	laufend	

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DOW 50-99****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 50	Stadtteilstefte erhalten	32.2, SM				X		laufend	Unter organisatorischer Mitwirkung Ortsamt und Stadtteilmanager
DOW 51	Fortführung eines Fachdienstes Sozialberatung für Migranten	07 mit 50, SBZ	X					-	In der HRO gibt es 3 bundesfinanzierte Beratungsstellen für MigrantInnen (Nordost, Nordwest + Stadtmitte) sowie den Jugendmigrationsdienst. Kommunal werden darüber hinaus zwei stadtteilübergreifende Integrationsprojekte gefördert: Projekt ergänzende Schulsozialarbeit für Kinder mit Migrationshintergrund/JSB, Sprach- und Integrationsmittler (SprInt-Rostock) im Einvernehmen mit dem Träger und per Beschluss des Jugendhilfeausschuss in 2011 wurden Aufgabenschwerpunkte entsprechend der aktuellen Bedarfe verändert/ Schwerpunkt Grundschule für Kinder mit Migrationshintergrund.
DOW 52	Bestätigung der Jugendeinrichtung „Outsider“ im Rahmen der Jugendhilfeplanung für einen mittelfristigen Zeitraum	50	X						" Outsider" ist Bestandteil der kommunalen Jugendhilfeplanung und soll mittelfristig am bisherigen Standort erhalten werden.
DOW 53	Entwicklung von Angeboten in Form von Selbstverwaltung und ehrenamtliches Engagement	50		X				laufend	Im Rahmen der Standards der SBZ gibt es ein Ehrenamtskonzept
DOW 54	perspektivische Weiterführung der durch die Hansestadt Rostock finanzierten Schulsozialarbeiterstellen	50	X						Die Schulsozialarbeiterstellen sind fester Bestandteil der Jugendhilfeplanung in der Hansestadt Rostock. Die Stellen werden durch Land, Bund und ESF für die Förderperiode 2014 bis 2020 kofinanziert.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DOW 50-99**

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 55	Förderung und Umsetzung von Projekten zur beruflichen Integration für Frauen und Männern mit Migrationshintergrund	07				X		laufend	Siehe Handlungsfeld 5.4 –Integrationskonzept der Hansestadt Rostock. Das Konzept wurde am 29.1.14 von der Bürgerschaft verabschiedet
DOW 56	Vorbereitung eines Projektes zur Entwicklung von Schlüsselqualifikationen im Rahmen der Wiedereingliederung von Frauen in das Berufsleben	05		X				laufend	Modellvorhaben des Landes und der EU: - FC Dierkow - FamilienCoach Dierkow - Projekt JoKI - Job, Kind(er) & Ich
DOW 57	Die Aktivitäten der Eltern- und Familienarbeit werden mittelfristig fachlich weiterentwickelt. Das Ziel ist die bedarfsgerechte Versorgung mit Hilfsangeboten für Eltern	50		X				K laufend	Ein Konzept zur präventiven Begleitung der Eltern und anderen Familienmitglieder wurde entwickelt und wird gegenwärtig überarbeitet. Elternkurse, thematische Elternabende, Vorträge, offene Gesprächsrunden und Beratung der Eltern in Kinderarztpraxen, Kitas und im SBZ werden zusätzlich angeboten. Mit der Netzwerkarbeit „Frühe Hilfen“ werden die Angebote der Jugendhilfe, des Gesundheitswesens und anderer Angebote im Nordosten aufeinander abgestimmt.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DOW 50-99**

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 58	Zusammenarbeit zwischen den Kindergärten, Grundschulen und den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe für gelingenden Übergang der Kinder in die Schule sichern. Dazu werden bereits bestehende Netzwerke überprüft und ausgebaut	50		X				laufend	Das Netzwerk „Kita“ in Toitenwinkel hat sich bewährt und wurde als Idee für Dierkow aufgegriffen. Im Netzwerk sind alle Kitas, die Grundschule, der Deutsche Kinderschutzbund, die Schulsozialarbeiterin der Grundschule und die Sozialarbeiterin aus dem SBZ für den Bereich der Kinder-, und Jugendarbeit und der Stadtteilmanager aktiv. Die Mitglieder treffen sich einmal im Quartal. Neben fachlichen Themen, wie bspw. Frühe Hilfen geht es um einen Austausch und um die Organisation von gemeinsamen Höhepunkten, wie den Lampionumzug, oder das „Herbstleuchten“. Zwischen allen Kitas und der Grundschule gibt es eine Kooperation. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag und dem fachlichen Standard in der Hansestadt Rostock. Die Hospitation von Grundschullehrerinnen in der Kita, der Besuch der Vorschulkinder in der Grundschule und die Übergabe von Entwicklungsständen einzelner Kinder sind gelebte Praxis. Dieses Netzwerk soll weitergeführt und unterstützt werden.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen Soziales/Kultur/Bildung/Sport
Nr. DOW 50-99


Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 59	Einrichtung eines städtischen Sozialmonitorings zur frühzeitigen Erkennung von sozialen Problemlagen	50		X				M	2011 wurde von der Hansestadt Rostock die Software „STADTmonitor“ eingekauft. Einige Ämter speisen nach einer ämterübergreifenden Weiterbildung 2014 bereits Daten ein. Ebenso wurde im Rahmen der Jugendhilfeplanung aktuell eine Lebenswelt- und Sozialraumanalyse für alle Sozialräume von Rostock durch die Universität erarbeitet. Die Ergebnisse der Schülerbefragung liegen seit Herbst 2014 vor, wodurch sich ggf. auch neue Ausrichtungen im Nordosten abzeichnen.
DOW 60	Planung eines Kunstobjektes im öffentlichen Raum am SBZ Dierkow mit Bürgerbeteiligung	45	X					K	Seit I. Quartal 2015 künstlerischer Wettbewerb für ein Kunstobjekt mit Bürgerbeteiligung

