

Beschlussvorlage	Datum:	29.01.2019
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung		
Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
25.04.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Anlage).

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 0828/08-BV – 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Rostock

Sachverhalt:

Veränderungen in der Rostocker Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel und zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen sowie Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, wurden zum Anlass genommen, eine Fortschreibung des Konzeptes, welches 2009 durch die Bürgerschaft beschlossen wurde, zu initiieren.

Bereits Ende 2015 erfolgte die Ausschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Anfang 2016 wurde das Büro Junker+Kruse mit der Erarbeitung beauftragt. Dieses Gutachten soll als städtebauliches Konzept als Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitverfahren dienen.

Die Rechtsprechung hebt hervor, dass zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt dienlich ist. Dieses muss vor allem, aufbauend auf einer aktuellen Analyse des Bestandes und der Nachfragesituation, die Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels, die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte (insbesondere zur Nahversorgung) definieren. Der hierzu erforderliche Instrumentenkasten umfasst u.a. die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Herstellung und Formulierung einer ortstypischen Sortimentsliste. Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Bereich einer Untersuchung der Nahversorgungsstruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Weiteres Ziel des neuen Konzeptes ist, dass für alle möglichen Nahversorgungsstandorte (Karte 24 grüne Symbole) keine Verträglichkeitsgutachten mehr benötigt werden und damit auch die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben mit mehr als 800 m² VKF gegeben sein wird. Das Konzept bietet den Einzelhandelsunternehmen eine Planungssicherheit für die nächsten Jahre. Im Rahmen der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes werden diverse Flächen für Wohnungsbau geprüft und in diesem Zusammenhang wird es dann eine Anpassung/Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes geben müssen.

Neben der umfassenden Analyse des Bestandes wurde jeder einzelne zentrale Versorgungsbereich begutachtet und auf Eignungskriterien rechtlich geprüft. Steckbriefe für jeden Standort sowie die Rostocker Sortimentsliste wurden erarbeitet. Ein wichtiger Bestandteil des neuen Konzeptes ist das Nahversorgungskonzept. Hierzu fanden im Vorfeld mit einzelnen Vertretern bzw. Expansionsleitern der unterschiedlichen Betreiber von Lebensmittelmärkten Gespräche statt, um Bedarfe – wenn möglich - berücksichtigen zu können.

Im Jahr 2018 wurden dann erneut Gespräche mit den Nahversorgern sowie auch mit den Experten (IHK zu Rostock, Rostock Business, Handelsverband Nord e.V., City-Kreis Rostock e.V. sowie Abteilung Landesentwicklung im Energieministerium) geführt. Die Abwägung der Stellungnahmen sowie die Abstimmungstermine haben mehr Zeit in Anspruch genommen als geplant, jedoch hatte immer die Qualität des Konzeptes Priorität. Zusätzlich wurde eine Kurzfassung des Konzeptes erarbeitet, da der Endbericht mit allen Anlagen über 500 Seiten umfasst.

Der Endbericht des Konzeptes liegt als Anlage bei. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Anhang E (Steckbriefe der strukturprägenden Lebensmittelmärkte) nicht beigelegt, dieser kann bei Interesse im Fachamt eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

-keine -



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage/n:

Einzelhandelsentwicklungskonzept (Kurz- und Langfassung)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018)



EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2018

für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

im Auftrag der

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

www.rostock.de

Ansprechpartner:
Ralph Müller
Anka Schröder
Gerlinde Müller

Bearbeitung:
Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund

www.junker-kruse.de

Projektleitung:
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

unter Mitarbeit von
Patricia Ossowski
Torben Priggert

Dezember 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

Präambel.....	11
1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	13
2 Übergeordnete Zielaussagen.....	16
2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	16
2.2 Folgerungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept	16
3 Bestandsaufnahme und -analyse.....	18
3.1 Methodik.....	18
3.1.1 Angebotsanalyse	18
3.1.2 Nachfrageanalyse.....	23
3.1.3 Städtebauliche Analyse	24
3.1.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....	24
3.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Rostock	26
3.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	26
3.2.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung	27
3.2.3 Bevölkerungsentwicklung.....	29
3.2.4 Einzelhandelsrelevante und Sekundärstatistische Einordnung	32
3.2.5 Wirtschaftsfaktor Tourismus.....	34
3.2.6 Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels	36
3.3 Einzelhandelsangebot in Rostock	38
3.3.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Rostock.....	40
3.3.2 Großflächiger Einzelhandel.....	41
3.3.3 Verkaufsflächenangebot in den Umlandgemeinden.....	43
3.3.4 Grundversorgungssituation - gesamtstädtisch.....	45
3.4 Analyse der Nachfrageseite.....	54
4 Prognose der Verkaufsflächenspielräume.....	59
4.1 Vorbemerkungen.....	59
4.2 Zielzentralitäten und Entwicklungsspielräume für das Jahr 2025.....	63
5 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	69

5.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	69
5.2	Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	70
5.3	Standortstruktur	75
5.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche	78
5.3.2	Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	108
5.3.3	Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung in den Rostocker Stadtteilen	114
5.3.4	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten)	118
5.4	Rostocker Sortimentsliste	127
5.5	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock.....	134
5.5.1	Definition einer Bagatellgrenze.....	135
5.5.2	Steuerungsgrundsätze	136
6	Anhang A: Legenden und Verzeichnisse	146
6.1	Legenden.....	146
6.2	Abkürzungen	148
6.3	Verzeichnisse	150
7	Anhang B: Stadtteile und Ortsteile in Rostock- Standortprofile.....	160
7.1	Standortprofil Stadtteil Warnemünde (A)	160
7.1.1	Nahversorgung im Stadtteil Warnemünde	166
7.1.2	Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde	169
7.1.3	Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße	173
7.2	Standortprofil Stadtteil Rostock-Heide (B)	177
7.2.1	Nahversorgung im Stadtteil Rostock Heide	181
7.3	Standortprofil Stadtteil Lichtenhagen (C).....	183
7.3.1	Nahversorgung im Stadtteil Lichtenhagen.....	187
7.3.2	Stadtteilzentrum Lichtenhagen	189
7.4	Standortprofil Stadtteil Groß Klein (D).....	193
7.4.1	Nahversorgung im Stadtteil Groß Klein	197
7.4.2	Stadtteilzentrum Groß Klein	199
7.5	Standortprofil Stadtteil Lütten Klein (E)	203
7.5.1	Nahversorgung im Stadtteil Lütten Klein	207

7.5.2	Stadtteilzentrum Northwest-Lütten Klein	209
7.5.3	Fachmarktstandort Trelleborger Straße	213
7.6	Standortprofil Stadtbereich Evershagen (F)	214
7.6.1	Nahversorgung im Stadtbereich Evershagen	219
7.6.2	Stadtteilzentrum Evershagen	221
7.6.3	Fachmarktagglomeration Schutow	225
7.7	Standortprofil Stadtbereich Schmarl (G)	228
7.7.1	Nahversorgung im Stadtbereich Schmarl	232
7.7.2	Stadtteilzentrum Schmarl	234
7.8	Standortprofil Stadtbereich Reutershagen (H)	239
7.8.1	Nahversorgung im Stadtbereich Reutershagen	243
7.8.2	Stadtteilzentrum Reutershagen.....	245
7.9	Standortprofil Stadtbereich Hansaviertel (I)	249
7.9.1	Nahversorgung im Stadtbereich Hansaviertel	253
7.10	Standortprofil Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide (J)	255
7.10.1	Nahversorgung im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide.....	259
7.11	Standortprofil Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt (K).....	261
7.11.1	Nahversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt.....	265
7.11.2	Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz.....	267
7.11.3	Nahversorgungszentrum Neptunwerft	270
7.12	Standortprofil Stadtbereich Südstadt (L)	275
7.12.1	Nahversorgung im Stadtbereich Südstadt	279
7.12.2	Stadtteilzentrum Südstadt	281
7.12.3	Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring.....	285
7.13	Standortprofil Stadtbereich Biestow (M)	286
7.13.1	Nahversorgung im Stadtbereich Biestow	290
7.14	Standortprofil Stadtbereich Stadtmitte (N).....	292
7.14.1	Nahversorgung im Stadtbereich Stadtmitte.....	296
7.14.2	Hauptzentrum City - Kernbereich.....	298
7.14.3	Nahversorgungszentrum Holzhalfinsel.....	303
7.15	Standortprofil Stadtbereich Brinckmansdorf (O).....	307
7.15.1	Nahversorgung im Stadtbereich Brinckmansdorf.....	311
7.15.2	Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf.....	313
7.15.3	Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee	315
7.16	Standortprofil Stadtbereich Dierkow-Neu (P)	317

7.16.1	Nahversorgung im Stadtbereich Dierkow-Neu.....	321
7.16.2	Stadtteilzentrum Dierkow.....	323
7.17	Standortprofil Stadtbereich Dierkow-Ost (Q)	326
7.17.1	Nahversorgung im Stadtbereich Dierkow-Ost.....	330
7.18	Standortprofil Stadtbereich Dierkow-West (R)	332
7.18.1	Nahversorgung im Stadtbereich Dierkow-West	336
7.19	Standortprofil Stadtbereich Toitenwinkel (S)	338
7.19.1	Nahversorgung im Stadtbereich Toitenwinkel.....	342
7.19.2	Stadtteilzentrum Toitenwinkel	344
7.19.3	Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)	347
7.20	Standortprofil Stadtbereich Gehlsdorf (T).....	350
7.20.1	Nahversorgung im Stadtbereich Gehlsdorf	354
7.20.2	Nahversorgungszentrum Gehlsdorf	355
7.21	Standortprofil Stadtbereich Rostock-Ost (U)	359
7.21.1	Nahversorgung im Stadtbereich Rostock-Ost	363
7.21.2	Sonstiger dezentraler Standort Goorstorfer Straße	364
8	Anhang C: Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.....	365
8.1	Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO	365
8.2	Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO.....	366
8.3	Anwendung des § 15 BauNVO	366
8.4	Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB.....	366
8.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.....	367
8.5.1	Definition der „Zentralen Versorgungsbereiche“	368
8.5.2	Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels	368
8.5.3	Festsetzungsinhalte	369
8.5.4	Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung.....	370
9	Anhang D: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	371
10	Anhang E: Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte	376
10.1	Kartografische Darstellung von Entwicklungsperspektiven für strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	376

10.1.1	Erläuterung zur Legende der Karte 96	376
10.1.2	Erläuterungen Betriebsnummer (Karte 96)	378
10.2	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Warnemünde	380
10.3	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Rostock-Heide	387
10.4	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Lichtenhagen	389
10.5	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Groß Klein	394
10.6	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Lütten Klein	400
10.7	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Evershagen	410
10.8	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Schmarl	418
10.9	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Reutershagen	428
10.10	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Hansaviertel	435
10.11	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide	441
10.12	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt	444
10.13	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Südstadt	457
10.14	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Biestow	469
10.15	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Stadtmitte	471
10.16	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Brinckmansdorf	483
10.17	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Dierkow-Neu	489
10.18	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Dierkow-West	495
10.19	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Toitenwinkel	500
10.20	Steckbriefe strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtbereich Gehlsdorf	508

Präambel

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt nunmehr ein aktualisierter, breit abgestimmter Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der auch als Fortführung des bestehenden Entwicklungsleitbildes, den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird durch den Beschluss der Bürgerschaft politisch manifestiert. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt bzw. eine notwendige Voraussetzung für die Umsetzung des konzeptionellen Bausteins im Rahmen der künftigen Bauleitplanung geschaffen.

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung des Einzelhandels in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bietet gute Chancen, ein auch weiterhin attraktives und vor allem auch auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriertes sowie hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereit zu halten bzw. zu schaffen, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt. Zur besonderen Vertiefung der Analyse, der Bewertung der Nahversorgungssituation sowie entsprechender künftiger Empfehlungen - insbesondere auch zum Lebensmitteleinzelhandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine differenzierte Analyse aller Stadtbereiche vorgenommen und zu jedem strukturprägenden Lebensmittelmarkt ein Steckbrief mit einer kartografischen Darstellung der Lage, einzelhandelsrelevanten Eckdaten und Empfehlungen zur künftigen Entwicklung angelegt. Zusätzlich werden die Entwicklungsperspektiven der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in einer gesamtstädtischen Karte dargestellt.

Insgesamt ist hinsichtlich des Umfangs und der Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung – und nicht zuletzt auch Steuerung – ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Ziele, Grundsätze und Empfehlungen möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

- Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Zudem sind alle Akteure aufgefordert, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mit berücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Rostocker Angebotsstruktur (z. B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot),

die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen im Stadt-Umland-Raum.

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel erfordert eine regelmäßige Evaluation des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insbesondere hinsichtlich der definierten Ziele, Grundsätze und Handlungserforderniss. Wenngleich das grundsätzliche Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf integrierte Standorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch können unvorgesehener Veränderungen, z. B. der Bevölkerungsentwicklung oder der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. im Stadt-Umland-Raum oder auch wesentliche Änderungen der gesetzlichen Grundlagen nicht ausgeschlossen werden, so dass sich ein Bedarf zur Fortschreibung oder ggf. auch einer Teilfortschreibung ergibt. Abgesehen von spezifischen Einzelfällen sollte dieser Bedarf etwa alle fünf bis acht Jahre von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und ggf. anderen relevanten Akteuren bewertet werden.

Hinweis zu den Einzelhandelsbestandsdaten

Zur ersten Grundlagenarbeit zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gehört eine flächendeckende Erhebung des Einzelhandels i.e.S. (Januar bis März 2016). Die erfassten Daten sind in den gesamtstädtischen Analyseteil unter Berücksichtigung sekundärstatistischer Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie zur Bevölkerung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eingeflossen. Da der Einzelhandel grundsätzlich jedoch nicht statisch ist, sondern einer ständigen Dynamik unterliegt, haben erwartungsgemäß während der Bearbeitungs-, Abstimmungs- und breit angelegten Beteiligungsphase Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft statt gefunden. Je-ne, die insbesondere den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel betreffen wurden im Rahmen der konzeptionellen Bausteine (vgl. dazu Standortstruktur, Kapitel 5.3) berücksichtigt und in den Darstellungen zur Versorgungssituation in den Stadtbereichen mit entsprechenden Hinweisen versehen (vgl. dazu Kapitel 7) bzw. als Steckbrief zu den einzelnen Märkten (vgl. dazu Kapitel 10, Anhang E) aufgenommen. Da die grundlegenden gesamtstädtischen Aussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt sind, wurde darüber hinaus keine, insbesondere das Zahlenwerk betreffende, Anpassung des gesamtstädtischen Analyseteils vorgenommen.

Folgende Veränderungen wurden berücksichtigt:

- *Citti-Park (Schmarl) wurde zu Beginn des Jahres 2017 geschlossen. Als Folgenutzung eröffnete im Juni 2018 eine Kaufland-Filiale.*
- *Im Jahre 2017 wurden alle Sky-Märkte in Rewe-Märkte umbenannt, da Rewe neuer neuer Mehrheits-Anteilseigner geworden ist.*
- *Die Entwicklung neuer Märkte im Stadtteilzentrum Toitenwinkel wurde im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abschließend umgesetzt. In diesem Zuge wurde auch der Standort des Lebensmitteldiscounters an der Olof-Palme-Straße geschlossen. Hier findet keine Folgenutzung durch Lebensmitteleinzelhandel statt.*
- *Im September 2017 wurde ein zum Zeitpunkt der Erhebung bestehender Leerstand an der Seidelstraße 5 (Hansaviertel) durch einen Lebensmittelsupermarkt (CAP) folgegenutzt.*
- *Ende Juni 2017 wurde ein zum Zeitpunkt der Erhebung bestehender Lebensmitteldiscounter (Norma) an der Talliner Straße 3 (Lütten Klein) geschlossen und im März 2018 durch einen neuen Betreiber, ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter, (MixMarkt) folgegenutzt.*

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Veränderungen in der Rostocker Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel im Einzelhandel und zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen und Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, hat der Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Anlass genommen, eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2007 zu initiieren. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat zu Beginn des Jahres 2016 die Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben. Dies soll als eine Bewertungsgrundlage und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren dienen. Denn die Rechtsprechung hebt hervor, dass zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt dienlich ist. Dieses muss vor allem, aufbauend auf einer aktuellen Analyse des Bestandes und der Nachfragesituation, die Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels, die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte (insbesondere zur Nahversorgung) definieren. Der hierzu erforderliche Instrumentenkasten umfasst u. a. die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Herleitung und Formulierung einer ortstypischen Sortimentsliste.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Bereich einer Untersuchung der Nahversorgungsstruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Im Vorfeld der Erarbeitung der Fortschreibung des Rostocker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden mit einzelnen Vertretern bzw. Expansionsleitern der unterschiedlichen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vertretenen Betreiber von Lebensmittelmärkten geführt. Nahezu alle vor Ort existierenden Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Vertretern der Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft), des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten. Im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde für alle bestehenden Standorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels auf Grundlage der Analyse sowie den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2016) eine Einordnung und Bewertung aus einzelhandelsrelevanter bzw. städtebaulicher Sicht vorgenommen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Die Notwendigkeit eines solchen städtebaulichen Konzeptes ist in verschiedenen Urteilen, u. a. auch des OVG NRW, hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“¹

¹ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

Für die Erarbeitung des Rostocker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar? Welche darüber hinausgehenden (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Rostock (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Einkaufsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Hauptgeschäftszentrum, Nebenzentren, Nahversorgungsstandort(e), Sonderstandort(e)) dar?
- Wie kann die wohnungsnahe Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden? Wie sind die Nahversorgungsbereiche abzugrenzen und welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Nahversorgung (auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) erforderlich?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Rostock insgesamt formulieren?
- Welche potenziellen Standorte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eignen sich für – auch großflächige – Einzelhandelsnutzungen (sowohl unter absatzwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Aspekten)?
- Welche grundsätzlichen Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Rostock zu stärken bzw. die vorhandenen Defizite abzubauen?
- Welche grundsätzlichen Strategien (z. B. auch bauleitplanerisch in den „Außenbereichen“) müssen ergriffen werden, damit die zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auch zukünftig ihre Funktionen wahrnehmen können?

Wie die gutachterliche Erfahrung mit vergleichbaren Verfahren gezeigt hat, ist es nicht ausreichend, ein gutes Konzept zu erarbeiten, vielmehr muss der Akzeptanz der Ergebnisse und der späteren Umsetzung Raum gegeben werden. Diesem Anspruch wurde bei der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch einen breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozess Rechnung getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gliedert sich in einen Analyse- und einen konzeptionellen Teil.

Im Rahmen der Analyse werden in Kapitel 2 die übergeordneten Zielaussagen aus landesplanerischer und kommunaler Sicht mit ihren Folgerungen für das Einzelhandelskonzept dargestellt. Im Rahmen der Ausführungen zur Bestandsaufnahme und –analyse in Kapitel 3 wird zunächst die methodische Herangehensweise der einzelnen Analyseschritte erläutert. Anschließend findet eine Darstellung der übergeordneten Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rostock statt. Dazu gehören Aspekte der Lage, der verkehrlichen Anbindung und der Bevölkerung ebenso wie eine einzelhandelsrelevante Einordnung Rostocks und der Region hinsichtlich des Kaufkraftniveaus bzw. des Einzugsgebietes des Rostocker Einzelhandels. Eckdaten zur angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelssituation in Rostock sowie Betrachtungen zu quantitativen Entwicklungsspielräumen runden die gesamtstädtischen Darstellungen ab.

Differenzierte Betrachtungen zur Einzelhandelssituation in den Stadtbereichen werden in Kapitel 4 gegeben. Hier werden vor allem prägende Angebotsstandorte auf ihre Verkaufsflächengröße und Versorgungsfunktion – im Hinblick auf ihre Einordnung in die künftige Standortstruktur Rostocks – aufgezeigt.

Der – bezogen auf die künftige Umsetzung des Konzeptes – wichtigste Baustein ist das Kapitel 5. Hier werden die übergeordneten Ziele, die künftige Standortstruktur (mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche) und die Definition ergänzender Standorte, die Rostocker Sortimentsliste und die Steuerungsgrundsätze für künftige Einzelhandelsentwicklungen (bei Veränderungen, Verlagerungen, Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben) dargelegt.

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Mecklenburg-Vorpommern stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung, im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Juni 2016) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Die textlich festgelegten Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festlegungen konkretisiert und veranschaulicht.

Wesentliche (einschlägige) Inhalte des Landesentwicklungsplans sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufe,
- die Festlegung von Raumkategorien (u. a. Stadt-Umland-Raum),
- die Festlegung zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung,
- die Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auch für Einzelhandelsgroßprojekte,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen,
- die Festlegungen zu Tourismusentwicklung und Tourismusräumen.

2.2 Folgerungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind aus den übergeordneten Planungen folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

1. Das Oberzentrum Rostock hat eine hohe Ausstrahlung im Land Mecklenburg Vorpommern.
2. Die Rostocker Innenstadt ist der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet und Vorrangstandort für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten).
3. Die künftige Standortstruktur soll zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.
4. Großflächige Standorte mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Lagen sollen zentrenverträglich gestaltet werden.
5. Das Einzelhandelskonzept soll bestehende Entwicklungsplanungen berücksichtigen und inhaltlich weiterentwickeln.

6. Bebauungspläne sind zu beachten, können aber auch als änderungsbedürftig erkannt werden.
7. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet schließlich einfach abrufbare Grundlagen für Entscheidungen über die Ansiedlung, Änderung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben und stellt nach Beschluss der Bürgerschaft von Rostock ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

3 Bestandsaufnahme und -analyse

Im nachfolgenden Kapitel wird die Methode der einzelhandelsrelevanten und untersuchungsbezogenen städtebaulichen Bestandsaufnahme erläutert. Die Analyseergebnisse werden anschließend unter quantitativen, strukturellen und räumlichen Aspekten dargestellt und bewertet.

3.1 Methodik

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis. Anhand dieser wird eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht. In erster Linie zählt hierzu die Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerständen) im gesamten Rostocker Stadtgebiet.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch bauplanungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Dieser Arbeitsschritt rundet die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Rostock ergibt.

3.1.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Rostock liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerständen) im Rostocker Stadtgebiet zu Grunde. Hierzu wurde im Januar bis März 2016 eine flächendeckende Begehung bzw. Befahrung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Einzelhan-

delsunternehmen im engeren Sinne² (inkl. Leerständen) durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen³ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zu Grunde:

Gemäß eines Urteils des BVerwG vom 24.11.2005 (AZ 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schauwindower, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen (soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden).