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DOW 50-99**

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
DOW 61	Brachflächen für die Gemeinschaft nutzbar machen, Gärtnern	62		X			X	laufend , siehe Nachbarschaftsgärten T	Prozess des Flächenmanagements , Thema Rückbauflächen Beispiele für erfolgreiche Umsetzung: Planung des SBZ Toitenwinkel und Bau der neuen Polizeiwache (teilweise) bei beabsichtigter Vermarktung ggf. Zwischenbegrünung
DOW 62	Lern- und Erlebnisräume mit folgenden Qualitäten schaffen Bürgerinitiative selbstaktiv: Generationenübergreifend Lehr- und Erlebnispfad mit integriertem Abenteuerspielplatz – selbst aktiv werden	32 05					X	O	Unterstützung durch Amt 67, Ortsamt und in Zusammenarbeit mit SM (Stadtteilmanager) denkbar Lehr- und Erlebnispfad: keine Kapazitäten von Seiten A 67

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O	Bemerkungen
------------------	----------	-----------------	---------------	-------	---------	------------	------------	-----------------------	-------------

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. DOW 50-99****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West**

DOW 63	Wünsche und Anregungen sollten ernst genommen werden.	61		X			X	laufend	
--------	---	----	--	---	--	--	---	---------	--

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 64	Prüfung und Kooperation der Schulen zur Planung und Schaffung eines Schulgartens	40					X		Keine allgemein bildenden Schulen in den Stadtteilen Dierkow-Ost/Dierkow-West
DOW 66	Mühlenfest erhalten.	32.2						laufend	
DOW 67	Absprachen / Einbeziehung der Bürger und gewählten Ortsvertretungen zu Fragen Neubauvorhaben, Projekte, Sanierungen. Vorteil wäre hier realistische Aufnahme des Bedarfs (Bürger sind ja vor Ort und nutzen die Anlagen) bzw. bei Sanierungen könnten Verbesserungen mit eingeplant werden. Durch die Einbeziehung der Bürger kann das Vandalismusproblem verringert werden.	OA mit allen Ämtern						laufend	
DOW 68	Kontaktaufnahme der Stadtverwaltung zu den Ortsteilvertretungen	32.2						laufend	Kontakt besteht!
DOW 69	Schaffung einer zentralen Stelle (Stadtverwaltung) zur Planung und Genehmigung von Veranstaltungen, damit Vereine und Institutionen kompetente Ansprechpartner haben.	32							
DOW 70	Bestehende Zusammenarbeit mit Stadtteilmanager und Vereinen ebenfalls erhalten und ggf. intensivieren.	50 mit 40 SM						laufend	Im Rahmen der Sozialraumarbeit, Stadtteiltisch, Lenkungsgruppe usw.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. G 50-99**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 50	Sanierung Gehlsdorfer Grundschule/Freianlagen	88, 40			X				s. Städtebau
G 51	Stadtteilstelle erhalten	32			X			laufend	Mühlenfest unter organisatorischer Mitwirkung Ortsamt und Stadtteilmanager

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
G 52	<u>Fehlender kommunikativer „Knotenpunkt“</u>	OA					X	O	Problem: fehlendes Gemeindezentrum Gehlsdorf! Diesbezügliche Aktivitäten fanden kaum Unterstützung seitens Gehlsdorfer.
	<ul style="list-style-type: none"> Steuerung und Strukturen übergreifend gewünscht Kein STT (Stadtteiltisch) Keine Vertretung im Sozialraum-Team 	50							Wenig bis kein Interesse, wenig Unterstützung bisheriger Aktivitäten seitens der Gehlsdorfer Einrichtungen und Vereine zur Etablierung von Strukturen
	Vertretung im Sozialraumteam - ggf. sozialer Träger	50					X	K	Möglichkeit besteht bereits - Träger müssen aktiv werden
G 54	Bereich Gehlsdorf sollte mehr eingebunden werden	50					X	laufend	Möglichkeit der Einbindung besteht
G 55	Bedarfslage unbekannt? Kaum Signale	50					X		Unklare Forderung

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. G 50-99**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich Dierkow Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 56	Erhaltung des Schulstandort	40							Siehe Tabelle Städtebau
G 57	Erhaltung Stadtteilstest	32						laufend	
G 58	Einbeziehung der Stadtdörfer des Nordostens	alle						laufend	Betrifft alle Ämter
G 59	Entwicklung von Stuthof Schnatermann durch Schaffung einer Außenstelle des Rostocker Zoos mit Haltung von einheimischen Waldtieren	Zoo, ggf. privat							Keine Planung der HRO, falls wirtschaftlich tragfähiges Vorhaben seitens Zoo, dann behördliche Unterstützung im Rahmen der schwierigen rechtlichen Vorgaben
G 60	Gemeindezentrum Gehlsdorf im Neubaugebiet "Nordkante" integrieren, Anlaufpunkt für alle Bürger	61 mit 50							B-Plan Verfahren „Obere Warnowkante“ ohne Gemeinbedarfsfläche
G 61	Angebote für ältere Einwohner schaffen z.B. Seniorentreff	32, 50						laufend	Die Stadtverwaltung schafft Rahmenbedingungen. Das Ortsamt wirkt dabei unterstützend (siehe Seniorentreff Gehlsdorf)
G 62	Kleingartenschutz	61 mit 62/67							Siehe Tabelle Städtebau (Schuldrechtsanpassungsgesetz läuft 2015 aus)
G 63	Ausweisung von Spiel- und Veranstaltungsstätten								Die Ausweisung von Veranstaltungsstätten ist eine stadtplanerische beziehungsweise ordnungsrechtliche Aufgabe. Falls gemeint sein sollte, dass in Gehlsdorf eine kommunale kulturelle Veranstaltungsstätte eingerichtet werden soll, so sehen wir dafür keine Möglichkeiten.
G 64	Gibt es im Stadtteilbegegnungszentrum genügend Deutschkurse?	50						laufend	Nach Bedarf werden diese organisiert

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. G 50-99



Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/ Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 65	Im Ergebnis Nordost 2010 sollte auf Seite 3 unter Punkt 2 Planen und Bauen der Anstrich 'Buswendeschleife an der Fähre' im Sinne der Erhaltung der Natur gestrichen werden	61							Die Forderung widerspricht anderen Forderungen für Buswendeschleife
G 66	Wohnen in verschiedenen Formen ermöglichen, dabei Umwelt und Natur im Einklang halten und nicht die letzten grünen Oasen der Bebauung opfern	61						laufend	Wird grundsätzlich berücksichtigt

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. T 50-99****Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 50	Stadtteilstefte erhalten	32.2, SM ²				X		laufend	Unter organisatorischer Mitwirkung Ortsamt und Stadtteilmanager
T 51	Fortführung eines Fachdienstes Sozialberatung für Migranten	07 mit 50, SBZ	X					laufend	In der HRO gibt es 3 bundesfinanzierte Beratungsstellen für MigrantInnen (Nordost, Nordwest + Stadtmitte) sowie den Jugendmigrationsdienst. Kommunal werden darüber hinaus zwei stadtteilübergreifende Integrationsprojekte gefördert: Projekt ergänzende Schulsozialarbeit für Kinder mit Migrationshintergrund/JSB, Sprach- und Integrationsmittler (SprInt-Rostock) im Einvernehmen mit dem Träger u. per Beschluss Jugendhilfeausschuss in 2011 wurden Aufgabenschwerpunkte entsprechend der aktuellen Bedarfe verändert/ Schwerpunkt Grundschule für Kinder mit Migrationshintergrund
T 52	Entwicklung von Angeboten in Form von Selbstverwaltung und ehrenamtliches Engagement	50						laufend	Im Rahmen der Standards der SBZ gibt es ein Ehrenamtskonzept

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

² SM=Stadtteilmanager

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. T 50-99



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/ Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 53	perspektivische Weiterführung der durch die Hansestadt Rostock finanzierten Schulsozialarbeiterstellen	50	X						Die Schulsozialarbeiterstellen sind fester Bestandteil der Jugendhilfeplanung in der Hansestadt Rostock. Die Stellen werden durch Land, Bund und ESF für die Förderperiode 2014 bis 2020 kofinanziert.
T 54	Förderung und Umsetzung von Projekten zur beruflichen Integration für Frauen und Männern mit Migrationshintergrund Erweiterung auf berufliche Integration Jugendlicher, junger Erwachsener mit und ohne Migration	07 + 50				X	X	K	Siehe Handlungsfeld 5.4 –Integrationskonzept der Hansestadt Rostock. Das Konzept wurde am 29.1.14 von der Bürgerschaft verabschiedet Neukonzipierung Jugendhaus
T 55	Vorbereitung eines Projektes zur Entwicklung von Schlüsselqualifikationen im Rahmen der Wiedereingliederung von Frauen in das Berufsleben	50, 05		X				laufend	Modellvorhaben des Landes und der EU: - FC Dierkow - FamilienCoach Dierkow - Projekt JoKI - Job, Kind(er) & Ich Auf Toitenwinkel ausgedehnt

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. T 50-99



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

T 56	Die Aktivitäten der Eltern- und Familienarbeit werden mittelfristig fachlich weiterentwickelt. Das Ziel ist die bedarfsgerechte Versorgung mit Hilfsangeboten für Eltern	50		X				K, laufend	Ein Konzept zur präventiven Begleitung der Eltern und anderen Familienmitglieder wurde entwickelt und wird aktuell überarbeitet. Elternkurse, thematische Elternabende, Vorträge, offene Gesprächsrunden und Beratung der Eltern in Kinderarztpraxen, Kitas und im SBZ wurden zusätzlich angeboten. Mit der Netzwerkarbeit „Frühe Hilfen“ werden die Angebote der Jugendhilfe, des Gesundheitswesens und anderer Angebote im Nordosten aufeinander abgestimmt.
Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 57	Prüfung eines Objektumbaus im Toitenwinkler Einkaufszentrum (TEZ) für das Fördergebiet Toitenwinkel	61.22		X		X		K	Laufender Abstimmungsprozess zwischen Eigentümer und Stadtverwaltung Siehe Städtebau Tabelle

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. T 50-99****Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel**

T 58	Zusammenarbeit zwischen den Kindergärten, Grundschulen und den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe für gelingenden Übergang der Kinder in die Schule sichern. Dazu werden bereits bestehende Netzwerke überprüft und ausgebaut	50, SM		X				laufend	Das Netzwerk „Kita“ in Toitenwinkel hat sich bewährt und wurde als Idee für Dierkow aufgegriffen. Im Netzwerk sind alle Kitas, die Grundschule, der Deutsche Kinderschutzbund, die Schulsozialarbeiterin der Grundschule und die Sozialarbeiterin aus dem SBZ für den Bereich der Kinder-, und Jugendarbeit und der Stadtteilmanager aktiv. Die Mitglieder treffen sich einmal im Quartal. (-) Neben fachlichen Themen, wie bspw. Frühe Hilfen geht es um einen Austausch und auch um die Organisation von gemeinsamen Höhepunkten, wie den Lampionumzug, oder das „Herbstleuchten“. Zwischen allen Kitas und der Grundschule gibt es eine Kooperation. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag und dem fachlichen Standard in der Hansestadt Rostock. Die Hospitation von Grundschullehrerinnen in der Kita, der Besuch der Vorschulkinder in der Grundschule und die Übergabe von Entwicklungsständen einzelner Kinder sind gelebte Praxis. Dieses Netzwerk soll(-) weitergeführt und unterstützt werden.
------	--	--------	--	---	--	--	--	---------	--