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW, AZ 7 B 1767 / 08 vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen (soweit sie dem Kunden zugänglich sind). Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören, laut Urteil des OVG NRW 06.02.2009 (s. o.), grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Auch mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, werden die Verkaufsflächen aller geführten Warengruppen auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels einzeln aufgenommen.

In der Auswertung und Analyse werden die Sortimente den in Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

² Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie weitere in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel i. e. S. zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

³ Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung in Rostock

Warengruppe	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
GPK / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia

Warengruppe	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und –geräte
	Pflanzen / Samen
Sonstiges	Aktionswaren
	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Die entsprechend dem in der Tabelle dargestellten Sortimentsschlüssel durchgeführte Vollerhebung des Rostocker Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und bauplanungsrelevanten Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Rostocker Sortimentsliste dar.

In diesem Zusammenhang wurden drei **Lagekategorien** unterschieden, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- zentraler Versorgungsbereich
- städtebaulich (bzw. wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage
- städtebaulich nicht integrierte Lage

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler Versorgungsbereich

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Unter Berücksichtigung ihrer Ausstattung bzw. teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie im konzeptionellen Teil des Einzelhandelskonzeptes in die Kategorien Haupt- und Nebenzentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie städtebauliche Merkmale (u. a. Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend (vgl. dazu auch Glossar im Anhang).

Beispiel: Hauptzentrum City-Kernbereich



Städtebaulich (bzw. wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Es werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Richtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahnleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. (In diesem Sinne wird für diese Lagekategorie, insbesondere bei der Einordnung von Lebensmittelmärkten, auch der Begriff „wohn-siedlungsräumlich integriert“ verwendet)

Beispiel: Stockholmer Straße



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die vor allem von Kunden mit dem Kfz aufgesucht werden (z. B. in Gewerbegebieten). Die Sonderstandorte der Stadt Rostock sind dieser Lagekategorie zuzurechnen.

Beispiel: Trelleborger Straße



Quelle: eigene Zusammenstellung

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Rostocker Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes dar. Die Analysen (Tabellen, Abbildungen, Karten etc.) bilden den Erhebungsstand Januar – März 2016 ab.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die aktuellen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu überprüfende Sortimentsliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zwingend geboten.

Außerdem wird eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtbereichen bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika, vorgenommen (z. B. Fachmarktstandort). Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (ArcGIS), das u. a. eine gebäudescharfe kartographische Darstellung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die Karten in diesem Gutachten wurden mit dem Programm ArcGIS auf Grundlage von Geobasisdaten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erzeugt.

3.1.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Rostock und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Rostocker Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde in einem einwöchigen Zeitraum (18.07.-23.07.2016) bei Rostocker Einzelhändlern, unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe, Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt wurden 204 Betriebe ausgewählt, von denen drei Betreiber eigene Daten zur Verfügung gestellt haben. Weitere 116 Betriebe zeigten ihr Interesse zur Teilnahme. Letztendlich beteiligten sich 47 Betriebe bei der Erhebung in Rostock, womit ein Rücklauf von rund 40,5 % zu verzeichnen ist.

Die Kundenherkunft wurde, jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben, für das Rostocker Stadtgebiet differenziert nach Wohnort bzw. Postleitzahl aufgenommen. Die Kunden aus dem Ausland sowie aus entfernteren Städten (z. B. Köln, Hamburg und Berlin) wurden nur ihrem Land oder ihrer Stadt nach erfasst und nicht nach Postleitzahlen aufgeteilt.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.1.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also der Innenstadt von Rostock sowie – in Kurzform – die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind insbesondere Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten,
- Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Qualität und Erhaltungszustand der Baustruktur,
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche Analyse liefert wichtige Erkenntnisse zur Bewertung und Einordnung einzelner Bereiche in die Zentrenhierarchie und Standortstruktur. Ausgehend davon können Handlungsnotwendigkeiten und -chancen abgeleitet werden. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. §§ 1 (6) Nr.4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.1.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Rostock zum Status-Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie dem Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätzen zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, welches ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau

Quelle: eigene Darstellung

Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Bei der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes lag auf Initiierung des Oberbürgermeistersin Schwerpunkt bei der Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Daher wurden mit einzelnen Vertretern bzw. Expansionsleitern der unterschiedlichen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vertretenen Betreiber von Lebensmittelmärkten Gespräche geführt. Nahezu alle vor Ort existierenden Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Vertretern der Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft), des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten. Im Laufe der Bearbeitung fanden weitere Information der Betreiber bzw. Expansionsleiter zu den Ergebnissen der gesamtstädtischen Analysen sowie der künftigen konzeptionellen Ausrichtung (Steuerung des Einzelhandels) statt.

Darüber hinaus wurden die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchung mit Vertretern der Akteure des Einzelhandels vor Ort diskutiert. Beteiligt waren an den Gesprächsrunden Vertreter des City-Kreises Rostock e.V., des Handelsverbandes Nord, der IHK zu Rostock sowie der Unternehmerverbandes Rostock – Mittleres Mecklenburg e.V.

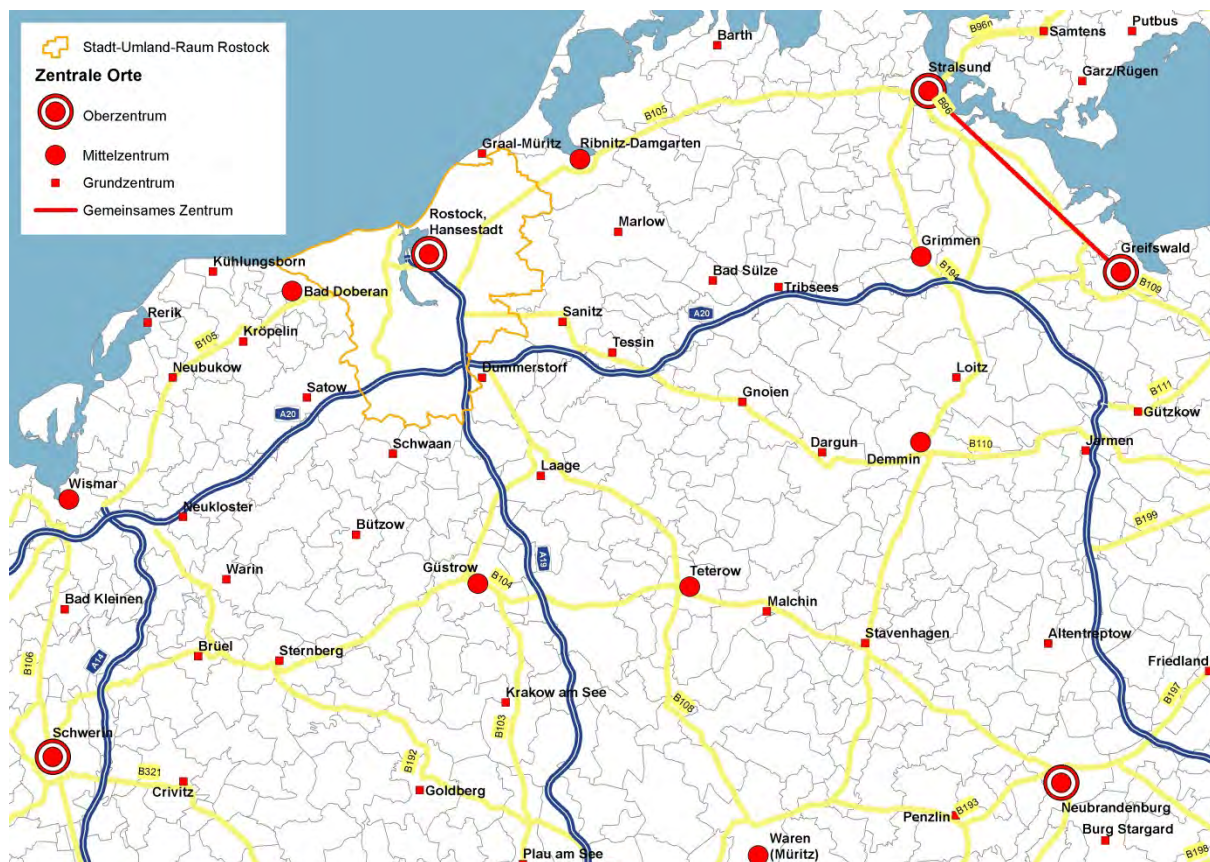
3.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Rostock

Zur Einordnung der Hanse- und Universitätsstadt hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Rostock auswirken können.

3.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Aus landesplanerischer Sicht wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum eingestuft.⁴ Neben ihr existieren noch drei weitere Oberzentren im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Hanse- und Universitätsstadt grenzt unmittelbar an die Ostsee und die Warnow an (vgl. Karte 1). Die Stadt gehört zur Regiopolregion Rostock, die hauptsächlich die Hanse- und Universitätsstadt selbst und den Landkreis Rostock umfasst. Zu diesem gehören die drei Mittelzentren Bad Doberan, Güstrow und Teterow. Ebenso gehört das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten dazu; dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Verflechtungsraum über die Grenzen des Landkreises Rostock hinausgeht.⁵

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

⁴ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

⁵ <http://www.regiopolregion-rostock.de/die-region/an-ostsee-und-warnow/>

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Hauptstadt des Bundeslandes Schwerin in rund 90 km Entfernung. Östlich von Rostock liegen die Städte Stralsund und Greifswald, die gemeinsam ein weiteres Oberzentrum des Landes bilden in rund 102 km (Greifswald) bzw. 112 km (Stralsund). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bad Doberan (14 km) in westlicher Richtung, Ribnitz-Damgarten (40 km) in nordöstlicher Richtung sowie Güstrow (44 km) in südlicher Richtung.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist durch die Bundesautobahnen A20 und A19 an Verkehrsachsen mit überregionaler Bedeutung angeschlossen. Zudem verfügt die Stadt mit einem äußeren und inneren Tangentenring über ein gut ausgebautes Hauptverkehrsstraßennetz. Es sichert zudem die gute Erreichbarkeit aus der Region sowie die Bündelung der Verkehrsströme im Stadtinneren.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist des Weiteren an den Nah- und Fernverkehr der deutschen Bahn angeschlossen; so befährt beispielsweise ein IC (Intercity) die Strecke Rostock-Berlin. Weitere Ausbauten des Streckennetzes im öffentlichen Personennahverkehr sind in Planung. 30 km von der Rostocker Innenstadt entfernt liegt der Flughafen Rostock-Laage, der die Hanse- und Universitätsstadt Rostock an weitere internationale Ziele anbindet. U. a. dient demselben Ziel der Hafen der Stadt, der neben der gewerblichen Nutzung gleichermaßen als Fähranleger für Touristenschiffe dient. Daneben besteht der größte deutsche Kreuzfahrthafen in Rostock-Warnemünde.

Rostock gilt als gewerbliches Zentrum des Bundeslandes, lebt zudem von seiner maritimen Prägung und ist Sitz der ältesten Universität im Ostseeraum. Die 1419 gegründete Universität Rostock ist zudem eine der ältesten Hochschulen des Landes. Einen besonderen Wirtschaftsfaktor in der Küstenregion spielt darüber hinaus der Tourismus (vgl. dazu auch Kapitel 3.2.5).

3.2.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die bevölkerungsreichste Stadt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Zurzeit zählt diese rund 210.000 Einwohner und ist damit die einzige Großstadt. Das Stadtgebiet umfasst dabei eine Fläche von 181 km². Die Regiopole gilt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich als bedeutende Stadt des südlichen Ostseeraumes. Rostock soll als solche weiter gestärkt werden, um die Innovations- und Wettbewerbspotenziale der Region zu nutzen.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist administrativ in 21 Stadtbereiche und 74 statistische Bezirke gegliedert. Im folgenden (Tabelle 3) werden die Einwohner der Stadtbereiche und deren Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt.

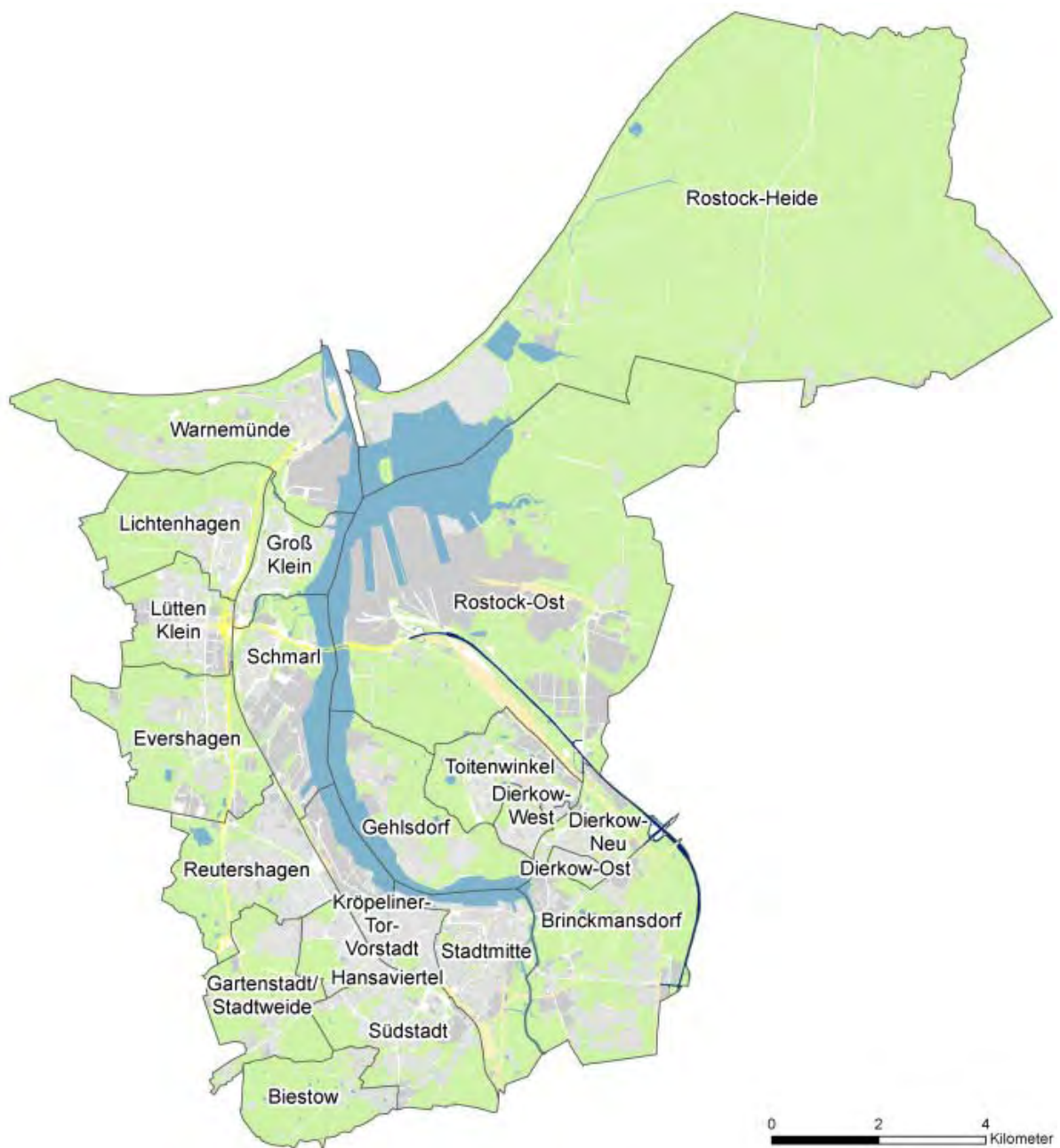
Tabelle 3: Einwohner der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgeteilt nach Stadtbereichen

Stadtbereich	Bevölkerung insgesamt (Stand: 31.12.2016)	Anteile (in %)
A Warnemünde	7.955	3,8
B Rostock-Heide	1.570	0,8
C Lichtenhagen	14.309	6,9

Stadtbereich	Bevölkerung insgesamt (Stand: 31.12.2016)	Anteile (in %)
D Groß Klein	13.383	6,5
E Lütten Klein	17.068	8,2
F Evershagen	16.704	8,1
G Schmarl	8.736	4,2
H Reutershagen	18.080	8,7
I Hansaviertel	8.432	4,1
J Gartenstadt / Stadtweide	3.327	1,6
K Kröpeliner-Tor-Vorstadt	19.397	9,4
L Südstadt	15.035	7,2
M Biestow	2.781	1,3
N Stadtmitte	19.779	9,5
O Brinckmansdorf	8.213	4,0
P Dierkow-Neu	10.916	5,2
Q Dierkow-Ost	1.081	0,5
R Dierkow-West	1.149	0,6
S Toitenwinkel	13.904	6,7
T Gehlsdorf	4.468	2,1
U Rostock-Ost	1.205	0,6
Gesamt	207.492	100

Quelle: eigene Darstellung nach Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Einwohnermelderegister der Stadt Rostock

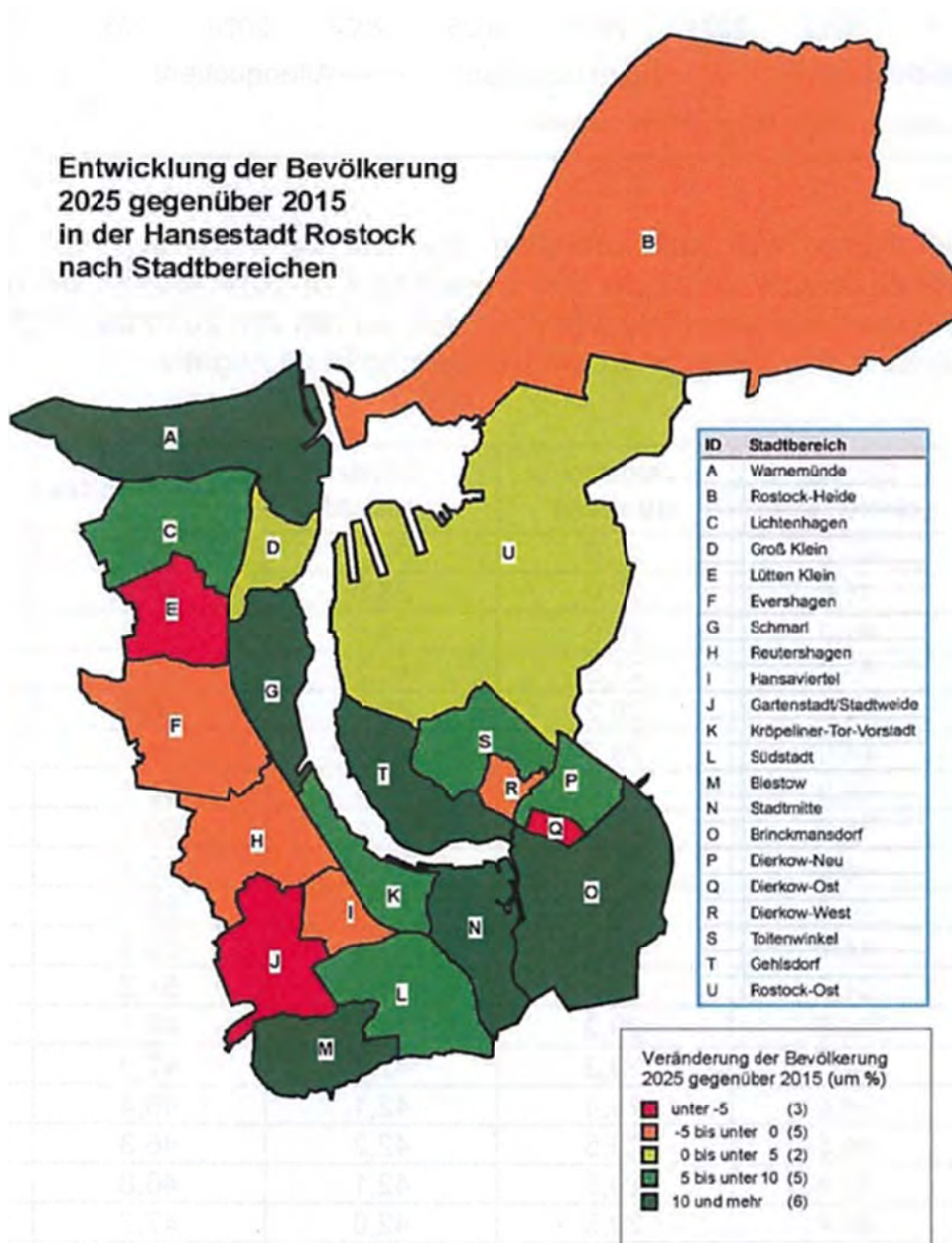
Der Siedlungsschwerpunkt liegt in den Stadtbereichen Stadtmitte und Kröpeliner-Tor-Vorstadt (rund 19.800 Einwohner bzw. 19.400 Einwohner / 9,5 % bzw. 9,4 % der Stadtbevölkerung). Reutershagen (rund 18.100 Einwohner bzw. 8,7 %), Lütten Klein (rund 17.100 Einwohner bzw. 8,2 %) und Evershagen (rund 16.700 Einwohner bzw. 8,1 %) bilden danach ebenfalls einwohnerstarke Stadtteile. Die einwohnerschwächsten Stadtbereiche liegen östlich der Warnow. Rostock-Ost – ein gewerblich geprägter Stadtbereich – hat rund 1.200 Einwohner bzw. 0,6 %. Ähnlich sieht es im Stadtbereich Dierkow-West aus; dessen Einwohnerzahl bei rund 1.100 liegt und somit von 0,5 % der Gesamtbevölkerung bewohnt wird. Im Stadtbereich Dierkow-Ost leben rund 1.100 Einwohner, was in etwa 0,5 % der Gesamtbevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt ausmacht.

Karte 2: Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Stadtbereichen

Quelle: Grundlagen Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Vermessungs- und Geoinformationsamt; eigene Darstellung

3.2.3 Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt ist die Bevölkerung in den Jahren 2005 bis 2015 um 4,7 % gestiegen. Den stärksten Zuwachs konnte dabei der Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt verzeichnen (+ 9,2 %). Der höchste Rückgang ist im Stadtbereich Warnemünde zu verzeichnen, dort sank die Einwohnerzahl in den zehn Jahren um rund 6,9 %.