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
------------------	----------	-----------------	---------------	-------	---------	------------	------------	------------------------------------	-------------

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport**Nr. T 50-99****Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel**

T 59	Einrichtung eines städtischen Sozialmonitorings zur frühzeitigen Erkennung von sozialen Problemlagen	50		X				Siehe DN59	2011 wurde von der Hansestadt Rostock die Software „STADTmonitor“ eingekauft. Einige Ämter speisen nach erfolgter ämterübergreifender Weiterbildung bereits Daten ein. (-) Ebenso wurde aktuell eine Lebenswelt- und Sozialraumanalyse für alle Sozialräume von Rostock durch die Universität im Rahmen der Jugendhilfeplanung erhoben. Die Ergebnisse der Schülerbefragung liegen seit Herbst 2014 vor (-), wodurch ggf. auch neue Ausrichtungen im Nordosten abgestimmt werden müssen.
T 60	Einrichtung eines Gedenkorts für Mehmet Turgut	45	X						Realisierung 2014 vollzogen

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. T 50-99



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
T 61	SBZ Baubeginn	RGS mit 60 und 88		X			X	K	Übergabe Sommer 2015
T 62	Flächenentwicklung/Nutzung der Brachflächen Nachbarschaftsgärten	61 mit 62			X		X	Siehe Städtebau ...	62 - städtische Flächen ausweisen 61 - Flächennutzung prüfen
T 63	Fußballplatz mit Wettkampfmaßen	88, 40			X		X	M	s. Städtebau
T64	Containernutzung (Baltic-Schule) für FSV-Nordost -> sanitäre Anlagen	88, 40			X		X	M	88 und 40 prüfen Erhalt eines Sanitär-/Umkleidetraktes im Zusammenhang mit Zukunftsbeurteilung der Raumzelle
T65	Sportplatz – Fußball – auch für Punktspiele	88, 40			X		X	M	s. Städtebau Dierkow
T66	Bildungs- und Kulturangebote, Projekte zur Gewaltprävention – schul- und netzwerkübergreifend, altersübergreifend	45 50		X			X	laufend	Viele Angebote vorhanden (z.B. SBZ, OA), weitere konkrete Maßnahmen entwickeln
T67	Elternarbeit - Netzwerke Familienbildung (Kinderschutzbund)	50 mit 45		X			X	laufend	Siehe T57
T68	Angebote für Zielgruppe junge Erwachsene (14-30) - Kultur - Studenten etc.	50					X	laufend	SBZ und Alte Schmiede
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
Keine Angaben									

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Soziales/Kultur/Bildung/Sport

Nr. T 50-99



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 69	Kulturwegweiser (Kiezatlas)	SM mit OA 45					X		Wenn dafür Bedarf besteht, sollte dieser aus dem Stadtteil heraus (SBZ, Vereine ...) erarbeitet werden. Kulturamt wäre unterstützend tätig.
T 70	„Infopoint“ im Ortsamt - Selbstbedienungsportal (interaktiv, digital), Informationsplattform	32.2 03.3 10					X	M	Erste Gespräche zu digitaler Plattform laufen

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Anlage Teil 3

Vorlagen-Nr.: 2015/IV/0734



Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Maßnahmentabellen

Stand: 29.03.2015

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. DN 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 100	Existenzgründungen: Kooperation des Quartiersmanagements mit Projekt „Leinen Los“	SM ²				X		K	<p>Projekt „Leinen Los“ Gründungsmanagement M/V Partner Virtus e.V.</p> <p>"Bildung, Beratung und Coaching für Gründer und Unternehmungen" in Dierkow im Rahmen der Programmtage „Ein schönes Stück Rostock“ wurden durchgeführt</p> <p>Angebot im Sozialraum Dierkow z.B. im Projekt Familiencoach Dierkow mit Themennachmittag zu Geschäftsideen und Existenzgründungen</p> <p>Anknüpfung erwünscht im Rahmen lokaler Wirtschaftsförderung ab 2015</p>
DN 101	Hinrichsdorfer Straße: Planung eines separat geführten Radweges zwischen Dierkower Damm und Dierkower Allee (K)	66		X				K	Ausschreibung und Realisierung 2015 geplant
DN 102	Ausbau Knoten Dierkower Allee: grundhafter Ausbau der Fahrbahn der Dierkower Allee zwischen B 105 und Kurt-Schumacher-Ring (K)	66	X						Die Fahrbahn wurde in diesem Abschnitt 2014 saniert und neu markiert.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

² SM=Stadtteilmanager

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. DN 100 ff.**

Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
DN 103	Barrierefreie Gehwege	66					X		Beachtung im Rahmen von Gehwegsanierungen, ggf. Absenkung machbar, wird grundsätzlich berücksichtigt
DN 104	Gutenbergstraße Fuß- und Radweg unter Bäumen sanieren/ bzw. Neuordnung	RGS, 66 mit 67			X		X	K	Bestandteil Vorhabenliste der RGS Mitarbeit von Amt 67 unerlässlich, damit der Baumbestand erhalten bleibt Vorschlag: keinen Radweg unter vorhandenen Altbäumen errichten sondern Alternativtrassen finden, ggf. vorhandenen Weg auf der gegenüberliegenden Straßenseite nutzen oder Radweg auf der Straße markieren
DN 105	Verkehrerschließung/-regelung in Verbindung mit Neubau Berringerstraße	RGS/66			X		X	O	Fortschreibung Quartierstudie Hartmut-Colden-Straße/Berringerstraße notwendig Quartierstudie von der RGS erstellt (Quartierblatt RGS)
DN 106	Querung Straßenbahn/Tessenow/Gutenbergstraße	66/RSAG					X		Maßnahme wurde aus verkehrsorganisatorischen Gründen abgelehnt
DN 107	Verbindung W.-Butzek-Str. /K.-Schumacher-Ring	66					X		Maßnahme wurde aus verkehrsorganisatorischen Gründen abgelehnt

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. DN 100 ff.****Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 108	Umgestaltung der Dierkower Allee	66					X		derzeit kein Ausbau vorgesehen, da kein Bedarf vorhanden
DN 109	Zu wenig Parkplätze K.-Schumacher-Ring und Lorenzstraße	66					X		Ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden, fehlende Stellplätze auf privaten Grundstücken
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
DN 110	Problem Vandalismus						X		Gesamtgesellschaftliche Verantwortung
DN 111	Straßenbeleuchtung – Ausleuchtung gefährlicher Ecken	66					X	O	Wird nach Benennung konkreter Standorte geprüft
DN 112	Prüfung der Notwendigkeit der Lichtsignalanlagen (Fußgänger) Dierkower Allee, Gutenbergstraße	66					X	K	Wird geprüft
DN 113	Straßenbelag/Radweg Lorenzstraße zu laut	73 (66)	X				X		Wurde geprüft, keine Überschreitung ORW; keine Maßnahmen erforderlich
DN 114	Gewerbefahrzeuge parken eine Fahrspur zu, Einfahrten zugestellt	66					X		Standort benennen
DN 115	Notwendigkeit des Lärmschutzes Dierkower Allee?!	73	X				X		Wurde geprüft, kein Lärmschutz erforderlich
DN 116	Schutz der gewerblichen Entwicklung im Brückenweg (Immission)	73 mit 61.22+RB					X		Kein Schutzbedarf ersichtlich; gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes möglich
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
	Maßnahmen zur Imageverbesserung – Presse	03.3					X		z.B. Imagekampagne RGS

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. DN 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Neu

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DN 117	Sanierung der Straße ehem. Dierkower Höhe 5	66					X	O	Wird kurzfristig geprüft
DN 118	Sanierung von Geh- und Radwegen: <ul style="list-style-type: none"> • K-Schumacher-Ring • Lorenzstraße • Dierkower Höhe • Hartmut Colden Straße • Dierkower Allee • Bruno-Taut-Str. 	66					X	O	Wird kurzfristig geprüft
DN 119	Verkehrsführung/Beleuchtung Haltestelle Katerweg zum neuen SBZ-Standort	66					X	O	Wird kurzfristig geprüft

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. DOW 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
DOW 100	Verknüpfung Dierkow-Ost und Dierkow-West mit den Großsiedlungen: Planungen im Bereich Katerweg (A), Einordnung des neuen Stadtteilbegegnungszentrums (SBZ),	61, 66, 67						K	Wird geprüft und überplant im Rahmen des Gesamtkonzeptes Wohnumfeld Gutenbergstraße, einschl. SBZ Dierkow
DOW 101	Bessere Verbindung von der Gutenbergstraße zum Hannes-Meyer Platz für Fußgänger und Radfahrer (M)	66/RGS						O	Wird kurzfristig geprüft
DOW 102	Erhalt und Pflege der vorhandenen Wege, Radwege, Straßen -und Spielplätze im gesamten Gebiet Nordost	66 und 67					X	laufend	Erfolgt laufend entsprechend Bedarf
DOW 103	Prüfung der Möglichkeit einer Anbindung von Dierkower Senke an den Gehlsdorfer Uferweg im Zuge des Neubaus / der Umgestaltung der Feuerwache Dierkow und evtl. Weiterführung durch die Zingelwiese.	66, 67			X		X	O	Im B-Plan Osthafen (1.Änderung) enthalten, Konzept vorhanden
DOW 104	Verkehrsanbindung zu Innenstadt und Umland darf nicht verringert werden.	66						laufend	Wird berücksichtigt

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. DOW 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Dierkow-Ost, Dierkow-West

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
DOW 105	Verbindung Straßenbahn nicht weiter verringern (Taktfolge) abends und Wochenende Fähre Antaris Taktverdichtung und bessere Anbindung City	RSAG/ Weiße Flotte					X	O	wird im Rahmen des MOPZ ² untersucht, gemäß Nahverkehrsplan
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
Keine Angaben									
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
Keine Angaben									
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
Keine Angaben									

Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O	Bemerkungen
DOW 106	Sicherung Verbindung von Haltestelle Katerweg zum neuen SBZ							O	s. Maßnahme in Dierkow-Neu DN 119

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

² MOPZ-Mobilitätsplan ZUKUNFT

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 100	Nachfragegerechte Anpassung Taktzeiten ÖPNV: Versorgung der Bevölkerung mit ÖPNV-Leistungen auf Grundlage des Regionalen Nahverkehrsplanes MM/R, bei verändertem Bedarf kann das Angebot der RSAG unter Beachtung der Rahmenbedingungen angepasst werden (K)	66			X			K	Wird im Rahmen des MOPZ ² (Mobilitätsplan Zukunft) und der Fortschreibung des Regionalen Nahverkehrsplanes MM/R (Mittleres Mecklenburg/Rostock) betrachtet und bei Bedarf angepasst.
G 101	vierspuriger Ausbau L22 bis zum GVZ	66		X				K	Der Bau des 2. Bauabschnittes ist für 2015 vorgesehen.
G 102	Erhalt der Fährverbindung nach Gehlsdorf, Umgestaltung des Anliegers auf Gehlsdorfer Seite (M)	66				X		M	Umgestaltung Bereich Anleger in Maßnahmenliste 66.11, bisher keine Berücksichtigung im Haushalt möglich gewesen
G 103	Ortsumgehung Nienhagen: Prüfung der zeitlichen Einordnung in Zusammenhang mit Untersuchungen zur Hafenerweiterung (M)	66				X		M/L	Abstimmung i. R. Gesamtverkehrserschließung Seehafen Berücksichtigung im MOPZ (Mobilitätsplan Zukunft)