Karte 3: Bevölkerungsprognose 2025

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, kommunale Statistikstelle, 2016

Die Stadtbereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden sich in den kommenden Jahren unterschiedlich entwickeln. Das hängt in der Regel von der aktuellen unterschiedlichen Altersstruktur, der unterschiedlichen Wanderungsbewegung aber auch von den neu geplanten Wohnungsstandorten ab. Diese beeinflussen die Bevölkerungsgewinne. Sollten bereits geplante Wohnungsstandorte nicht bebaut oder andere neue ausgewiesen werden, wird das die Entwicklung nach Stadtteilen stark beeinflussen. Die Prognose nach Stadtteilen sollte deshalb unbedingt unter den getroffenen und berücksichtigten Annahmen betrachtet werden.

Für das Jahr 2025 wird ein Bevölkerungszuwachs von 13.290 Einwohnern prognostiziert. Das würde einen prozentualen Zuwachs von 6,5 % bedeuten. Generell werden bis dahin mit 13 von

21 über die Hälfte der Rostocker Stadtbereiche einen Bevölkerungszuwachs vorweisen können. Der geplante Wohnungsbau dort ist dabei eng mit diesen Prognosen verknüpft. Das mit Abstand stärkste Wachstum wird in Biestow erwartet. Dort wird die Einwohnerzahl, im Vergleich zu 2005, bis 2025 auf über 6.000 Personen verdoppelt. Insgesamt werden steigende Bevölkerungszahlen zwischen 2015 und 2025 von mehr als 1.000 Einwohnern in diesen Stadtbereichen erwartet:

- Biestow (+ 3.715; + 133,5 %)
- Stadtmitte (+2.434; + 12,4 %)
- Gehlsdorf (+ 1.824; +41,7 %)
- Warnemünde (+ 1.540; + 19,6 %)
- Kröpeliner-Tor-Vorstadt (+ 1.177; + 6,1%)
- Schmarl (+ 1.150; + 13,0 %)
- Lichtenhagen (+ 1.076; + 7,6 %)
- Brinckmansdorf (+ 1.048; + 12,9 %)

Obwohl die Gesamtbevölkerung bis 2025 weiter zunimmt, wird die Einwohnerzahl in einigen Stadtbereichen auch sinken. Hiervon am stärksten betroffen sind Lütten Klein und Gartenstadt / Stadtweide. Dort sind bis 2025 Bevölkerungsrückgänge von 9 bzw. 10% anzunehmen. Auch in Stadtbereichen, wie z. B. Reutershagen, ist von einer abnehmenden Einwohnerzahl auszugehen. Es wird ein Rückgang von 4,6 % prognostiziert, obwohl Reutershagen zwischen 2005 und 2015 sogar noch eine leicht positive Wachstumsrate verbuchen konnte. Mit sinkenden Bevölkerungszahlen bis 2025 ist auch in fünf weiteren Stadtbereichen zu rechnen. Diese sind Evershagen und das Hansaviertel sowie die kleineren Stadtbereiche Dierkow-Ost, Rostock-Heide und Dierkow-West.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung ist Rostock zwischen 2005 und 2025

Stadtbereich	2005	2015	2025	Entwicklung von 2025 zu 2015	
	Personen ¹			Personen	um %
A Warnemünde	8.441	7.860	9.400	1.540	19,6
B Rostock-Heide	1.621	1.582	1.508	-74	-4,7
C Lichtenhagen	13.553	14.114	15.190	1.076	7,6
D Groß Klein	12.119	13.183	13.666	483	3,7
E Lütten Klein	17.549	17.107	15.560	-1.547	-9,0
F Evershagen	15.962	16.587	16.148	-439	-2,6
G Schmarl	7.650	8.850	10.000	1.150	13,0
H Reutershagen	18.069	18.117	17.276	-841	-4,6
I Hansaviertel	8.540	8.467	8.310	-157	-1,9
J Gartenstadt / Stadtweide	3.183	3.302	2.971	-331	-10,0
K Kröpeliner-Tor-Vorstadt	17.687	19.323	20.500	1.177	6,1
L Südstadt	14.323	14.786	15.534	748	5,1

Stadtbereich	2005	2015	2025	Entwicklung von 2025 zu 2015	
	Personen ¹			Personen	um %
M Biestow	3.022	2.784	6.499	3.715	133,5
N Stadtmitte	16.508	19.566	22.000	2.434	12,4
O Brinckmansdorf	8.052	8.154	9.202	1.048	12,9
P Dierkow-Neu	10.542	10.658	11.500	842	7,9
Q Dierkow-Ost	1.191	1.087	1.001	-86	-7,9
R Dierkow-West	1.282	1.156	1.104	-52	-4,5
S Toitenwinkel	13.201	13.775	14.500	725	5,3
T Gehlsdorf	3.539	4.373	6.197	1.824	41,7
U Rostock-Ost	1.184	1.202	1.257	55	4,6
Insgesamt	197.218	206.033	219.323	13.290	6,5

¹ Stand immer am 31.12.

Quelle: eigene Darstellung nach Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025

Für die Betrachtung der Entwicklung der Einwohnerzahlen einer Stadt, ist auch immer die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen zu betrachten. In Rostock sind dabei einige Auffälligkeiten zu erkennen. In deutlich mehr als der Hälfte aller Stadtbereiche nimmt die Zahl der unter 45-jährigen zwischen 2015 und 2025 zu (bei den 6- bis 15-jährigen sogar um 23,3 % im Durchschnitt), während die Anzahl der Personen zwischen 45 und 65 in den meisten Bereichen um 7,2 % im Durchschnitt sinkt. Besonders auffällig ist, dass die Anzahl der Personen über 80 Jahren von 2005 bis 2025 um fast 200 % ansteigt.

3.2.4 Einzelhandelsrelevante und Sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern⁶ lässt sich ein Vergleich des Rostocker Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 5 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer die Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Vergleich zu seinen Nachbarkommunen einen Platz im unteren Drittel einnimmt. Landesplanerisch gehören, neben dem Grundzentrum Dummerstorf, folgende Gemeinden zum direkten Stadt-Umland-Raum Rostock: Admanshagen-Bargeshagen, Bentwisch, Broderstorf, Elmenhorst / Lichtenhagen, Kritzmow, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Papendorf, Roggentin und Rövershagen. Als sonstige Umlandgemeinden sind Klein Kussewitz, Ninehagen, Pölchow, Poppendorf, Stäbelow und Ziesendorf ausgewiesen. In Anhängigkeit zur Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedli-

⁶ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

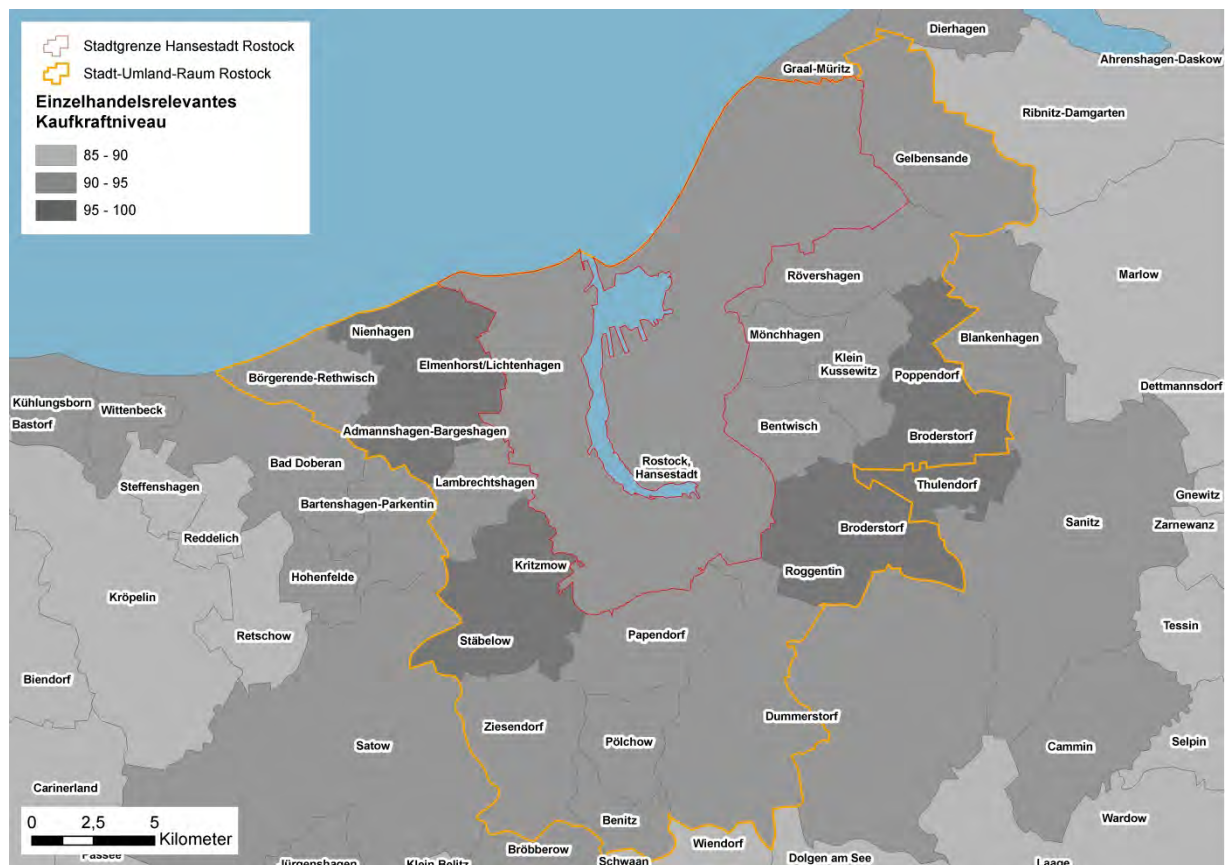
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

che einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die Kommunen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 92,2 (2016) rund 1.098,0 Mio. Euro (vgl. dazu auch Kapitel 3.4).

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Stad-Umland-Raum Rostock

Stadt	Landesplanerische Zuordnung direkte / sonstige Umlandgemeinden	Einzelhandels- relevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandels- relevantes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)
Rostock	Oberzentrum	92,2	1.112,5
Admanshagen-Bargeshagen	direkte Umlandgemeinde	103,3	17,0
Bentwisch	direkte Umlandgemeinde	96,5	13,6
Broderstorf	direkte Umlandgemeinde	102,2	22,4
Dummerstorf	Grundzentrum / direkte Umlandgemeinde	94,3	39,4
Elmenhorst / Lichtenhagen	direkte Umlandgemeinde	99,0	4,9
Kritzmow	direkte Umlandgemeinde	105,8	21,6
Lambrechtshagen	direkte Umlandgemeinde	98,6	15,7
Mönchhagen	direkte Umlandgemeinde	98,3	6,6
Papendorf	direkte Umlandgemeinde	92,0	13,3
Roggentin	direkte Umlandgemeinde	101,0	15,9
Rövershagen	direkte Umlandgemeinde	94,7	14,9
Klein Kussewitz	sonstige Umlandgemeinde	92,2	3,9
Nienhagen	sonstige Umlandgemeinde	102,3	39,8
Pölchow	sonstige Umlandgemeinde	93,5	5,0
Poppendorf	sonstige Umlandgemeinde	102,9	4,2
Stäbelow	sonstige Umlandgemeinde	103,8	8,1
Ziesendorf	sonstige Umlandgemeinde	91,2	7,2

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2016, eigene Berechnung

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2016; eigene Darstellung

3.2.5 Wirtschaftsfaktor Tourismus

Der Tourismus weist einen wichtigen Wachstumstrend in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf. Dabei verbinden die Gäste „mit der Hansestadt Rostock vorrangig Aspekte rund um den Erholungsurlaub: Strand, Meer, maritimes Flair sowie Ruhe und Entspannung“. „Hansa Rostock und die Hanse Sail sind wichtige Imageträger für die Stadt, für die Wahl Rostocks als Reiseziel haben sie nur punktuelle Bedeutung. Die klassischen Attribute eines Städteurlaubs wie Kultur und Shopping werden (bislang) kaum mit Rostock in Verbindung gebracht.“⁷. Entsprechend profitiert der Einzelhandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nur punktuell und in bestimmten Branchen von den Besucherzahlen.

Für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es von besonderem Interesse festzustellen, wie hoch das Umsatzpotenzial ist, das zusätzlich generiert werden kann. Daher wird an dieser Stelle, mit Blick auf die Bestimmung einer touristisch relevanten Verkaufsfläche wie auch zur Bewertung von Entwicklungspotenzialen, das zusätzliche Kaufkraftpotenzial betrachtet, dass dem Rostocker Einzelhandel nicht regelmäßig bzw. nicht immer zur Verfügung steht. Zur **Definition der Tourismusbranche** wird auf nachfolgende Definition (nach Welttourismusorganisation - UNWTO) zurückgegriffen:

- Alle Aktivitäten von Personen, die an Orte außerhalb ihrer gewöhnlichen Umgebung reisen,

⁷ vgl. dazu Die Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde, Tourismuskonzeption 2022, Rostock 2012, S. 11

- sich dort zu Freizeit-, Geschäfts- oder bestimmten anderen Zwecken aufhalten und
- nicht länger als ein Jahr ohne Unterbrechung verweilen.

Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr (dwif)⁸ stellt heraus: Auch **Tagesreisen** sind zu berücksichtigen, dabei sind

- weder eine zeitliche „Mindestdauer“ (z. B. in Stunden)
- noch eine zurückgelegte „Mindestentfernung“ (z. B. in Kilometer)

vorgegeben. Auch bei den Tagesreisen kann nach dem Zweck (privat / geschäftlich) unterschieden werden. In Abgrenzung zu den regelmäßigen Pendelbeziehungen wird jedes Verlassen des Wohnumfeldes⁹ als **Tagesausflug** angesehen, welches

- nicht als Fahrt von oder zur Schule, zum Arbeitsplatz, zur Berufsausübung vorgenommen wird,
- nicht als Einkaufsfahrt zur Deckung des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel) dient und
- nicht einer gewissen Routine oder Regelmäßigkeit unterliegt (z. B. regelmäßige Vereinsaktivitäten im Nachbarort, Arztbesuche, Gottesdienstbesuche, Behördengänge).

Darüber hinaus stellt in diesem Zusammenhang eine **Tagesgeschäftsreise** eine Ortsveränderungen zur Wahrnehmung geschäftlicher Aufgaben dar, die über die Gemeindegrenze, in der sich der ständige Arbeitsplatz des Betroffenen befindet, hinausführen. Hierunter fallen jedoch nicht

- Fahrten zum ständigen oder wechselnden Arbeitsplatz (z. B. Montage) und
- Fahrten innerhalb der Arbeitsplatzgemeinde (z. B. sogenannte „Dienstgänge“).

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt die Tourismuskonzeption 2022¹⁰ vor, welcher Daten zu Übernachtungsgästen bzw. Tagesbesuchern sowie auch deren Ausgaben entnommen werden können. Dabei werden nicht umfassend Angaben zu Ausgaben im Einzelhandel gemacht. Es wird auch keine Unterscheidung zwischen Tagesausflügen und Tagesgeschäftsreisen getroffen. Entsprechend werden nachfolgend z. T. Annahmen getroffen bzw. Hochrechnungen auf Grundlage vorliegender Untersuchungen vorgenommen.

Basierend auf den vorliegenden und getroffenen Angaben ergibt sich für Hanse- und Universitätsstadt Rostock das folgende, überschlägig ermittelte, touristische Kaufkraftpotenzial:

Tabelle 6: Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

	Gäste (Aufenthalts- tage in Mio.)	Ausgaben pro Tag (in Euro)	davon Ausgaben im Einzelhandel (in Euro)	Einzelhandels- relevantes Kaufkraft- potenzial (in Mio. Euro)
Übernachtungen ge- werblich	1,48	131,90	23,74	35,14

⁸ dwif e.V., Tagesreisen der Deutschen, Grundlagenuntersuchung im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, April 2014

⁹ Das Wohnumfeld stimmt bei Städten bis 100.000 Einwohner mit der Stadtgrenze überein. Bei Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern ist der eigene Stadtteil dem Wohnumfeld gleichzusetzen.

¹⁰ Die Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde, Tourismuskonzeption 2022, Rostock 2012

	Gäste (Aufenthalts- tage in Mio.)	Ausgaben pro Tag (in Euro)	davon Ausgaben im Einzelhandel (in Euro)	Einzelhandels- relevantes Kaufkraft- potenzial (in Mio. Euro)
Übernachtungen Privat- vermieter	0,11	70,10	12,62	1,39
Übernachtungen Tou- ristik- und Dauercam- ping	0,10	32,80	16,40	1,64
Übernachtungen bei Verwandten und Be- kannten	1,68	23,50	14,10	23,69
Tagesgäste	10,5	23,50	11,52	120,91
Gesamt	13,9	-	13,18	182,76

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage „Die Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde, Tourismuskonzeption 2022“, Rostock 2012

Es zeigt sich, dass dem Rostocker Einzelhandel pro Jahr zusätzlich ein **touristisches Kaufkraftpotenzial** von rund **183 Mio. Euro** zur Verfügung steht. Dies sind rund 17 % der vorhandenen lokalen Kaufkraft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein nicht näher quantifizierbarer Anteil (insbesondere in Bezug auf die Tagestouristen) auch aus Einwohnern des **näheren und weiteren Einzugsgebietes** speist. Es ist unstrittig, dass der Tourismus für den Rostocker Einzelhandel eine wesentliche Umsatzquelle darstellt, was insbesondere bei der Bewertung der gesamtstädtischen und warengruppenspezifischen Zentralitäten zu berücksichtigen ist.

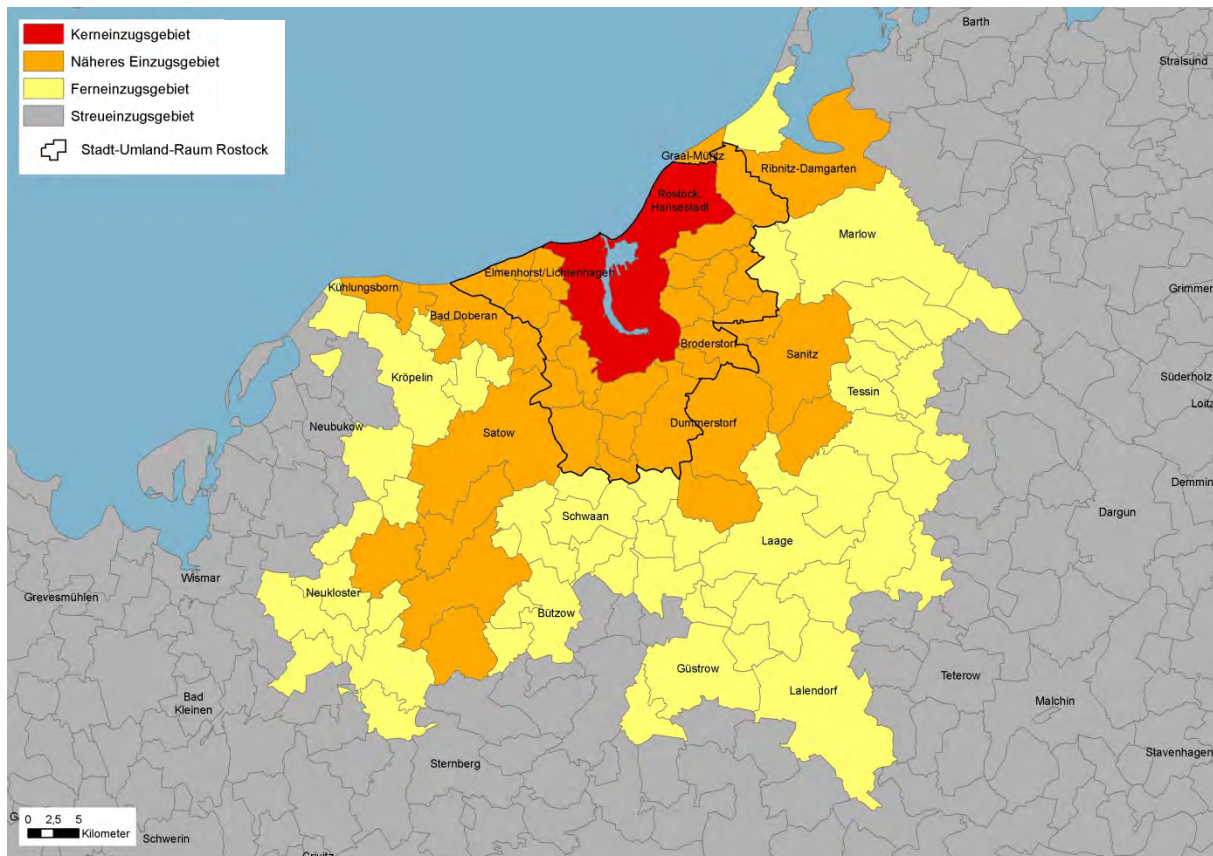
3.2.6 Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität, insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von zentralen Versorgungsbereichen und auch Einzelhandelsagglomerationen, das i.d.R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Rostocker Stadtgebiet, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Zur **empirischen Bestimmung des Einzugsgebietes des Rostocker Einzelhandels** wurde im Juli 2016 eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Rostocker Einzelhandelsbetrieben durchgeführt (vgl. dazu Kapitel 3.1.2). Die im

Rahmen dieser Erhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zu den Einwohnern des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung des Standortes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf dieser Grundlage sind bereits Tendenz Aussagen zum Verflechtungsbereich des Rostocker Einzelhandels möglich. Zusätzlich wurden auch die Lage und Erreichbarkeit überörtlich bedeutsamer Angebotsstandorte im Rostocker Stadtgebiet, Raumwiderstände (v. a. in Fahrtzeiten) und die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt. In der Gesamtschau lässt sich das Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels wie folgt definieren:

Karte 5: Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Rostock mit einem Kundenpotenzial von rund 210.000 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Rostocker Einzelhandels auch in Rostock wohnt (rund 52 % der Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet).

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 110.000 Einwohnern Benitz, Alt Sührkow, Bentwisch, Cammin, Broderstorf, Broggow, Admannshagen-Bargeshagen, Kritzmow, Bernitt, Glasin, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Graal-Mürit, Mönchhagen, Baumgarten, Poppendorf, Bad Doberan, Stäbelow, Gelbensande, Kühlungsborn, Sanitz, Roggentin, Rövershagen, Pölchow, Lambrechtshagen, Börgerende-Rethwisch,

Pependorf, Ribnitz-Damgarten, Satow, Klein Kussewitz, Ziesendorf, Nienhagen, Thulendorf, Bartenshagen-Parkentin und Wittenbeck.

Das Kundenpotenzial umfasst damit vor allem Gemeinden im Stadt-Umland-Raum und entspricht einem Anteil von etwa 19 % des gesamten Einzugsgebietes. Einzelne Betriebe in Rostock, wie beispielsweise Magnetbetriebe in der Innenstadt oder an verkehrsgünstigen Standorten, können dabei aber auch deutlich überdurchschnittliche Werte aufweisen.

Ferneinzugsgebiet

Dem Ferneinzugsgebiet werden in der Regel, ebenso wie dem Streueinzugsgebiet, die Besucher und Kunden Rostocks zugeordnet, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und Rostock nicht regelmäßig aufsuchen. In den meisten Fällen stellt das Ferneinzugsgebiet nur einen geringen Anteil des Kundenpotenzials dar. Gerade dann, wenn weitere Ober- und / oder Mittelzentren in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Da die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eines der vier Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern ist und in unmittelbarer Nähe Mittel- und Grundzentren zu finden sind, fällt das Ferneinzugsgebiet räumlich relativ groß aus. Mit einem Kundenpotenzial von etwa 67.000 Einwohnern aus Gutow, Alt Butow, Alt Wüstenfelde, Altkalen, Bastorf, Jesendorf, Bad Sülze, Blankenberg, Gnewitz, Güstrow, Kröpelin, Marlow, Woltersdorf, Tessin, Blankenhagen, Vorbeck, Bützow, Zarnewanz, Sarmstorf, Schwaan und Dierhagen entspricht das Kundenpotenzial einem Anteil von lediglich 5 % des gesamten Einzugsgebietes.

Streueinzugsgebiet

Das Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Rostock nicht regelmäßig aufsuchen („Zufallsbesuche“). Sie stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

Insgesamt ergibt sich somit für den Rostocker Einzelhandel ein Kundenpotenzial von rund 387.000 Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rund 2,075 Mrd. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Rostocker Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Rostock und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.

3.3 Einzelhandelsangebot in Rostock

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Rostock unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

In Rostock stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar – März 2016) gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebotssituation dar:

- Es existieren **1.142 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **358.100 m² (ohne Leerstände)**.

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt bei **314 m²**
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,74 m²**

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Rostocker Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, im Jahr 2016 wie folgt (Tabelle 7) dar:

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Rostock nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	88.500	24,7	328
Blumen / Zoologische Artikel	11.900	3,3	60
Gesundheit und Körperpflege	18.600	5,2	79
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	10.700	3,0	49
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	129.700	36,2	516
Bekleidung	49.700	13,9	251
Schuhe / Lederwaren	12.600	3,5	41
GPK / Haushaltswaren	12.100	3,4	25
Spielwaren / Hobbyartikel	4.200	1,2	15
Sport und Freizeit	9.000	2,5	35
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	87.700	24,5	367
Wohneinrichtung	14.600	4,1	41
Möbel	42.300	11,8	39
Elektro / Leuchten	7.200	2,0	8
Elektronik / Multimedia	9.100	2,5	37
Medizinische und orthopädische Artikel	4.000	1,1	61
Uhren / Schmuck	2.000	0,6	33
Baumarktsortimente	39.200	10,9	29
Gartenmarktsortimente	19.900	5,5	5
Überwiegend langfristiger Bedarf	138.200	38,6	253
Sonstiges	2.500	0,7	6
Summe	358.100	100,0	1.142

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Dabei hat seit 2006 eine Verkaufsflächenzunahme um rund 62.000 m² bzw. 21 % stattgefunden. Die Verkaufsflächenausstattung ist dabei von 1,50 m² / Einwohner (2006) auf 1,74 m² / Einwohner (2015) angestiegen. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelsein-

richtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden auf Ebene der Stadtbereiche näher untersucht.

3.3.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Rostock

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung.

Differenziert nach Lagen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wie folgt dar:

Tabelle 8: Verkaufsflächen der Betriebe in Rostock nach Warengruppen (in m²)

Warengruppe	Verkaufsflächen			
	zentraler Bereich*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	39.800	22.500	26.200	88.500
Blumen / Zoologische Artikel	2.900	1.200	7.800	11.900
Gesundheit und Körperpflege	12.700	3.000	2.900	18.600
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	7.400	1.200	2.100	10.700
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.700	28.000	39.000	129.700
Bekleidung	44.100	2.300	3.200	49.600
Schuhe / Lederwaren	10.500	200	1.900	12.600
GPK / Haushaltswaren	4.800	800	6.600	12.200
Spielwaren / Hobbyartikel	3.100	400	800	4.300
Sport und Freizeit	5.500	1.000	2.500	9.000
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	68.000	4.700	15.000	87.700
Wohneinrichtung	4.800	800	9.000	14.600
Möbel	1.700	5.900	34.800	42.400
Elektro / Leuchten	2.700	300	4.300	7.300
Elektronik / Multimedia	6.000	500	2.600	9.100
Medizinische und orthopädische Artikel	2.800	900	300	4.000
Uhren / Schmuck	1.900	100	-	2.000
Baumarktsortimente	1.600	800	36.800	39.200
Gartenmarktsortimente	300	100	19.500	19.900
Überwiegend langfristiger Bedarf	21.800	9.300	107.200	138.300
Sonstiges	600	200	1.800	2.600
Summe	153.000	42.200	162.900	358.100

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

* Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept 2017 berücksichtigt

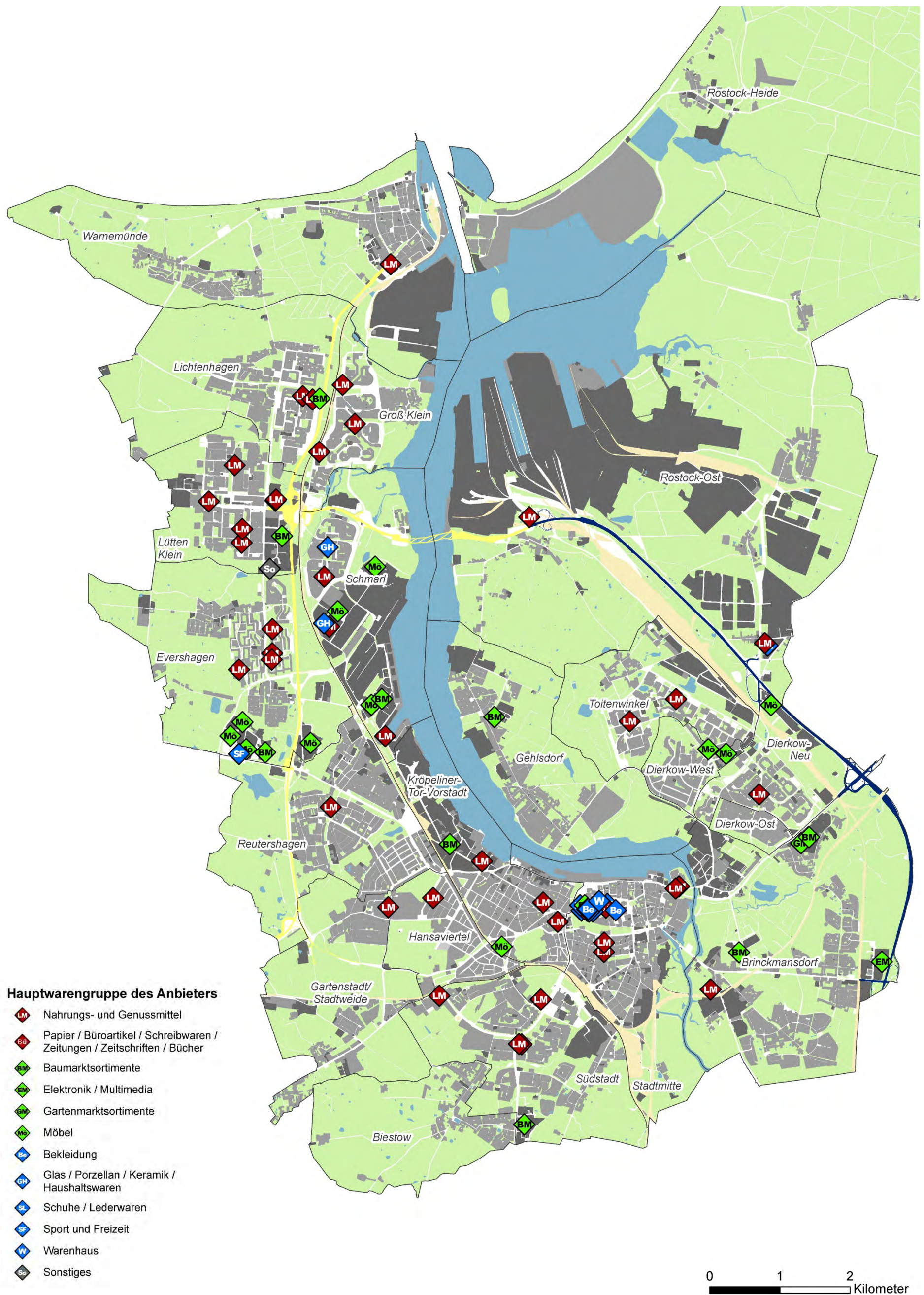
- Rund **43 %** der Verkaufsfläche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich in zentralen Lagen, die höchsten Verkaufsflächen nehmen dabei die Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs ein (45 %); die wenigste Verkaufsfläche wird von den Waren des überwiegend langfristigen Bedarfs beansprucht (15 %).
- Rund **12 %** der Verkaufsfläche in der Stadt befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen, wobei die höchste Verkaufsfläche von den Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs genutzt wird (68 %); innerhalb dieser Gruppe fällt der größte Verkaufsflächenanteil auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, was 80 % des Verkaufsflächenanteils ausmacht. Das ist der Tatsache geschuldet, dass die Standorte in integrierten Lagen meist der Nahversorgung dienen und somit von strukturprägenden Lebensmittelanbietern dominiert werden.
- Rund **45 %** der Verkaufsflächen in Rostock fallen in städtebaulich nicht integrierte Lagen, dazu gehören vor allem die Fachmarktagglomerationen Schutow, Brinckmansdorf und Goorsdorfer Straße sowie solitäre Fachmarktstandorte.

3.3.2 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².¹¹

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

¹¹ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 6: Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) im Rostocker Stadtgebiet

Quelle: eigene Darstellung, Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

Rund 219.700 m² der erhobenen Verkaufsfläche (ohne Leerstände), was einen Anteil von 61,3 % an der Gesamtverkaufsfläche ausmacht, entfällt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, obwohl diese lediglich knapp 7 % aller Anbieter repräsentieren (81 Einzelhandelsbetriebe).

Der sortimentspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt in Rostock in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortimente** sowie **Möbel**.

3.3.3 Verkaufsflächenangebot in den Umlandgemeinden

Am Rande des Rostocker Stadtgebietes befinden sich in den Umlandgemeinden Fachmarkt- bzw. Einkaufszentren, dabei handelt es sich um das Fachmarktzentrum Hansecenter Bentwisch, Ostseepark Sievershagen und Globus Roggentin. Diese verfügen zum Zeitpunkt der Erhebung über rund 129.200 m² Verkaufsfläche. Der warengruppenspezifische Einzelhandelsbestand wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Verkaufsflächen nach Warengruppen der Fachmarkttagglomerationen (FMA) im Umland

Warengruppe	FMA Hanse-Center Bentwisch	FMA Ost-seepark Sievershagen	FMA Globus Roggentin	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	6.600	7.100	6.000	19.700
Blumen / Zoologische Artikel	2.200	600	300	3.100
Gesundheit und Körperpflege	1.400	1.800	600	3.800
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	300	500	400	1.200
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10.500	10.000	7.300	27.800
Bekleidung	3.400	12.800	900	17.100
Schuhe / Lederwaren	2.100	2.400	300	4.800
GPK / Haushaltswaren	2.000	1.000	900	3.900
Spielwaren / Hobbyartikel	1.800	700	300	2.800
Sport und Freizeit	700	1.400	200	2.300
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	10.000	18.300	2.600	30.900
Wohneinrichtung	4.800	1.800	200	6.800
Möbel	26.000	6.900	300	33.200
Elektro / Leuchten	3.600	1.500	500	5.600
Elektronik / Multimedia	1.700	3.000	100	4.800
Medizinische und orthopädische Artikel	100	100	100	300
Uhren / Schmuck	0	300	100	400
Baumarktsortimente	7.300	600	6.700	14.600
Gartenmarktsortimente	2.400	500	1.500	4.400
Überwiegend langfristiger Bedarf	45.900	14.700	9.500	70.100
Sonstiges	200	200	-	400

Warengruppe	FMA Hanse-Center Bentwisch	FMA Ost-seepark Sievershagen	FMA Globus Roggentin	Gesamt
Summe	66.600	43.200	19.400	129.200

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Unter Berücksichtigung des funktional zurechenbaren Einzelhandelsbestandes in den Fachmarkttagglomerationen der Randgemeinden beläuft sich der Einzelhandelsbestand der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf rund 487.200 m². Dabei ist seit 1996 eine kontinuierliche Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen (vgl. dazu Abbildung 2).

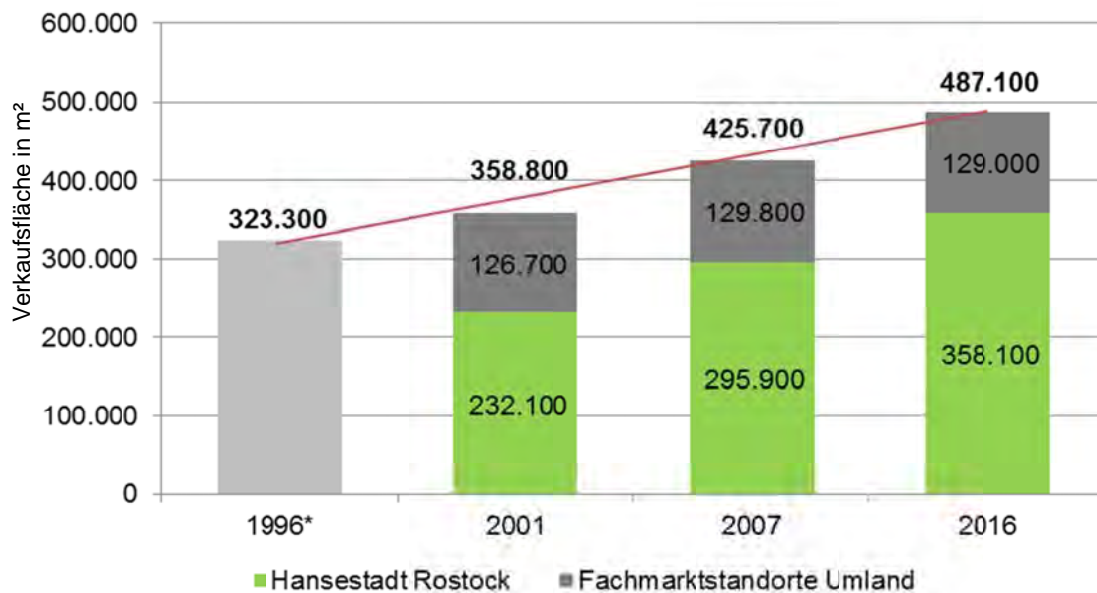
Tabelle 10: Verkaufsflächen nach Warengruppen Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Fachmarktstandorte im Umland

Warengruppe	Rostock				Randgemeinde		Gesamt
	Innenstadt		übr. Stadtgebiet		Fachmarkt-standorte		
	m²	%	m²	%	m²	%	
Nahrungs- und Genussmittel	3.700	3,4	84.900	78,4	19.700	18,2	108.200
Blumen (Indoor) / Zoo	400	2,7	11.500	76,9	3.000	20,4	14.900
Gesundheit und Körperpflege	3.300	14,9	15.200	68,2	3.800	16,9	22.400
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4.600	38,0	6.200	51,6	1.300	10,4	12.000
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12.000	7,6	117.700	74,8	27.800	17,6	157.500
Bekleidung	30.200	45,3	19.400	29,1	17.100	25,6	66.700
Schuhe / Lederwaren	7.000	40,2	5.600	31,9	4.900	27,9	17.500
GPK / Haushaltswaren	1.800	11,4	10.300	64,6	3.800	24,0	16.000
Spielwaren / Hobbyartikel	1.500	21,8	2.700	38,0	2.800	40,2	7.100
Sport und Freizeit	3.900	35,2	5.100	45,4	2.200	19,4	11.200
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	44.400	37,6	43.100	36,4	30.800	26,0	118.400
Wohneinrichtung	1.700	7,9	12.900	60,3	6.800	31,8	21.400
Möbel	500	0,6	41.900	55,4	33.200	44,0	75.600
Elektro / Leuchten	1.800	13,7	5.400	42,5	5.600	43,8	12.800
Elektronik / Multimedia	4.100	29,3	5.000	36,2	4.800	34,5	13.800
Medizinische und orthopädische Artikel	1.000	22,6	3.000	71,2	300	6,1	4.200
Uhren / Schmuck	1.100	45,5	900	37,3	400	17,2	2.400
Baumarktsortimente	-	-	39.200	72,8	14.600	27,2	53.800
Gartenmarktsortimente	-	-	19.900	81,8	4.400	18,2	24.300
Überwiegend langfristiger Bedarf	10.200	4,8	128.200	61,5	70.100	33,7	208.400

Warengruppe	Rostock				Randgemeinde		Gesamt
	Innenstadt		übr. Stadtgebiet		Fachmarktstandorte		
	m²	%	m²	%	m²	%	
Sonstiges	200	5,2	2.400	82,3	400	12,5	2.900
Summe	66.800	13,7	291.400	59,8	129.100	26,5	487.200

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016. Abweichungen in den Summen sowie zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Rostocker Einzelhandel seit 1996 (inkl. Fachmarkttagglomerationen im Umland)



Quelle: Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2015, Hamburg 2007; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016.

*Hinweis: Für das Jahr 1996 liegen keine differenzierten Werte zur Verkaufsfläche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Fachmarkttagglomerationen vor.

3.3.4 Grundversorgungssituation - gesamtstädtisch

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch hinsichtlich der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung, beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung, wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestehen zum Erhebungszeitpunkt (Frühjahr 2016) rund 330 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsfläche in

dieser Warengruppe beläuft sich auf rund 87.800 m². Die Verteilung der entsprechenden Verkaufsfläche auf die einzelnen Rostocker Stadtbereiche stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Die für die Stadtbereiche differenzierten Ausstattungswerte sowie die zu Grunde liegenden Einwohner- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 11 dargestellt:

Tabelle 11: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner

Stadtbereich	Einwohner Stand: 31.12.2016	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²
A Warnemünde	7.955	3.310	0,42
B Rostock-Heide	1.570	650	0,41
C Lichtenhagen	14.309	3.200	0,22
D Groß Klein	13.383	4.700	0,35
E Lütten Klein	17.068	10.030	0,59
F Evershagen	16.704	6.240	0,37
G Schmarl	8.736	8.570	0,98
H Reutershagen	18.080	4.070	0,23
I Hansaviertel	8.432	1.980	0,23
J Gartenstadt / Stadtweide	3.327	1.350	0,41
K KröpelinerTor-Vorstadt	19.397	8.360	0,43
L Südstadt	15.035	8.930	0,60
M Biestow	2.781	420	0,15
N Stadtmitte	19.779	9.720	0,49
O Brinckmansdorf	8.213	4.110	0,50
P Dierkow-Neu	10.916	3.240	0,30
Q Dierkow-Ost	1.081	20	0,02
R Dierkow-West	1.149	1.200	1,04
S Toitenwinkel ¹²	13.904	3.520	0,25
T Gehlsdorf	4.468	1.320	0,30
U Rostock-Ost	1.205	3.620	3,00
Rostock, gesamt	207.492	88.500	0,43

Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

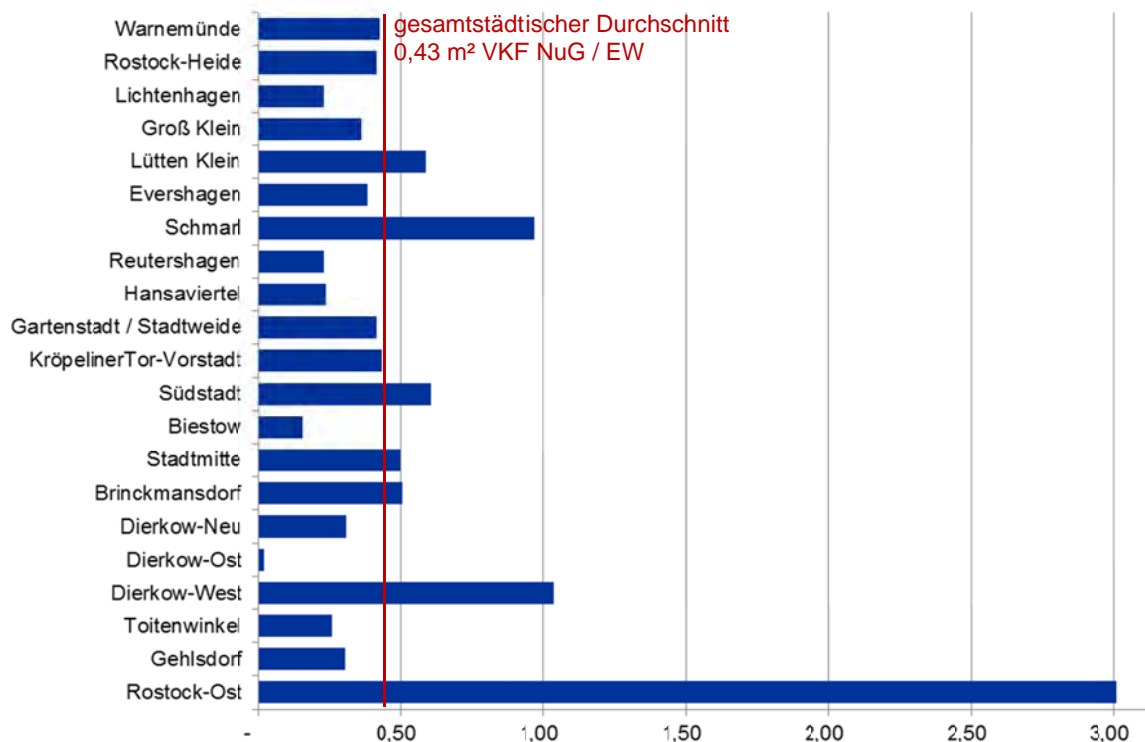
Quellen: Einwohner: Hanse- und Universitätsstadt Rostock; eigene Berechnung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner (vgl. dazu Tabelle 11 und Abbildung 3). Der gesamtstädtische Durchschnitt der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund 0,43 m² / Einwohner. Dieser rangiert leicht über der bundesdurchschnittli-

¹² Hinweis zu Veränderungen des Einzelhandelsbestands nach Redaktionsschluss: Der Standort des Lebensmitteldiscounters an der Olof-Palme-Straße wurde geschlossen. Hier findet keine Folgenutzung durch Lebensmitteleinzelhandel statt. (siehe dazu auch Kapitel 7.19.1)

chen Spannweite von 0,35 - 0,40 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und unter dem landesweiten Durchschnittswert von Mecklenburg-Vorpommern von 0,6 m² / Einwohner. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sich für Mecklenburg-Vorpommern insgesamt aufgrund der hohen Ausstattung eine Flächensättigung abzeichnet.¹³ Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist somit eine gute quantitative Ausstattung festzustellen.