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² MOPZ=Mobilitätsplan Zukunft

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 104	vollständige Umsetzung der öffentlichen Flächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen (K): <ul style="list-style-type: none"> ehemaliges Marinegelände Gehlsdorf Warnowgarten (Gelände der ehemaligen Gärtnerei Evert) Gehlsdorfer Nordufer (ehemals Neptunwerft/NIR) 	61 mit 67						Marinegelände M Warnowgarten + Nordufer M bis L	Ehemaliges Marinegelände – Regulierung/ Instandsetzung der großen Wiese um den Bunker ist abgeschlossen, 2. Änderung des B-Planes hinsichtlich Wasserlauf wird angestrebt „Warnowgarten“ (Gelände der ehemaligen Gärtnerei Evert) - Gelände ist weiterhin in Privatbesitz, Grünflächen sind als privat im B-Plan festgesetzt Gehlsdorfer Nordufer (ehemals Neptunwerft/ NIR) – Bislang hat sich noch kein Investor für den rechtskräftigen B-Plan mit überwiegend privaten Flächen gefunden. Deshalb wurde mit der Erschließungsplanung noch nicht begonnen.

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff**

Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
G 105	Warnowquerung für Radverkehr und Fußgänger (City - Gehlsdorf)	66 mit 83					X	O	Berücksichtigung im MOPZ ²
G 106	Sanierung des Badestrandes Fähranleger Gehlsdorf	67					X	O	Wird im Zusammenhang mit Umgestaltung Fähranleger betrachtet
G 107	Petersdorfer Str. Sanierung wegen Lärmschutz grundhafter Straßenausbau und Nebenanlagen Petersdorfer Straße (Krummendorf – Toitenwinkel) Löcher im Straßenbelag Kopfsteinpflaster teils fehlender Gehweg fehlender Radweg	73,66					X	L	Lärmschutz: Orientierungswerte eingehalten, keine Veranlassung aus Immissionsschutzsicht; In Maßnahmenliste 66 enthalten
G 108	Uferwanderweg Weiterführung bis zu den Oldendorfer Tannen	61,62, 66 m.67					X	O	Wird geprüft
G 109	WG „Obere Warnowkante“ verkehrlich erschließen über Kirchenplatz,	61 (66)					X	K	Im B-Plan Erschließung über Kirchenplatz und Pressentinstraße geplant

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² MOPZ=Mobilitätsplan Zukunft

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 110	Entlastung Pressentinstraße, Fährstraße durch Umgehungsstraße Rostocker Str./Melkweg - Einmündung in die Fedor-Schuchardt-Straße	61, 66					X	L	Berücksichtigung im MOPZ und in den B-Plänen
G 111	Wiederbelebung des Naturlehrpfades Langenorter Niederung (an der Warnow)	67					X	O	Wiederbelebung des Naturlehrpfades ist wünschenswert, jedoch aus Kapazitäts- und Kostengründen nicht durch Amt 67 zu leisten
G 112	Fahrradweg Gehlsdorf - Petridamm, inkl. Petribrücke, Radweg sanieren	66					X		Fahrradweg ist vorhanden, Sanierung aktuell nicht notwendig
G 113	Verkehrsproblem Edeka Markt – Lösung: Kreisverkehr	66					X	K / L	Kurzfristige Maßnahmen werden geprüft, langfristige Maßnahmen werden im Zuge der beabsichtigten B-Planungen Rostocker Straße, Melkweg untersucht
G 114	Fahrradweg unterhalb der Stadtmauer Richtung NO	66					X		Fahrradweg parallel zur „Neue Warnowstraße“ vorhanden
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
Keine Angaben									
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
Keine Angaben									

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost****Zusätzliche Wünsche aus dem Ortsbeiratsbereich**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 115	Anbindung Gewerbestandort Nienhagen/Mönchhagen Klärung Trassenverlauf Projekterarbeitung	66/61			X		X	O	abhängig von Großgewerbestandortentwicklungsplanung (RREP ²) (Landesregierung) unter Berücksichtigung Hafenentwicklungsplanung
G 116	weitere Hafenanbindung von L 22/Bereich Hinrichsdorf, Klärung Trassenverlauf, Projekterarbeitung	66					X	O	abhängig von mit Landesregierung abzustimmender Großgewerbestandortentwicklungsplanung (RREP) unter Berücksichtigung ausstehenden Gutachtens zur Hafenentwicklungsplanung
G 117	Straßenwidmung für den Gesamtverkehr Stuthof – Straße zum Spülfeld: fehlende Ausweichtaschen für den Gegenverkehr	66	X						abgeschlossen
G 118	fehlende Warnowüberquerung Gehlsdorf/Innenstadt <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Verkehrsanbindung • umweltfreundlicher • Entlastung L22 	66					X	O	Geh- und Radwegverbindung wird im Rahmen des MOPZ ³ untersucht Wird für Kfz-Verkehr nicht weiter betrachtet
G 119	regelmäßige Überschwemmung bei Regen, Pressentinstr. Langenort, Abflüsse müssen gereinigt und rekonstruiert werden	73 mit 66					X	laufend	Straßenabläufe werden regelmäßig gereinigt, topografischer Tiefpunkt vorhanden, bei Starkregenereignissen Rückstau im Kanalnetz Eurawasser

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² RREP=Regionales Raumordnungsprogramm³ MOPZ=Mobilitätsplan Zukunft