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel (m² / Einwohner) in den Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; EW=Einwohner, NuG Nahrungs- und Genussmittel, VKF = Verkaufsfläche

Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtteilen Rostocks festzuhalten:

- Bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert erreichen die Stadtteile Groß Klein, Gartenstadt / Stadtweide, Evershagen, Rostock-Heide, Warnemünde, Kröpeliner Tor-Vorstadt, Stadtmitte und Brinckmansdorf durchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Spannweite reicht hier von 0,35 – 0,50 m² / Einwohner.
- Deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erreichen – bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert – die Stadtteile Lütten Klein, Südstadt, Schmarl, Dierkow-West und Rostock-Ost. Hier liegt die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei 0,59 – 3,00 m² / Einwohner.

¹³ Vgl. dazu: Kruse, St. (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn 2012: S. 33 (Kunkel, Einzelhandel in Mecklenburg Vorpommern)

- Die übrigen Stadtbereiche, d. h. Dierkow-Ost, Biestow, Toitenwinkel, Lichtenhagen, Hansaviertel, Reutershagen, Gehlsdorf und Dierkow-Neu weisen Ausstattungsgrade in einer Spannweite zwischen 0,02 - 0,30 m² / Einwohner auf. Sie sind damit quantitativ z. T. sehr deutlich unterdurchschnittlich aufgestellt. Zur abschließenden Bewertung möglicher Versorgungsdefizite sind jedoch vor allem auch die im Folgenden dargelegten strukturellen und räumlichen Gesichtspunkte der Versorgungssituation zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 12: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

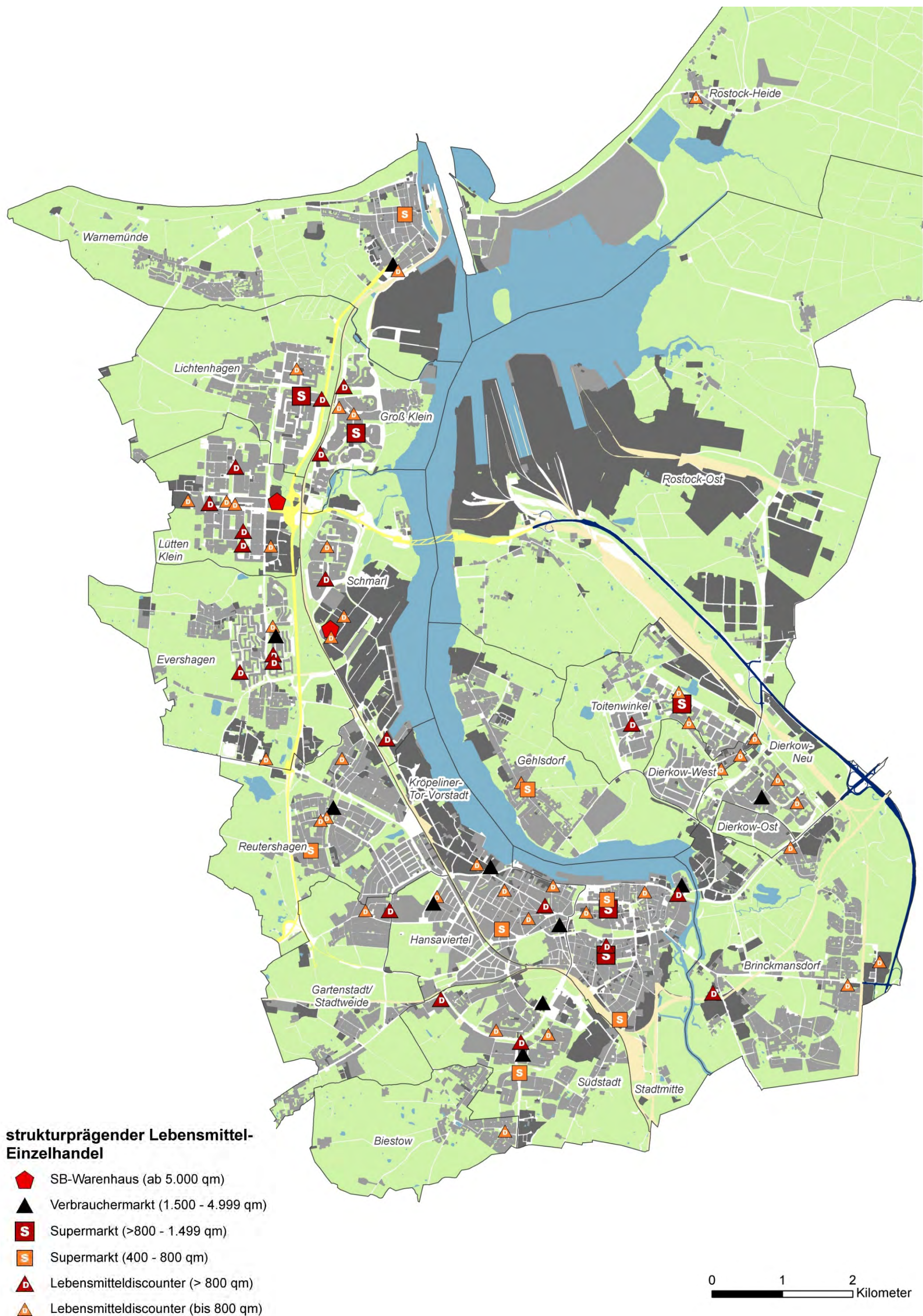
Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i.d.R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m ² und 5.000 m ² , das ein breites und tiefes Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bereithält.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i.d.R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z. B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten i.S.v. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Die Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Rostocker Stadtgebiet wird in der nachfolgenden Karte dargestellt:

Karte 7: Strukturprägender Lebensmittelmärkte

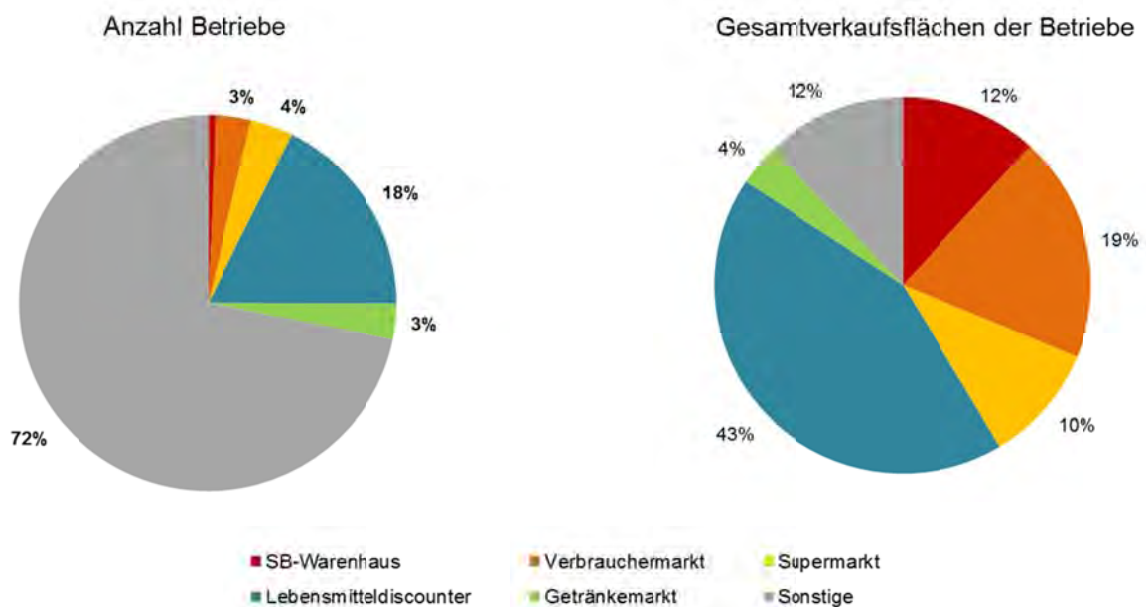


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

Hinweis zu Veränderungen des Einzelhandelsbestands nach Redaktionsschluss: Der Standort des Lebensmitteldiscounters an der Olof-Palme-Straße wurde geschlossen. Hier findet keine Folgenutzung durch Lebensmitteleinzelhandel statt. (siehe dazu auch Kapitel 7.19.1)

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der Betriebe mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist in Abbildung 4 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 43 % besonders hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt und Supermarkt mit rund 42 % einen annähernd gleichen Anteil am Betriebstypenmix ein. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte nehmen damit gemeinsam mit 85 % das Gros der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 18 % und auf SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte ein Anteil von 10 %. Hier herrscht somit eine Dominanz der Lebensmitteldiscounter. Hinsichtlich der kleinflächigen Betriebe zeigt sich ein bundesweit typisches Bild mit einem hohen Anteil an der Anzahl der Betriebe (72 %) sowie einem vergleichsweise geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (12 %).

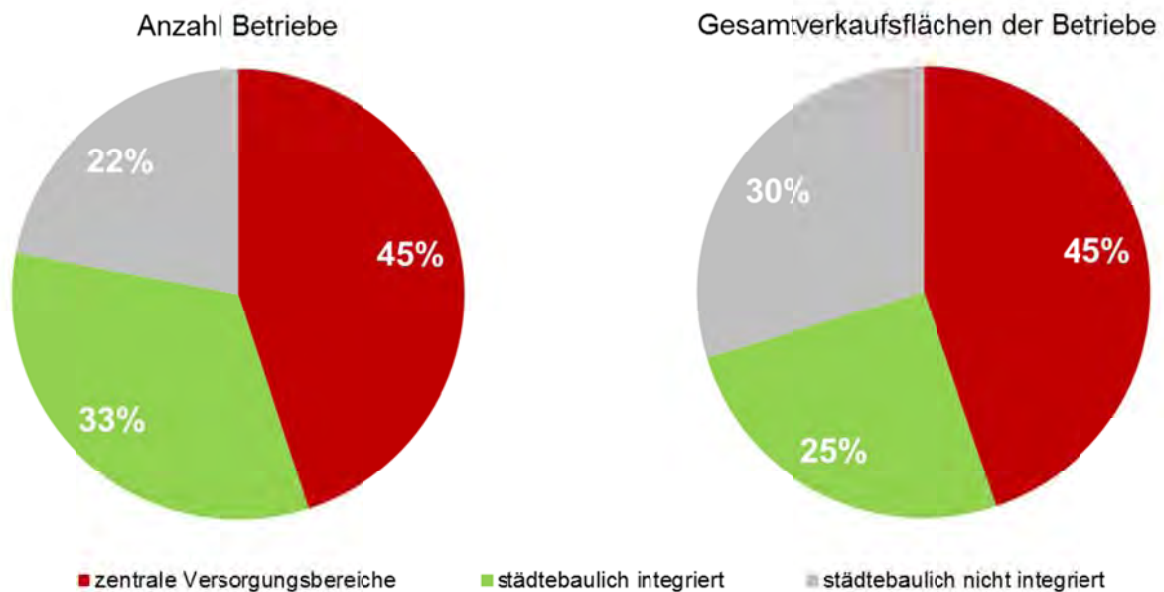
Abbildung 4: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; Hinweis: Darstellung ohne Sonstige (z. B. Tankstellenshop, Annexhandel)

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist hinsichtlich struktureller Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von Bedeutung. In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur im Bereich der Lebensmittelversorgung sind die zentralen Versorgungsbereiche sowie die städtebaulich integrierten Standorte hervorzuheben. Hier befinden sich im Rostocker Stadtgebiet 78 % der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 70 % der Gesamtverkaufsflächen entsprechender Betriebe. Darüber hinaus befinden sich 22 % der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Anteil 30 % an der Gesamtverkaufsfläche entsprechender Betriebe) aber auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen, wie beispielsweise die Fachmarkttagglomerationen in Schutow oder Brinkmansdorf sowie an der Handwerkstraße. Diese sind vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren.

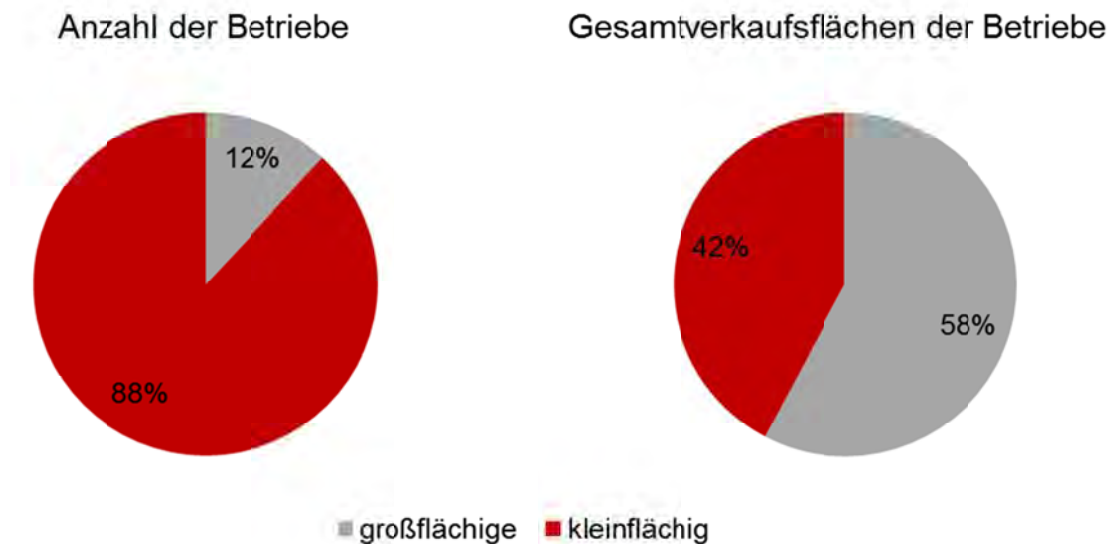
Abbildung 5: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

Neben der quantitativen und strukturellen Analyse auf der Ebene der Stadtbereiche ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Diese Distanz ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In Rostock werden Distanzen von 600 bis 800 m angenommen, die eine Berücksichtigung unterschiedlicher siedlungsstruktureller Gegebenheiten ermöglichen.

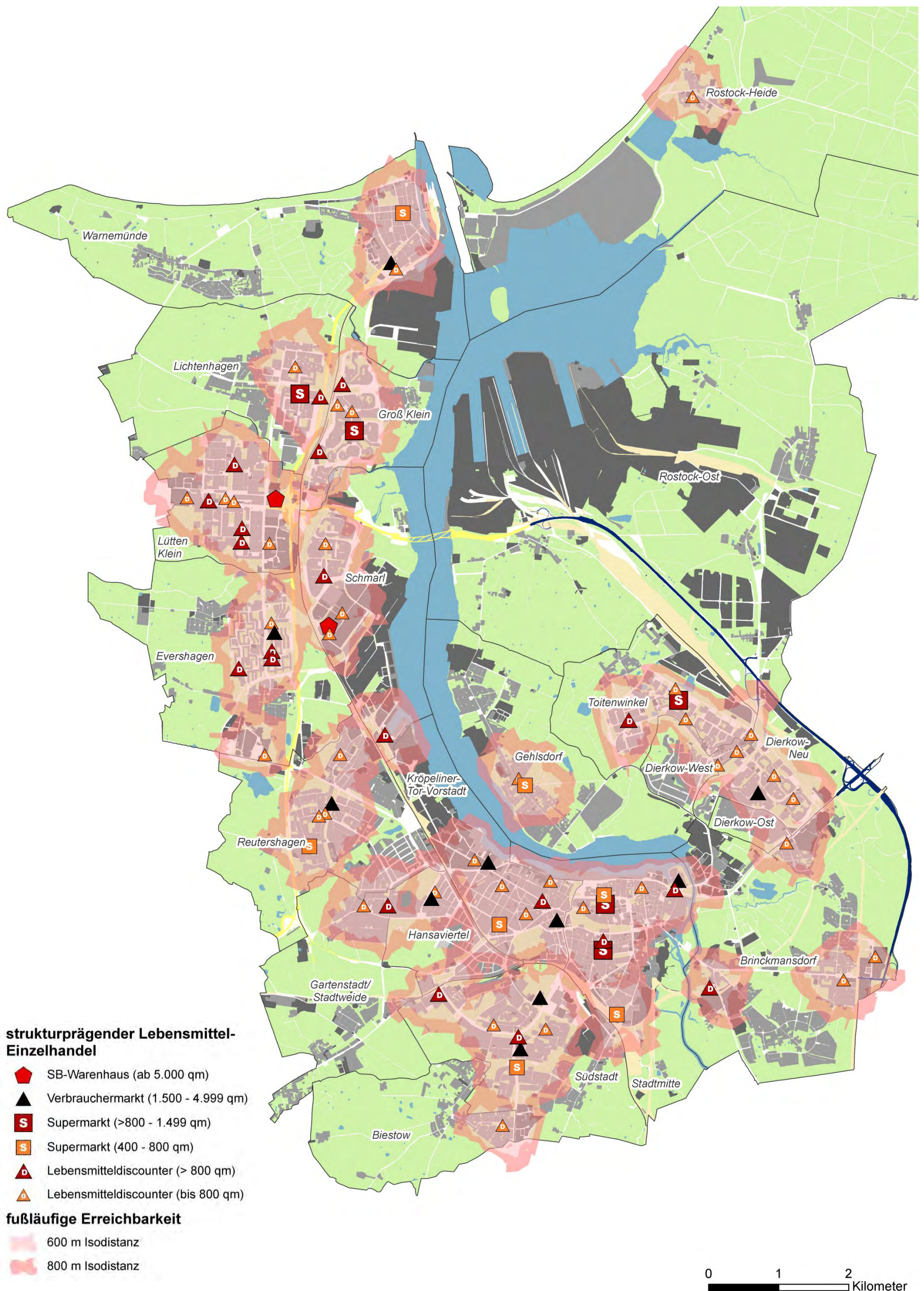
Abbildung 6: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Klein- und Großflächigkeit ($\leq 800 \text{ m}^2$ bzw. $> 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

In Karte 8 wurden für strukturprägende Lebensmittelanbieter mit einer Mindestbetriebsgröße von rund 400 m^2 Verkaufsfläche jeweils 600 und 800 m Isodistanzen zu Grunde gelegt. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter in Rostock – in zentralen, städtebaulich integrierten und auch städtebaulich nicht integrierten Lagen – mit entsprechenden Isodistanzen unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

Karte 8: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass eine weitreichende, flächendeckende Versorgung mit Lebensmittelmärkten gegeben ist. In einigen Bereichen in Rostock lassen sich mehrfache Überlappungen der Isodistanzen feststellen, die regelmäßig auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot stehen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den Siedlungsbereichen in den Stadtbereichen Biestow, Brinckmansdorf, Diedrichshagen, Gartenstadt / Stadtweide, Gehlsdorf und Reutershagen bzw. in Siedlungsrandbereichen. Dabei korrespondiert das räumliche Defizit besonders in Biestow und Gartenstadt / Stadtweide mit einer unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, während in Warnemünde (Diedrichshagen) und Brinckmansdorf hohe Verkaufsflächenausstattungen zu verzeichnen sind (vgl. dazu auch Tabelle 11 und Kapitel 3.3.1 bis 3.3.3). Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist dabei insbesondere auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Deutliche Bevölkerungszuwächse werden nach der aktuellen Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für den Prognosehorizont 2025 vor allem in den Stadtbereichen Biestow, Gehlsdorf und Warnemünde erwartet¹⁴.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind außerdem übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist immer auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Naheinzugsbereich (vgl. dazu auch Kapitel 3.2.6).

3.4 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Rostock speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Rostocker Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Rostocker Einzelhandels zulassen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit

¹⁴ Vgl. dazu: Hansestadt Rostock, Statistische Nachrichten, Bevölkerungsprognose bis 2035, April 2016, S. 22f

ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln wurden dabei z. T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IFH Retail Consultants GmbH, Köln herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorhandene **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 13).

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.196	455,6	41,0
Blumen (Indoor) / Zoo	109	22,5	2,0
Gesundheit und Körperpflege	353	73,2	6,6
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	158	33,8	3,0
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.815	584,2	52,5
Bekleidung / Textilien	483	100,3	9,0
Schuhe / Lederwaren	131	27,2	2,4
GPK / Haushaltswaren	62	13,0	1,2
Spielwaren / Hobbyartikel	123	25,5	2,3
Sport und Freizeit	101	21,0	1,9
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	901	187,0	16,8
Wohneinrichtung	114	23,7	2,1
Möbel	283	58,7	5,3
Elektro / Leuchten	158	32,8	2,9
Elektronik / Multimedia	361	75,0	6,7
Medizinische und orthopädische Art.	72	14,9	1,3
Uhren / Schmuck	65	13,6	1,2
Baumarktsortimente	480	99,5	8,9

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in %
Gartenmarktsortimente	81	16,8	1,5
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.615	335,0	30,1
Sonstiges	30	6,3	0,6
Gesamt	5.362	1.112,5	100,0

Quelle: Einwohnermelderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerung mit Hauptwohnung, Stand: 31.12.2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Umsätze und Zentralität des Rostocker Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentsspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen spezifischen Umsätze in Rostock (vgl. Tabelle 14). Insgesamt setzte der Rostocker Einzelhandel zum Zeitpunkt der Erhebung rund 1.277,5 Mio. Euro um. Unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftpotenzials in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ergibt sich entsprechend eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,16. Per Saldo fließen dem Rostocker Einzelhandel rund 16 % der Kaufkraft aus dem Umland zu.