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 120	grundhafter Straßenausbau und Nebenanlagen: Toitenwinkler Weg: Fahrbahnschäden kein Gehweg, kein Radweg, keine Straßenbeleuchtung	66					X	K/L	Straßenbeleuchtung wird 2015 errichtet, weiterer Ausbau wird im Rahmen der B-Pläne Melkweg und Rostocker Straße geprüft
G 121	Grundhafte Straßensanierung: Straße L22 nach Stuthof, starke Straßenschäden, desolater Gehweg	66.2						L	Eine finanzielle Einordnung der Maßnahme ist derzeit nicht absehbar.
G 122	Erhalt der S-Bahn-Anbindung, ggf. weite Wege der Beschäftigten im Hafengelände von den öffentlichen Verkehrsmitteln aus	DB					X	O	DB (Deutsche Bahn-Hoheit) Berücksichtigung im MOPZ ²
G 123	Wasser und Eisglätte auf der Fahrbahn: Zum Südtor, Graben hat keine Vorflutanbindung	66			X		X	K	Deckenerneuerung im Bereich der Tankstelle und Entwässerungsmaßnahme südlich der Autobahnbrücke geplant
G 124	sehr große Fahrbahnschäden, Wasser auf der Fahrbahn: Krummendorf - Ortsdurchfahrt, fehlende Straßeneinläufe, Ableitung in den Graben funktioniert nicht ,	66.2					X	O	wird nach Benennung der Standorte geprüft
G 125	Fahrbahnschäden überall, Stoß/Aufbruch in der Mitte der Fahrbahn, Gefahr Frostaufbrüche	66					X	laufend	Erkannte Schäden zeitnah melden, Prüfung durch Straßenaufsicht

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² MOPZ=Mobilitätsplan Zukunft

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 126	Straßengräben Hinrichsdorf, Gräben sind zugewachsen, müssen frei gearbeitet werden, Büsche, Sträucher, Hochwasserschutz, Wasserableitung von Flächen, Gräben werden nicht ordnungsgemäß freigehalten	66, 67					X	K	wird nach Präzisierung des Standortes je nach Zuständigkeit geprüft
G 127	schlechte Anbindung der Stadtdörfer Krummendorf, Nienhagen, Hinrichsdorf, Stuthof	66					X		Maßnahme präzisieren ÖPNV-Anbindung?
G 128	schlechte Anbindung Gehlsdorf Nahverkehr	66 (RSAG)					X		Anbindung gemäß aktuellem Nahverkehrsplan
G 129	Fahrgastunterstände, Ortsbeiratsbereich, Ausrüstung aller Haltestellen mit Fahrgastunterständen	RSAG mit 66					X		Ausrüstung gemäß Nahverkehrsplan
G 130	Erhalt der Fährverbindung Gehlsdorf	66 mit RSAG	X				X		bis 2025 gesichert
G 131	Verlängerung der Fährzeit bis 24 Uhr Fähre Gehlsdorf	66 mit RSAG					X		ist derzeit nicht vorgesehen
G 132	Radwegweiterbau Langenort	66	X						
G 133	keine Radwegverbindungen: Hafen, Krummendorf, Warnemünde jetzt stündl. 1 Bus für 2 Räder	66					X		Berücksichtigung im MOPZ ²
G 134	keine Radwegverbindung: Hafen – Hinrichsdorf, Arbeitsweg	66					X		derzeit kein ausreichender Bedarf

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² MOPZ=Mobilitätsplan Zukunft

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 135	Neubau Radweg, Heuweg zum Warnowufer, keine Verbindung bisher	66					X		Vorhandenes Radwegenetz ist ausreichend, keine weiteren Maßnahmen vorgesehen
G 136	fehlende Stellflächen Uferzone Fährberg Gastronomie Ausflugsbereich Hanse Sail	66 mit 61.22, Hanse Sail-Büro					X	O	ggf. private Umsetzung
G 137	Umsetzung des Uferkonzeptes Projektüberarbeitung – neue Machbarkeitsstudien, weitere Teilabschnitte, Weiterbau in B-Plan-Bereichen klären	67 (66,83) 61					X		Federführung Studien/B-Pläne: 61 Siehe Städtebau/ISEK/Wohnen G3-G37
G 138	Uferwanderweg, „Dierkower Balkon“, Projekterarbeitung	67, 61		X			X	O	Vorläufiger Aufenthaltsplatz mit 2 Bänken im Rahmen Lückenschluss Uferweg errichtet, Vorplanung „Dierkower Balkon“ läuft
G 139	Uferverlandung, im Bereich der Sportklubs/Marina, Ausbaggerung	83					X		Ausbaggerung Hoheit Wasser- und Schifffahrtsamt-Stralsund
G 140	Uferverlandung, Landreiterstraße/Fähranleger, Ausbaggerung	83					X		Ausbaggerung Hoheit Wasser- und Schifffahrtsamt-Stralsund
G 141	Befestigung der Uferkante	83					X		
G 142	keine Buswendeschleife am Fähranleger	66					X		Nicht beabsichtigt
G 143	Schaffung einer Open Air-Arena im Bereich der ehemaligen Deponie	88					X		Bedingung: Freigabe der Deponiefläche durch 73, Änderung FNP ²

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² FNP=Flurneuordnungsplanung

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr**Nr. G 100 ff****Ortsbeiratsbereich Gehlsdorf-Nordost**