Tabelle 14: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Rostock 2016

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz	Einzelhandels-relevante Kaufkraft	Einzelhandels-relevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	420,5	455,6	0,92
Blumen / Zoologische Artikel	30,4	22,5	1,35
Gesundheit und Körperpflege	128,3	73,2	1,75
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	51,5	33,8	1,52
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	630,6	584,2	1,08
Bekleidung	169,4	100,3	1,69
Schuhe / Lederwaren	48,9	27,2	1,80
GPK / Haushaltswaren	35,9	13,0	2,76
Spielwaren / Hobbyartikel	13,7	25,5	0,54
Sport und Freizeit	27,9	21,0	1,33
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	295,0	187,0	1,58

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz	Einzelhandels- relevante Kaufkraft	Einzelhandels- relevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Wohneinrichtung	34,6	23,7	1,46
Möbel	69,2	58,7	1,18
Elektro / Leuchten	41,8	32,8	1,27
Elektronik / Multimedia	84,5	75,0	1,13
Medizinische und orthopädische Artikel	28,0	14,9	1,88
Uhren / Schmuck	18,4	13,6	1,35
Baumarktsortimente	60,6	99,5	0,61
Gartenmarktsortimente	16,8	16,8	1,00
Überwiegend langfristiger Bedarf	353,8	335,0	1,06
Sonstiges	6,7	6,3	1,06
Summe	1.286,9	1.112,5	1,16

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2016: eigene Berechnung. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Sowohl die einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch der einzelhandelsrelevante Umsatz hat in der Hanse- und Universitätsstadt seit 2007 eine positive Entwicklung genommen. Im Vergleich mit dem im Einzelhandelskonzept 2007 ausgewiesenen Umsatz von knapp 1 Mrd. Euro des Rostocker Einzelhandels, ist bis dato von einem Zuwachs von rund 30 % auszugehen. Dies ist vor allem auf die Stärkung der Innenstadt (Umsatzzuwachs ebenfalls rund 30 %) sowie der Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zurück zu führen.

Tabelle 15: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Rostock 2016 unter Berücksichtigung der Fachmarkttagglomerationen im Umland

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz	Einzelhandels- relevante Kaufkraft	Einzelhandels- relevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	525,6	455,6	1,15
Blumen / Zoologische Artikel	36,3	22,5	1,61
Gesundheit und Körperpflege	154,3	73,2	2,11
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	58,0	33,8	1,72
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	765,7	584,2	1,31
Bekleidung	227,2	100,3	2,27
Schuhe / Lederwaren	66,9	27,2	2,46
GPK / Haushaltswaren	48,0	13,0	3,69
Spielwaren / Hobbyartikel	22,9	25,5	0,90
Sport und Freizeit	34,8	21,0	1,66
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	399,1	187,0	2,13

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Zentralität
Wohneinrichtung	52,1	23,7	2,20
Möbel	129,5	58,7	1,21
Elektro / Leuchten	76,3	32,8	2,33
Elektronik / Multimedia	123,9	75,0	1,65
Medizinische und orthopädische Artikel	29,7	14,9	1,99
Uhren / Schmuck	22,2	13,6	1,63
Baumarktsortimente	81,7	99,5	0,82
Gartenmarktsortimente	20,8	16,8	1,24
Überwiegend langfristiger Bedarf	536,2	335,0	1,60
Sonstiges	7,8	6,3	0,12
Summe	1.718,2	1.112,5	1,54

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2016: eigene Berechnung. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Unter Berücksichtigung der Fachmarkttagglomerationen in den Rostocker Randgemeinden ergibt sich ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rund 1,7 Mrd. Euro. Das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis beläuft sich entsprechend auf 1,54 (vgl. dazu Tabelle 15).

Tabelle 16: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Kriterium	2016
Einwohner*	207.492
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	1.112,5
Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro	1.286,9
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	1.142
Gesamtverkaufsfläche in m ² (gerundet)	358.100
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²	314
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner	1,73
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,16

*Stand 31.12.2016

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2016; eigene Berechnungen

4 Prognose der Verkaufsflächenspielräume

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen eine hohe Relevanz als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen.

4.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung bezüglich der voraussichtlich bis zum Jahr 2025 zu erwartenden Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven in Rostock. Insbesondere werden bei der Prognose folgende **Kriterien** berücksichtigt:

- gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- (Ziel-)Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse durchgeführt (vgl. dazu Kapitel 3). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

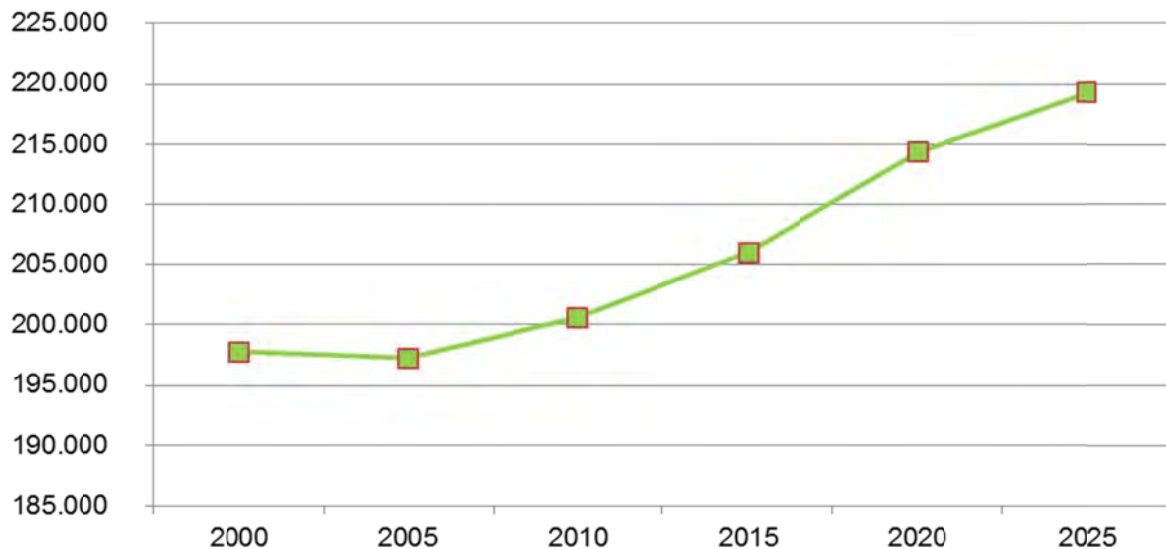
Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität¹⁵ ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden

¹⁵ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend wird für die zukünftige Entwicklung in Rostock von einer leicht steigenden Flächenproduktivität ausgegangen.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2000 – 2025*



Quelle: eigene Darstellung nach Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, 2016

*Prognose

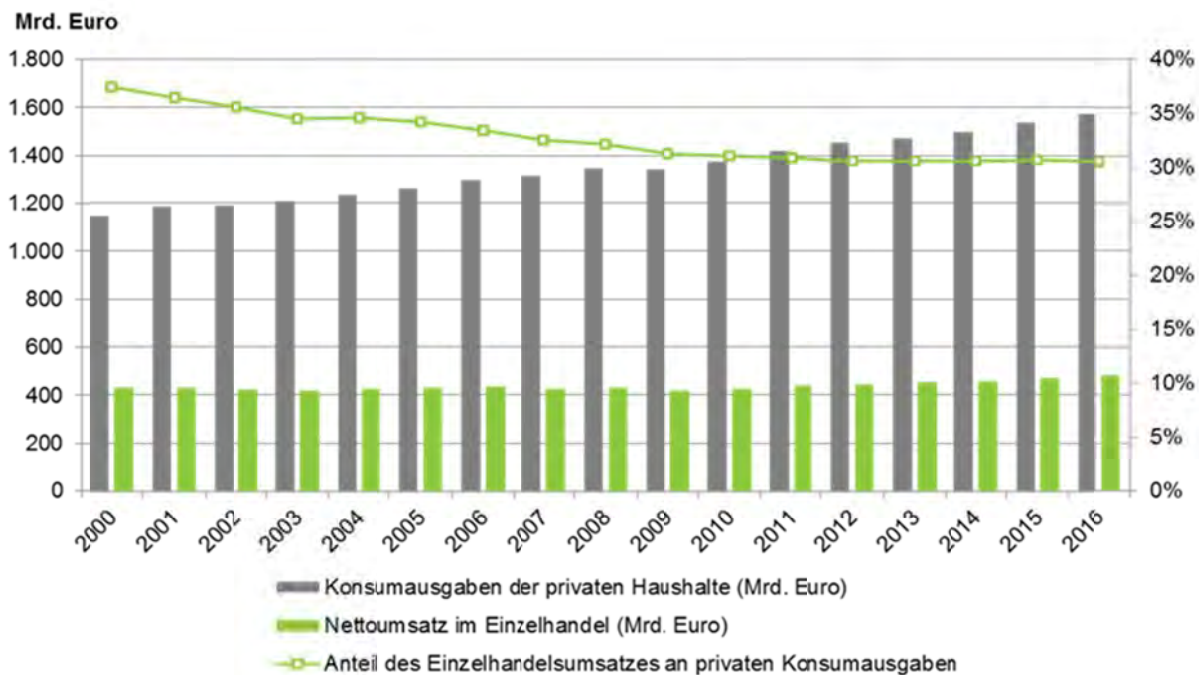
Bevölkerungsentwicklung in Rostock bis 2025

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist bereits seit mehr als 10 Jahren steigend. Zum Prognosehorizont wird bezogen auf das Basisjahr 2015 ein Wachstum der Bevölkerung um rund 6,5 % (auf rund 219.300 Einwohner) erwartet.

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

Abbildung 8: Ausgaben der privaten Haushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016 ; Herkunftsnachweis: handelsdaten.de , 2016

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.¹⁶
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz **anhaltend**¹⁷.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % nur ein sehr geringes Wachstum aufweist (2010: rund 400 Mrd. Euro)¹⁸. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Jedoch müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** bzw. im Onlinehandel berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 9,6 Prozent am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2016). Dabei bewegt sich der Anteil des Onlinehandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmit-

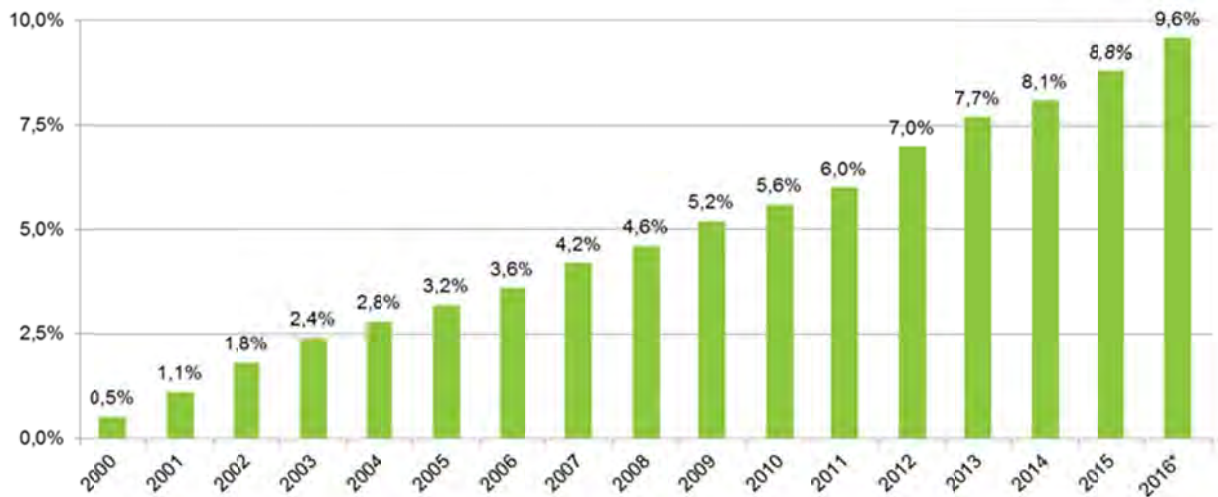
¹⁶ EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2014), zitiert nach www.handelsdaten.de

¹⁷ ebenda

¹⁸ ebenda

tel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatzes des Einzelhandels generiert.

Abbildung 9: Anteil des B2C-E-Commerce¹⁹ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2016*)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de, 2016

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel²⁰ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)²¹. Alle übrigen Sortimentsgruppen²² leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig²³ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Onlinehandel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-players“ besteht, sondern vor allem auch

¹⁹ B2C = Business to Consumer = Kommunikations- und Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten, Kunden)

²⁰ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

²¹ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zugegriffen am 31. März 2014)

²² Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

²³ Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept²⁴.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

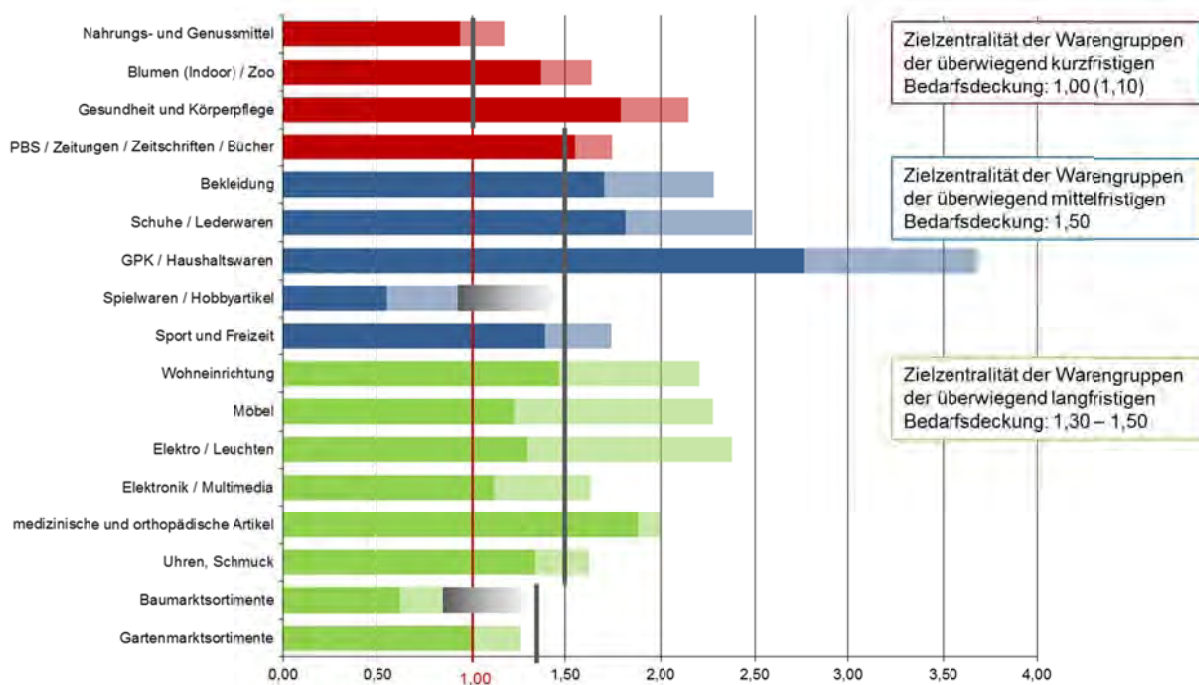
4.2 Zielzentralitäten und Entwicklungsspielräume für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum. Bei der Bestimmung der Zielzentralität wurden nachfolgende Aspekte besonders berücksichtigt:

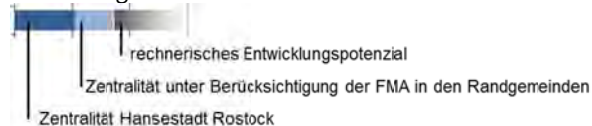
- Vor dem Hintergrund einer Bevölkerungszunahme in Rostock ist auch von einer positiven Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials in der Hanse- und Universitätsstadt auszugehen.
- Der reine Onlinehandel positioniert sich in einzelnen Warengruppen weiterhin am Markt, dabei sind hinsichtlich des Umsatzanteils in einzelnen Sortimenten, wie beispielsweise Unterhaltungselektronik und Bekleidung, Sättigungstendenzen erkennbar. Es ist zu erwarten, dass sich im Zuge entsprechender Aktivitäten der Einzelhändler (vor Ort) der Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz stationärer Einzelhändler erhöhen wird, was sich positiv auf die Zielzentralität auswirkt.
- Das touristische Potenzial ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, auch für den Rostocker Einzelhandel. Dieser wirkt sich jedoch nicht in allen Warengruppen gleichermaßen aus. Positive Effekte sind vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie in zentrenrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder auch Uhren / Schmuck einzubeziehen.

²⁴ Vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

Abbildung 10: Zielzentralitäten des Einzelhandels in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Berücksichtigung der Fachmarktagglomerationen in den Randgemeinden als Orientierungsgrößen



Erläuterung:



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Bei der Darstellung der Zentralitäten wurden die Einzelhandelsangebote in den Randgemeinden (Fachmarktagglomerationen) mit berücksichtigt. Mit Blick auf die zuvor benannten Aspekte werden folgende Zielzentralitäten (in Spannweiten) definiert:

- Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Im Sinne eines Best-Case und unter besonderer Berücksichtigung touristischer Potenziale wird darüber hinaus auch eine Obergrenze von 1,1 in die Berechnungen eingestellt. Die rechnerisch ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächen implizieren ein Entwicklungspotenzial für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dieses wird rein rechnerisch durch die Angebote in den Randgemeinden relativiert.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,5 angenommen, die die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland und unter Berücksichtigung des touristischen Potenzials widerspiegeln.

Mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigen sich keine rechnerisch ableitbaren Entwicklungspotenziale in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,3 – 1,5 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz der entsprechenden Warengruppen für das oberzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen, berücksichtigen.

Dabei relativieren die Angebote in den Randgemeinden, beispielsweise in den Branchen Wohneinrichtung und Möbel, die abgebildeten Entwicklungsspielräume. In der Warengruppe Elektronik / Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Konkurrenz zum Onlinehandel. Quantitative Entwicklungspotenziale sind derzeit vor allem im Bereich der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente ablesbar. Allerdings setzen die Marktentwicklungen und Überschneidungen mit anderen Marktsegmenten (Handwerk, Spezialhandel, etc.) rechnerischen Entwicklungspotenzialen Grenzen.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Rostock auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist auf gesamtstädtischer Ebene bereits eine hohe quantitative Angebotsausstattung erkennbar. Gleichwohl ist in einer räumlich detaillierten Analyse und vor allem auch unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2025 in einigen Teilen des Stadtgebietes (z. B. Biestow oder Gehlsdorf) ein Defizit bzw. quantitativer Nachholbedarf an Lebensmittelangeboten festzustellen. Die steigenden Einwohnerzahlen sowie die steigenden Anteile des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben lassen ein leicht steigendes Nachfragevolumen erwarten.

Hinsichtlich der Umsetzung der rechnerischen Potenziale ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere die Betreiber von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten derzeit ihre Standorte überprüfen und vor dem Hintergrund der Standortsicherung und Qualifizierung Verkaufsflächenerweiterungen anstreben. In Fällen, in denen eine Betriebserweiterung nicht möglich ist, wird häufig auch über eine Verlagerung und Erweiterung von Märkten nachgedacht. Auch in Rostock liegen die Betriebsgrößen von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten, teilweise sogar deutlich, unter der Großflächigkeit und den heutigen Marktzutrittsgrößen. Vor diesem Hintergrund sollte der Fokus vor allem auch darauf gesetzt werden – soweit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll – vor der Eröffnung neuer Standorte Entwicklungen im Bestand zur Sicherung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche sowie einer wohnungsnahen Grundversorgung zu ermöglichen.

- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs als einzige ein größeres quantitatives Angebotsdefizit auf, so dass sich hier – neben der Möglichkeit zu räumlichen und strukturellen Angebotsverbesserungen – auch ein nennenswerter Spielraum für einen quantitativen Angebotsausbau zeigt. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigt sich dabei eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl ist auch diese Branche von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten, wie beispielsweise mytoys) im zentralen Versorgungsbereich City Kernbereich ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausge-

prägendem Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.

- Die Warengruppe **Sport / Freizeit** weist eine hohe Zentralität von 1,39 auf. Rechnerisch ableitbare absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale ergeben sich daher zunächst unter Berücksichtigung der Angebote in den Randgemeinden nicht. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben (städtebaulich sinnvoller Standort für zentrenrelevante Sortimente ist Innenstadt) und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes dennoch sinnvoll sein. In der Warengruppe Sport / Freizeit kann dies z. B. bedeuten, dass das Angebot an Sportartikeln, welches innerhalb der Warengruppe derzeit hinter den Sortimenten Sportbekleidung- und schuhe sowie Fahrräder quantitativ zurücktritt, weiter ausgebaut wird.
- In der Warengruppe **Baumarktsortimente** zeigt sich für den Angebotsstandort Rostock ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. Dabei ist auch im Baumarktsegment ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Versandhandel zu berücksichtigen.
- Die Warengruppe **Gartenmarktsortimente** stellt in der Regel eine Abrundung der Angebote am Standort von Baumärkten dar. Sortimente dieser Warengruppe weisen in der Regel keine Zentrenrelevanz auf, so dass Angebotsausweitungen am ehesten im Kontext bestehender Sonderstandorte oder bestehenden (solitär gelegenen) Betrieben sinnvoll erscheinen.
- Hinsichtlich künftiger Entwicklungspotenziale in der Warengruppe **Möbel** wurde eine vertiefende Studie (Stadt+Handel, Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock, 2014) angefertigt, wonach zur Abrundung und zur Qualifizierung des Angebotes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses am Standort FMA Schutow empfohlen wird.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Hanse- und Universitätsstadt aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?

- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Rostock vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (wie beispielsweise Spielwaren / Hobbyartikel oder Sport und Freizeit) in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. So bestehen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb der Innenstadt. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und

eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Rostocks und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

5 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3.3 und 3.4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 4) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden Standorten (Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) gemäß künftiger Standortstruktur zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Innenstadt Rostocks zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich (weiter-) zu entwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 5.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 5.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 5.3.1)
- Identifikation und Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 5.3.2)
- Definition von Sonderstandorten (vgl. Kapitel 6.3.4)
- Rostocker Sortimentsliste (vgl. Kapitel 5.4)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.5)

5.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Gemäß dem „**Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung**“ soll der Einzelhandelsstandort Rostock seinen Potenzialen entsprechend entwickelt werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt (City Kernbereich) sowie eine wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtbereichen gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dienen darüber hinaus Sonderstandorte bzw. Fachmarktagglomerationen als Ergänzungsstandorte.

Das Leitbild setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Rostocks konzentriert. Eine stringente Steuerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten Entwicklung des Einzelhandels.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Rostock können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Rostock wird zudem das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandelskonzeptes zielgerichtet und konsequent angewendet wird. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandelskonzeptes erleichtert.

5.2 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Übergeordnete Ziele zur Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung in Rostock wurden ansatzweise im bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2007 aufgeführt. Diese gilt es im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufzugreifen, zu überprüfen und zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist nach der Grundlagenanalysen festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weiter

geführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock zu Grunde zu legen:

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Gemeinden im mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereich (Stadt-Umland-Raum). Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,56).

Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Rostock. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) können eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht-integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Rostock sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schiefelage“ zu begegnen und somit die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Rostock auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, das der Versorgungsfunktion der Hanse- und Universitätsstadt Rostock innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich City Kernbereich sowie in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen (Stadtraumzentrum Warnemünde, Stadtteilzentren) und von grundversorgungsrelevanten Sortimente in Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt Rostocks

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der City-Kernbereich in Rostock stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort City Kernbereich ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. –größenstrukturen, anzustreben. Die Abrundung des innerstädtischen Angebotes durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur

Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs City-Kernbereich sowie des Einzelhandelsstandortes Rostock allgemein beitragen. Die Struktur der Innenstadt mit einer kleinteiligen Altstadt und großformatigen Baukörpern / Anbietern sowie einem hohen Filialisierungsgrad im Bereich des Geschäftsbereichs Kröpeliner Tor Straße zeichnet die Innenstadt besonders aus und sollte weiterhin gesichert und gestärkt werden.

Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet

Das Ziel der Sicherung einer weitgehend fußläufigen Versorgung impliziert eine flächendeckende wohnungsnah (und somit auch fußläufige) Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten²⁵ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Diese Problematik trifft aber auch auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerdichten / -zahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken. Ergänzungen aufgrund prognostizierter Bevölkerungsentwicklungen sollen diese Zielstellungen ebenfalls beachten.

Die hohe Zentralität in fast allen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandorte des Einzelhandels (Fachmarkttagglomerationen) die Standortstruktur in Rostock in besonderem Maße. Auf der einen Seite stellen Standorte mit (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte) im Rahmen der arbeitsteiligen Standortstruktur eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten dar. Auf der anderen Seite stehen jene Standorte mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler oder städtebaulich integrierter Lagen (z. B. Fachmarkttagglomerationen Schutow oder Brinckmansdorf) in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welcher vor allem auch durch die Dimension des jeweiligen Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

²⁵ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe²⁶ angestrebt werden muss.

Sonderstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten leisten einen Beitrag zur kommunalen Versorgung, aber vor allem auch zur regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion Rostocks. Künftige Entwicklungen an diesen Standorten sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zentrenverträglich zu gestalten.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung zu überprüfen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht grundsätzlich nur in wenigen Fällen eine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Sonderstandorte (Biestow, Gehlsdorf zur Stärkung der Nahversorgung). Eine Öffnung neuer (in der Regel auto-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschär-

²⁶ Großflächiger Einzelhandel i.S.v. §11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Innenstadt von Rostock bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

fung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Rostock entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

5.3 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Rostock wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Abbildung 11: Standortstrukturmodell



Quelle: eigene Darstellung

Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Rostocker Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte (vgl. dazu Abbildung 11). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine vierstufige Gliederung in Hauptzentrum (City-Kernbereich) und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren zu Grunde. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden.

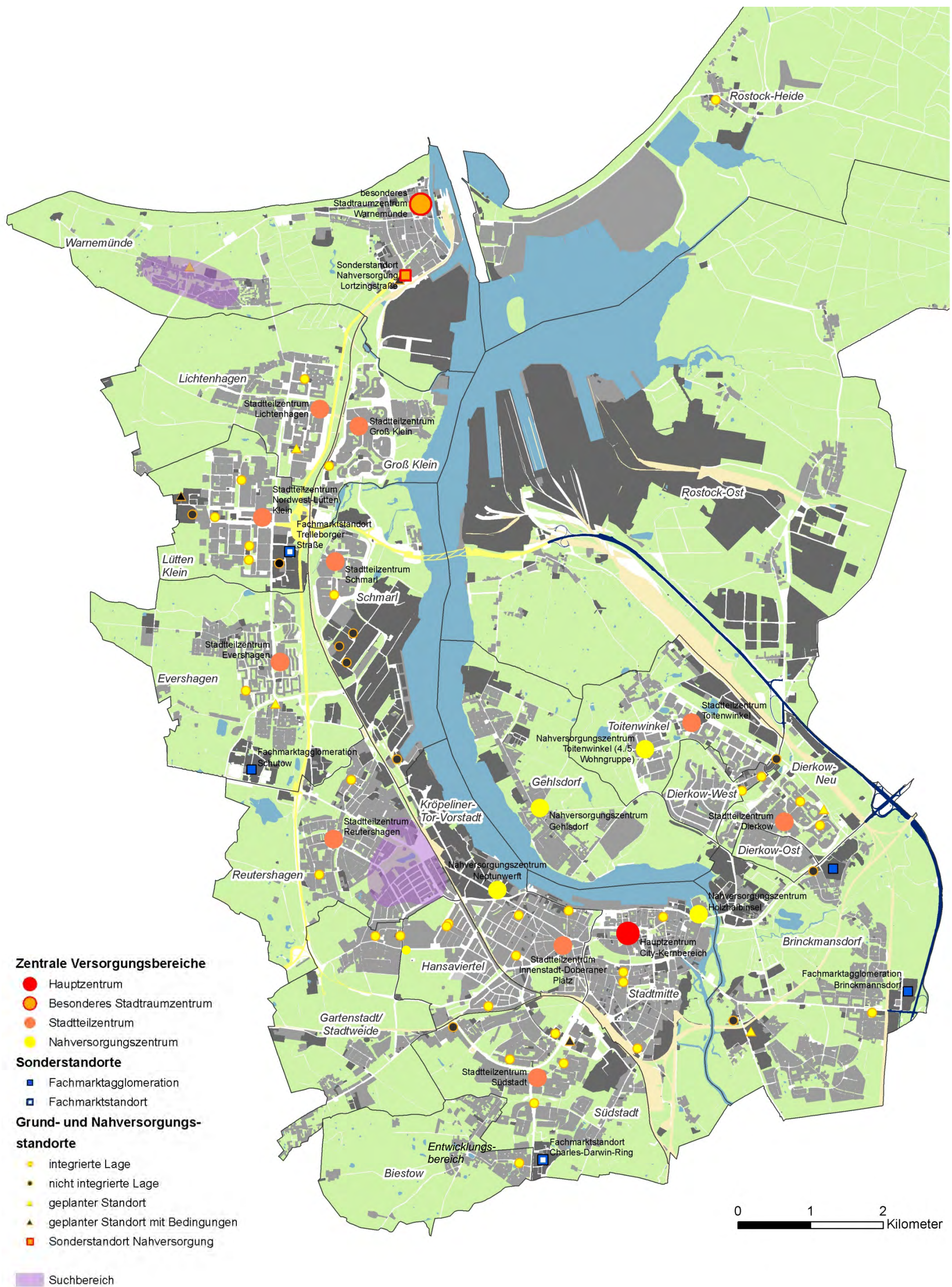
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird in der folgenden Karte 9 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Tabelle 17: Strukturprägende Standorte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Standorttyp	Name (Stadtbereich, wenn abweichend von Name)
Hauptzentrum	City Kernbereich (Stadtmitte)
Besonderes Stadtraumzentrum	Warnemünde
Stadtteilzentren	Lichtenhagen Groß Klein Nordwest-Lütten Klein Evershagen Schmarl Innenstadt – Doberaner Platz (Kröpeliner-Tor-Vorstadt) Südstadt Dierkow Toitenwinkel Reutershagen
Nahversorgungszentren	Neptunwerft (Kröpeliner-Tor-Vorstadt) Holzhalbinsel (Stadtmitte) Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe (Toitenwinkel) Gehlsdorf
Fachmarktagglomerationen	Schutow (Evershagen) Brinckmansdorf Rövershäger Chaussee
Fachmarktstandorte	Trelleborger Straße (Lütten Klein) Charles-Darwin-Ring (Südstadt)
Sonderstandort Nahversorgung	Lortzingstraße (Warnemünde)

Quelle: eigene Darstellung

Karte 9: Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Hinweis: Der östliche Bereich des Stadtbereichs Rostock Heide weist keinerlei Einzelhandelsstandorte auf und wird daher in der Karte nicht dargestellt.

5.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit ihren wesentlichen Merkmalen in den Standortprofilen der Stadtbereiche und Ortsteile in Rostock (Anhang B) dargestellt. Hier werden nachfolgend die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie künftige Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Rostocker Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Rostocker Innenstadt, ebenso sind jedoch auch das Besondere Stadtraumzentrum, die Stadtteilzentren wie auch die Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Rostocker Sortimentsliste; siehe Kapitel 5.4) unabdingbar.

Einordnungskriterien

Die vier Typen der zentralen Versorgungsbereiche (**Zentrentypen**, vgl. dazu auch Tabelle 17) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Hauptzentrum – Das Hauptzentrum besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle An-

gebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot des City Kernbereichs, der das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darstellt, liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Rostocks. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z. B. im Bereich Kultur oder mit den Einrichtungen der Rostocker Stadtverwaltung).

Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde - Das Besondere Stadtraumzentrum zeichnet sich durch eine hervorzuhebende touristische Bedeutung aus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei – in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur – ein umfassendes, kleinteiliges vor allem zentrenrelevantes Angebot besteht, welches vor allem durch Fachgeschäfte geprägt ist. Das Angebot bewegt sich dabei auf einem mittleren bis hohen Niveau. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote.

Stadtteilzentren - Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf Stadtbereiche und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören Einkaufszentren, Einkaufspassagen, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).

Nahversorgungszentren - Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Teilbereiche der Stadtbereiche. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Bestand gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die Einordnung der Nahversorgungszentren stand im besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden nachfolgend die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 dargestellt.

Exkurs Kriterien für die Einstufung der Nahversorgungszentren

Die Einordnung der Nahversorgungszentren stand vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung in den letzten Jahren im besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden im Folgenden die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 dargestellt.

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. Ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i.S.v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischer-weise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“²⁷

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

– **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**

Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.

– **Einzugsgebiet**

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen

²⁷ Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29.
Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.

– **Ausstrahlung (Zentralität)**

Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst einen über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.

– **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**

Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich definiert, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

- mindestens einen, vorzugsweise zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Radius) mit denen höherrangiger Zentren
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum $> 0,5$
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Festlegungen im Zentrenkonzept

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte wie folgt. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen, werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft. Für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort oder als Sonderstandort.

Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Einzelhandelskonzept 2007	Einzelhandelskonzept 2017 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
D Neptunwerft	NVZ Neptunwerft

Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Einzelhandelskonzept 2007	Einzelhandelskonzept 2017 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
D Holzhalbinsel	NVZ Holzhalbinsel
D Lortzingstraße	<i>Aufgrund der funktionalen Ausrichtung und übergeordneten Versorgungsbedeutung im Stadtbereich Warnemünde wird dieser Standort künftig als <u>Sonderstandort Nahversorgung</u> eingestuft.</i>
D Hansaviertel	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen fehlen, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
D Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe	NVZ Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe
D Neubrandenburger Straße	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen fehlen, im Sinne der Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genießt bestehender Einzelhandel Bestandsschutz</i>
D Gehlsdorf	NVZ Gehlsdorf
D Stockholmer Straße	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen fehlen, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
D Rigaer Straße	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen fehlen, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
D Hansehof	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen fehlen, im Sinne der Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genießt bestehender Einzelhandel Bestandsschutz</i>
D Diedrichshagen	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen fehlen, kein strukturprägender Einzelhandel, daher keine Ausweisung des ansässigen kleinteiligen Einzelhandels als Nahversorgungsstandort im Sinne der Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, bestehender Einzelhandel genießt Bestandsschutz</i>

1. City Kernbereich (Hauptzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das Hauptzentrum City-Kernbereich ist sowohl unter qualitativen (städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der hier ansässige Einzelhandel sowie die ergänzenden Nutzungen entwickeln eine hohe Ausstrahlungskraft und nehmen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein. Sie sorgen für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Hauptzentrums (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.14.2).

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.



Die **räumliche Ausdehnung** des Hauptzentrums wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Dabei wird der zentrale Versorgungsbereich vor allem durch zwei Achsen (Kröpeliner Straße und Lange Straße) geprägt. Nördlich und südlich weist er Tiefenentwicklungen in die Seitenstraßen auf, allerdings tritt hier das einzelhandelsrelevante Angebot deutlich hinter Dienstleistungen und Gastronomie zurück.

Die Hauptlage stellt die Kröpeliner Straße ausgehend vom Einkaufszentrum Kröpeliner Tor Center bis zum Neuen Markt mit dem Rathaus dar. Einen zentralen Punkt mit hoher Aufenthaltsqualität stellt der Universitätsplatz dar. Hier befindet sich mit der Galerie Rostocker Hof ein zweites Einkaufszentrum. Die Breite Straße stellt die wesentliche Verbindungsachse der Kröpeliner Straße mit der Langen Straße dar. Darüber hinaus führt die Schnickmannstraße zum Stadthafen. In der Breiten Straße befinden sich weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe / Frequenzerzeuger (wie Kaufhof, Intersport und Edeka). Die Lange Straße weist einen Boulevardcharakter auf und ist vor allem gekennzeichnet durch einen Mix aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel. Die Einzelhandelsdichte ist deutlich geringer als in der Kröpeliner Straße. Während die Kröpeliner Straße und die Breite Straße als Fußgängerzone ausgebildet sind, dominiert der Verkehr (4-streifige Fahrbahn) die Lange Straße.

Koßfelder Straße, Burgwall, östliche Strandstraße, Lagerstraße sowie Wokrenter Straße (östliche Seite) sind durch einen hohen Besatz an privaten Dienstleistungen geprägt. Kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie stellen in dieser innerstädtischen Nebenlage eine ergänzende Funktion dar. Insgesamt werden durch die Anbieter die innerstädtischen Nutzungen ergänzt (Multifunktionalität). Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich in den zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen.

Der sich westlich daran anschließende Bereich (begrenzt nördlich durch die Straße Am Strande, südlich durch die Lange Straße, westlich durch Am Kanonsberg und östlich durch die Schnickmannstraße) ist derzeit vor allem durch Wohnnutzungen und Parkplätze geprägt, daneben sind vereinzelte Dienstleistungsbetriebe anzutreffen. Auf Grundlage eines durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wird dieser Bereich für den Neubau des Theaters sowie z.T. für den Weihnachtsmarkt vorbereitet. Vor diesem Hintergrund stellt dieser Bereich einen Ergänzungsbereich für zentrenrelevante Nutzungen dar und wurde daher in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die Nutzung als Einzelhandelslage, insbesondere auch für großflächigen Einzelhandel, ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht vorgesehen bzw. mit den formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar.

Südlich der Kröpeliner Straße treten einzelhandelsrelevante Nutzungen ebenfalls zurück. Hier ergänzen Bildungseinrichtungen (insbesondere Universität), kulturelle Einrichtungen (z. B. Sommertheater und öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung) den Angebotsmix des Hauptzentrums. Westlich der Kistenmacherstraße befindet sich Potenzialfläche Glatte Aal. Die Wallanlagen bilden hier aus städtebaulicher Sicht die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Empfehlung

- Profilierung des City-Kernbereichs als Hauptzentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Berücksichtigung der oberzentralen und auch touristischen Bedeutung.

- Sicherung und Stärkung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels. Sicherung und Stärkung eines vielfältigen Angebotes
- Aufwertung des östlichen City-Kernbereichs durch standortangepasste Einzelhandelsentwicklungen sowie ergänzende Nutzungen, z. B. Gastronomie.
- Entwicklungen im Bereich Glatter Aal und Neuer Markt können zu einer Stärkung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Diesbezüglich wurden bereits vertiefende städtebauliche Untersuchungen durchgeführt²⁸.
- Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch Entwicklungen im Bestand, z. B. im Bereich des Kaufhauses Galeria Kaufhof (Aufstockung).
- Die Verbindung zum Stadthafen ist nur wenig in Szene gesetzt und könnte verbessert werden.

II. Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde (Nebenzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde nimmt aufgrund seiner städtebaulichen Struktur sowie seiner hohen touristischen Bedeutung eine Sonderrolle unter den Zentren in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.1.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

²⁸ vgl. u.a. Stadt+Handel: Potenzialanalyse für die Einzelhandelsnutzung im Bereich Neuer Markt Nordseite in der Hansestadt Rostock, August 2010; Hansestadt Rostock: Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Nordseite Neuer Markt in Rostock, Februar 2015;

Karte 11: Abgrenzung des Besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung;
 Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde orientiert sich vor allem am dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Ausgehend von der Kurhausstraße im Westen, werden der Kurpark sowie die Wachtlerstraße und der Mittelweg, welche überwiegend Wohnnutzungen aufweisen, von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs herausgenommen. Im Osten werden der Bahnhof sowie die Entwicklungsfläche Mittelmole mit eingeschlossen. Dieser Bereich ist über eine Brücke über den Alten Strom in Verlängerung der Kirchenstraße angebunden. Die nördliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Seepromenade. Der zentrale Versorgungsbereich weist eine verzweigt, kleinteilige Struktur auf. Die wesentlichen Einzelhandelslagen befinden sich an der Straße Am Strom, der Kirchstraße, am Kirchenplatz und der Mühlenstraße. Das westliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs an der Mühlenstraße befindet sich an der Ecke zur Kurhausstraße, wo der Einzelhandelsbesatz aufhört. Im nordwestlichen Bereich wird der Einzelhandelsbesatz an der Kurhausstraße und die (einseitigen) Nutzungen an der Seestraße vor dem Hintergrund der Multifunktionalität mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die übrigen Lagen (östlich des Kurparks) werden durch Dienstleistungen und Gastronomie geprägt, dazu zählen vor allem die Anastasiastraße, Friedrich-Franz-Straße, Alexandrinenstraße und Heinrich-Heine-Straße.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des kleinteiligen, touristisch geprägten zentralen Versorgungsbereichs mit seinen vielfältigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen).
- Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Mittelmole) ist vor allem die Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen. Den hier bestehenden besonderen Standortbedingungen sowie den Anforderungen an die städtebauliche Integration angepasst ist, beispielsweise als Funktionsunterlagerung, Einzelhandel möglich. Entsprechende Maßgaben sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes vorzusehen.
- Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße stellt einen Komplementärstandort für die Unterbringung von großflächigen Lebensmittelanbietern dar. Er dient der Versorgung der Bewohner und Feriengäste des Stadtbereichs Warnemünde in funktionaler Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs.

III. Stadtteilzentren (Nebenzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Das Stadtteilzentrum Lichtenhagen liegt städtebaulich integriert und verkehrlich gut erschlossen nördlich der Güstrower Straße (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.3.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 12: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lichtenhagen



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Lichtenhagen orientiert sich im Wesentlichen den strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben. Die westliche Grenze stellt dabei die Parchimer Straße, die östliche Grenze die Straße An der Stadtautobahn und die südliche Grenze die Güstrower Straße dar. Nördlich schließt sich Wohnbebauung an.