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
G 144	Erweiterung der Straßenbahnlinien nach Gehlsdorf und in den Hafen	66, mit RSAG					X	O	Stadtbahn in den Hafen wird im Rahmen des MOPZ ² geprüft, Anbindung Gehlsdorf nicht vorgesehen
G 145	Entwicklung der Ortsteile Warnowrande, Krummendorf durch neue Bauflächen entlang der Warnow	61					X	O	Bedingung: Änderung FNP Vorbehaltsgebiet Gewerbe lt. RREP ³ durch Innen- und Außenbereichssatzungen bereits geregelt; weitergehende Entwicklung ist nicht vorgesehen
G 146	Schaffung eines Schaubauernhofes mit Haltung einheimischer Nutztiere	61					X	O	Weiterentwicklung der Idee erforderlich, eventuell Verknüpfung mit ähnlichen Projekten Unterstützung bei Standortsuche
G 147	Ausweisung von Spiel und Veranstaltungsflächen	61					X	Spielflächen K Veranstaltungsflächen L	Spielflächen werden im Rahmen der B-Pläne Rostocker Str./Melkweg ausgewiesen
G 148	Radfahrernetze verbinden/schließen	66					X	laufend	Ständiger Netzausbau, Radverkehrskonzept/MOPZ
G 149	Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED	66					X	laufend	Stellenweise schon geändert, Umrüstung wird weiter verfolgt
G 150	Schaffung eines größeren Parkplatzes an der Warnow ggü. „Alter Fährarm“	66					X	O	Standort präzisieren
G 151	Flächenerwerb von der Tamsen-Maritim-Werft für den Uferradweg	61,62					X	O	Prüfung erforderlich

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum² MOPZ=Mobilitätsplan Zukunft³ RREP=Regionales Raumordnungsprogramm

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. T 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
T 100	Existenzgründungen: Kooperation des Quartiersmanagements mit Projekt „Leinen Los“	SM ²				X		K	<p>Projekt „Leinen Los“ Gründungsmanagement M/V Partner Virtus e.V.</p> <p>"Bildung, Beratung und Coaching für Gründer und Unternehmungen" in Dierkow im Rahmen der Programmtage „Ein schönes Stück Rostock“ wurden durchgeführt</p> <p>Angebot im Sozialraum Dierkow z.B. im Projekt Familiencoach Dierkow mit Themennachmittag zu Geschäftsideen und Existenzgründungen</p> <p>Anknüpfung erwünscht im Rahmen lokaler Wirtschaftsförderung ab 2015</p>
T 101	Verkehrsanbindung TEZ Toitenwinkler Allee: straßenseitige Erschließung über Toitenwinkler Allee	66						K/M	Diese Maßnahme wird im Rahmen des Vorhabens Umbau TEZ durch den Investor umgesetzt

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

² SM=Stadtteilmanager

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. T 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

Zusätzliche Wünsche aus dem Forum 2014 (Originalbeiträge der BürgerInnen)

Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ¹	Bemerkungen
Themenfeld: Bestandserhaltung und –schutz									
Keine Angaben									
Themenfeld: Planung und Entwicklung									
T 102	Nutzung Gewerbegebiet Petersdorfer Str. verkehrliche Anbindung	61.22 mit 66,RB+32.3					X	O	Gewerbegebiet Petersdorfer Str.; B-Plan für Eingangsbereich in Erarbeitung – Erweiterung des Gewerbebestandes
T 103	Brücke Fahrrad und Fußweg über Warnow	66					X	O	Berücksichtigung im MOPZ ²
T 104	Gestaltung „Schwarzer Weg“ Dorf Toitenwinkel Einmündung Weidendamm	66 mit 67					X	O	Maßnahme wird nach Konkretisierung geprüft
T105	Verbindung Marienroggenweg - Lindenallee Rad- und Fußweg	66 mit 67					X		Standort präzisieren: Weg im Bereich Garagenanlage?
T 106	SBZ Toitenwinkel – behindertengerechte Wege	66					X	K	Wird bei der Planung berücksichtigt
T 107	Toitenwinkler Einkaufszentrum – Wiederbelebung	61.22 mit RB+32.3, 62			X		X		Laufende Abstimmungsprozess zwischen Eigentümer und Stadtverwaltung
T 108	Fehlen einer Drogerie in Toitenwinkel	61.22	X				X		Neuansiedlung ist zwischenzeitlich erfolgt
Maßnahmen-Nummer	Maßnahme	Amt/Institution	abgeschlossen	läuft	geplant	Forum 2010	Forum 2014	Zeitraum bzw. K,M,L,O ³	Bemerkungen

¹ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

² MOPZ= Mobilitätsplan Zukunft

³ K= kurzfristig: 2015-2018, M=mittelfristig 2019-2023, L=langfristig ab 2024, O=Offener Zeitraum

Maßnahmen: Wirtschaft/Verkehr

Nr. T 100 ff.



Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel

T 109	Ligusterweg Teich – Zugang für Bevölkerung machen	67 mit 66+62, 61					X		Gewerbegebiet Petersdorfer Str., B-Plan im Eingangsbereich erweitert, Gewerbestandort, Zugang ist derzeit nicht vorgesehen
Themenfeld: Sicherheit und Ordnung									
T 110	An Berufsschule Hinrichsdorfer Str. Überdachung für Rauchende, damit sie nicht auf Fußweg/ Straße stehen	88, 40					X		In allen Schulen sowie auf den Pausenhöfen herrscht absolutes Rauchverbot. Die Einrichtung einer Überdachung für Raucher auf dem Schulgelände ist somit seitens 40 nicht beabsichtigt.
T 111	Sauberkeit, Ordnung, Verkehrsregelung auf dem Toitenwinkler Stern	66, 73, 32					X	L	Reinigung erfolgt regelmäßig; Möglichkeiten der Verkehrserschließung werden geprüft
T 112	Radweg Hinrichsdorfer Str. gut ausschildern, bis jetzt katastrophaler Wegweiser	32.4					X	K	Neuer Radweg parallel zur Hinrichsdorfer Straße 2015 geplant
T 113	Schwerlasttransporter auf L 22 nimmt zu vom Petridamm bis Hafen, wann Maut für alle LKW auf allen Straßen?	Bund					X		Übergeordnete Zuständigkeit
T 114	Petridamm – Dierkower Damm – unmöglicher Zustand, Huckelpiste, wann Reparatur?	66			X			K/M	Petridamm in Planung (K), Dierkower Damm (M)
Themenfeld: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung									
	Keine Angaben								