Empfehlung

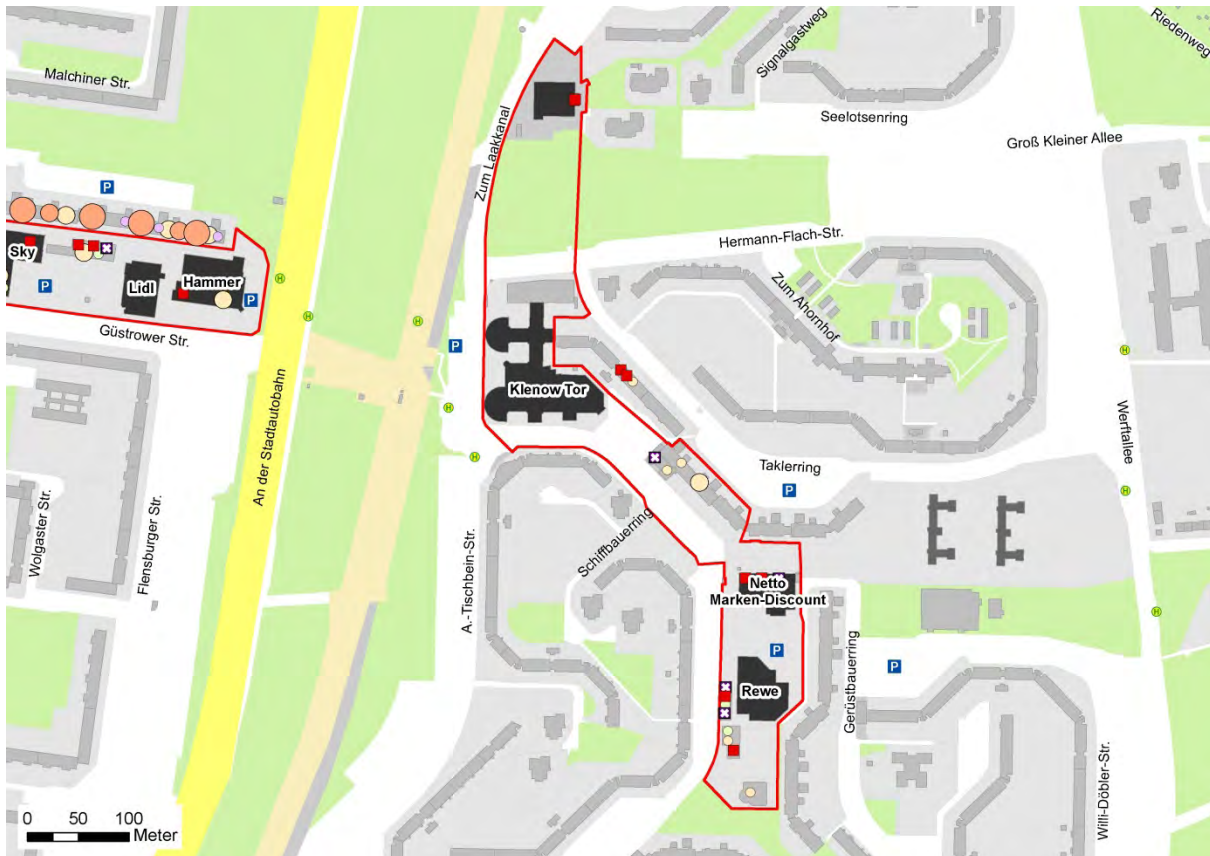
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Stadtteilzentrum Groß Klein

Das Stadtteilzentrum Groß Klein befindet sich in zentraler Lage im Stadtbereich Groß Klein (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.4.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 13: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Groß Klein



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Groß Klein orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, ausgehend vom Lebensmitteldiscounter (Netto dansk, Am Laakkanal) im Norden über das Einkaufszentrum Klenow Tor im Norden bis hin zu den Lebensmittelmärkten (Netto Marken-Discount, Rewe im Süden, östlich des Schiffbauerrings. Der ergänzende Besatz (vornehmlich Dienstleistungen als Funktionsunterlager von Wohnbebauung) stellt die Verknüpfung zwischen diesen beiden Polen dar. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt im Süden die kleinteiligen Anbieter sowie die Sparkasse.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

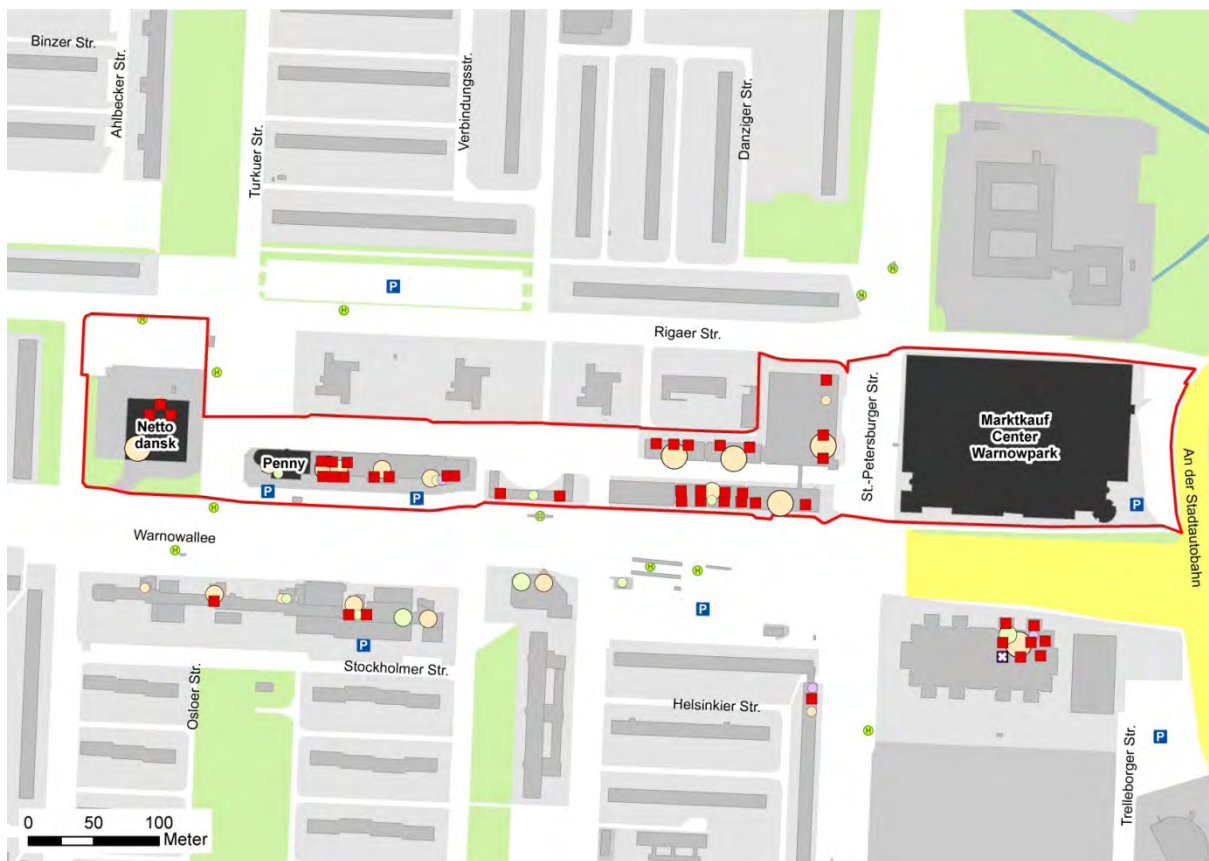
- Mit der Erweiterung / Revitalisierung des Rewe wird eine qualitative Aufwertung und Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen erlangt.
- Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

Stadtteilzentrum Nord-West Lütten Klein

Das Stadtteilzentrum Nord-West Lütten Klein erstreckt sich zentral im Stadtbereich Lütten Klein in west-östlicher Richtung entlang der Warnowallee (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.5.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 14: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Nord-West Lütten Klein



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Nord-West Lütten Klein orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, dem Warnowpark im Osten und dem Lebensmitteldiscounter Netto dansk im Westen. Es erstreckt sich nördlich der Warnowallee. Die innere Erschließung geschieht über den parallel zur Warnowallee verlaufenden Boulevard, welcher als Fußgängerzone ausgebildet ist. Nördlich und westlich grenzt Wohn-

bebauung an. Östlich bildet die Straße An der Stadtautobahn (mit Zu- und Abfahrten) eine städtebauliche Zäsur.

Empfehlung

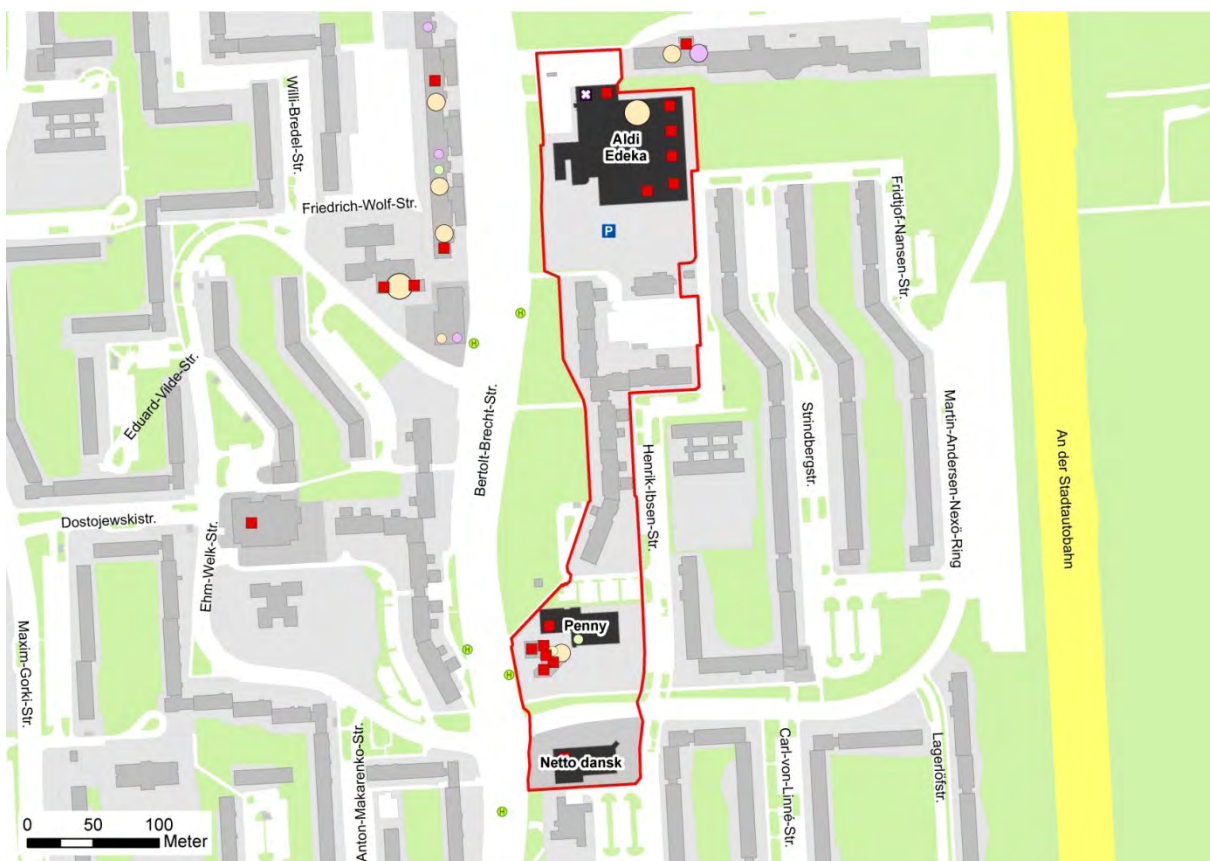
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsaufgabe im Stadtbereich. Eine Ausweitung der dargestellten Abgrenzung ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen.

Stadtteilzentrum Evershagen

Das Stadtteilzentrum Evershagen liegt im nördlichen Stadtbereich, zwischen Bertholt-Brecht-Straße im Westen und Henrik-Ibsen-Straße im Osten sowie der Knud-Rasmussen-Straße im Norden und dem Martin Andersen-Nexö-Ring im Süden (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.6.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 15: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Evershagen



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Evershagen orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, den Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka im Norden sowie Penny und Netto dansk im Süden. Die Verknüpfung stellt eine fußläufige Verbindung gesäumt von Wohnnutzungen und Grünflächen dar.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Qualitative Aufwertung der Außenbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität

Stadtteilzentrum Schmarl

Das Stadtteilzentrum Schmarl liegt im Norden des Stadtbereichs Schmarl integriert in einen Wohnsiedlungsbereich (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.7.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 16: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Schmarl



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Schmarl orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen Kolumbus-Passage und Schmarler Zentrum und schließt die dazwischen liegenden Stellplatzanlagen mit ein. Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch den Kolumbusring begrenzt, südlich schließen sich Wohnbebauung bzw. der Skulpturenpark an.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Das Einkaufszentrum Schmarler Zentrum stellt sich renovierungsbedürftig dar. Der darin angesiedelte Lebensmittelmarkt ist als funktionstragender Betrieb zu stärken. Durch ergänzende zentrenrelevante Nutzungen kann die Attraktivität des Zentrums außerdem gesteigert werden.
- Im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen ist zu prüfen inwieweit Ladenlokale in marktgängiger Größenordnung geschaffen werden können. Die Leerstände sollten zentrenrelevanten Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel) zugeführt werden.
- Handlungsbedarf zeigt sich auch im unmittelbaren Umfeld des abgegrenzten Stadtteilzentrums (südlich anschließend). Der sich anschließende öffentliche Raum (Skulpturenpark) wirkt in Teilen verwahrlost und weist nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Stadtteilzentrum Reutershagen

Das Stadtteilzentrum Reutershagen liegt städtebaulich integriert, zentral im Stadtbereich Reutershagen (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.8.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 17: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Reutershagen

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Reutershagen orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen Reuterpassage und dem Lebensmitteldiscounter Penny. Diese sind nordwestlich und südlich des Busbahnhofs an der Walter-Stoecker-Straße angesiedelt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs schließt darüber hinaus kleinteilige, ergänzende Nutzungen östlich des Penny-Marktes und auf der nördlichen Straßenseite der Walter-Stoecker-Straße mit ein. Die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet der westliche Grünstreifen entlang der Goerdelerstraße.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Aus einzelhandelsrelevanter Sicht zeigt sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf.
- Eine gestalterische Aufwertung des Busbahnhofs / Parkplatzes kann zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität beitragen.

Stadtteilzentrum Innenstadt – DoberanerPlatz

Das Stadtteilzentrum Innenstadt – DoberanerPlatz befindet sich in integrierter Lage im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.11.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz orientiert sich an den zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) überwiegend in westlicher und südlicher Richtung des Doberaner Platzes, welcher eine Verkehrsknotenpunkt und den zentralen Platz im Zentrum darstellt. Nördlich reicht die Abgrenzung entlang der Doberaner Straße bis zum Lebensmitteldiscounter Lidl. Teilweise ist hier aufgrund fehlender zentrenrelevanter Nutzungen die Abgrenzung nur einseitig ausgeprägt. Im Süden schließt der zentrale Versorgung den Doberaner Hof und den Lebensmittelvollsortimenter Rewe mit ein. Die östliche Begrenzung bilden dabei der Schröderplatz und die Straße Am Vogelberg. Der Barstorfer Weg, die Wismarische Straße der Friedhofsweg, die Bergstraße und nördliche Feldstraße werden aufgrund ihres kleinteiligen zentrenrelevanten Besatz ebenfalls mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Bereiche, die sich darüber hinaus anschließen sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und zählen damit nicht mehr zum Stadtteilzentrum.

Empfehlung

- Das Stadtteilzentrum ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze zu sichern und zu stärken. Dabei zeigt sich derzeit kein akuter einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Handlungsbedarf.
- Ziel sollte es sein, einem Übergewicht niedrigpreisiger Angebote entgegenzuwirken. Mittelfristig besteht Handlungsbedarf zur Aufwertung des Einkaufszentrums Doberaner Hof.

Karte 18: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Innenstadt – Doberaner Platz



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung;
 Legende für Kartengrundlage im Anhang

Stadtteilzentrum Südstadt

Das Stadtteilzentrum Südstadt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtbereich Südstadt (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.12.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 19: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Südstadt



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Südstadt orientiert sich vor allem an den prägenden Einzelhandelsbausteinen Südstadt Center und Lebensmitteldiscounter Penny. Es wird begrenzt durch die Nobelstraße im Westen, die Ziolkowskistraße im Osten, den Südring im Norden und die Majakowskistraße im Süden.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitative Aufwertung (Angebotsniveau, Aufenthaltsqualität)

Stadtteilzentrum Dierkow

Das Stadtteilzentrum Dierkow befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungsschwerpunkt des Stadtbereich Dierkow-Neu (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.16.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 20: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dierkow



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Dierkow orientiert sich vor allem dem kleinen Einkaufszentrum östlich des Hannes-Meyer-Platzes. Die nordwestliche Begrenzung bildet dabei die Heinrich-Tressenow-Straße, die nordöstliche der Kurt-Schumacher-Ring, südwestlich und südöstlich schließt sich Wohnbebauung an.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Es besteht kein akuter Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum. Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten.

Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Das Stadtteilzentrum Toitenwinkel liegt im östlichen Teil des Stadtbereichs Toitenwinkel (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.19.2).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 21: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Toitenwinkel



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Toitenwinkel umfasst zwei Pole, welche durch eine fußläufige Verbindung gesäumt von Wohnbebauung und Grünflächen verknüpft werden. Die Pole weisen jeweils kompakte Strukturen auf, welche sich von der umliegenden Nutzung (Wohnbebauung) abgrenzen. Der westliche Bereich gruppiert sich dabei um den Platz am Ende der Albert-Schweitzer-Straße und ist ursprünglich als Fußgängerzone ausgebildet. Der östliche Bereich stellt einen jüngst entstandenen Standort mit einem großen Parkplatz, zwischen Toitenwinkler Allee und Kastanienweg dar.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- funktionale Stärkung und städtebauliche Aufwertung des westlichen Pols, Leerstandsmanagement, Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Profilierung der Pole hinsichtlich sich ergänzender Nutzungen

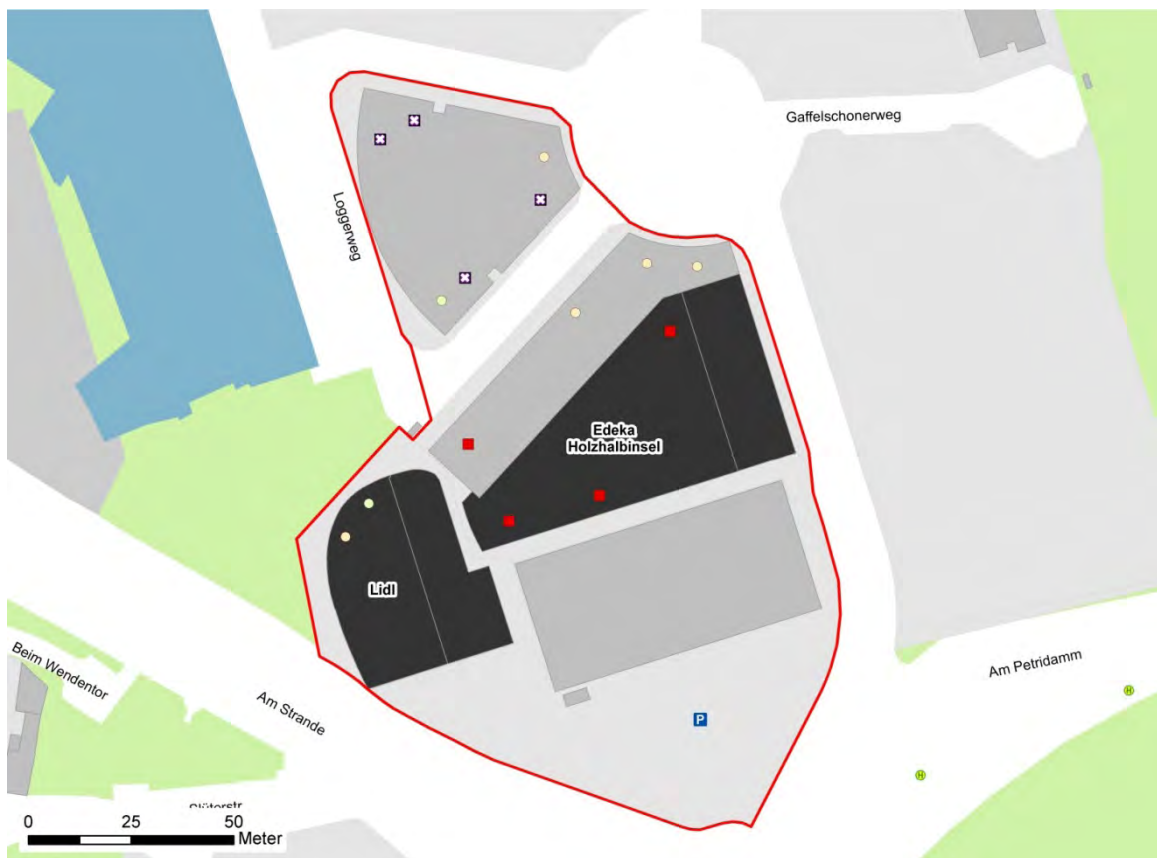
IV. Nahversorgungszentren (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel befindet sich östlich des Hauptzentrum City-Kernbereich und dient der ergänzenden Grundversorgung im Stadtbereich (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.14.3).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 22: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Holzhalbinsel



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums orientiert sich vor allem an den beiden prägenden Einzelhandelsbausteinen Lidl und Edeka (mit großem Parkhaus). Das Nahversorgungszentrum ist derzeit noch nicht voll entwickelt. Nördlich der Lebensmittelmärkte sind kleine Ladenlokale für kleinflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie teilweise schon vorhanden bzw. geplant. Im Süden begrenzen die Straßen Am Strande sowie Am Petridamm den zentralen Versorgungsbereich. Westlich liegt der Gaffelschonerweg und westlich der Loggenweg.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Entwicklung des Standortes noch nicht abgeschlossen. Ergänzende kleinere Ladenlokale für Dienstleistungen und Gastronomie, ggf. auch kleinteiligen Einzelhandel waren noch nicht fertiggestellt bzw. belegt. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf ab.

Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Das Nahversorgungszentrum Neptunwerft befindet sich im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt nördlich des Stadtteilzentrums Doberaner Hof. In einem ehemaligen Werftgebäude wurden verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie ein Parkhaus integriert (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.14.3).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 23: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Neptunwerft



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums wird durch das Neptun-Einkauf-Center bestimmt. Die nördliche Grenze bildet dabei die Hellingstraße und die südliche die Wertstraße. Westlich befindet sich die Straße An der Kesselschmiede und östlich die Konrad-Zuse-Straße.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Derzeit kein akuter einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Handlungsbedarf
- Mittelfristig: Verbesserung der städtebaulichen Integration und verkehrlichen Anbindung

Nahversorgungszentrum Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe

Das Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe befindet sich städtebaulich integriert westlich des Stadtteilzentrums Toitenwinkel (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.19.3).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 24: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-BY), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Das Nahversorgungszentrum liegt zwischen der Joliot-Curie-Allee im Norden und der Graf-Stauffenberg-Straße im Süden. Die zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) und die Platzgestaltung setzen sich von der umliegenden Wohnbebauung ab, so dass sich entsprechend die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums ergibt.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Entwicklungsmöglichkeiten des funktionstragenden Lebensmittelmarktes sollten geprüft werden, Anpassung Betriebsgröße

Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf befindet sich städtebaulich integriert im Stadtbereich Gehlsdorf (vgl. dazu auch Zentren-Steckbrief Kapitel 7.19.3).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 25: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Gehlsdorf



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums wird durch die beiden Lebensmittelmärkte (Edeka, Netto dank) bestimmt. Im Rahmen der Abgrenzung wurden Entwicklungsflächen nördlich des Lebensmittelvollsortimenters berücksichtigt.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte (ggf. Erweiterungsmöglichkeiten prüfen)
- Verbesserung der Multifunktionalität und der Aufenthaltsqualität

5.3.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Hanse- und Universitätsstadt Rostock integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Es lassen sich sogenannte **Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage** und **sonstige Grundversorgungsstandorte** (in städtebaulich nicht integrierter Lage) unterscheiden (vgl. dazu Karte 9).

Als relevante Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungsstandort sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufige Erreichbarkeit sowie
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

(Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Rostock siehe nachfolgenden Exkurs: Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock).

Exkurs: Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Sicherung und Stärkung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Stadtbereichen Rostocks ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei Bedarf mitwirkt die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet.

In diesem Sinne ist eine Bestandssicherung von Lebensmittelmärkten an städtebaulich sinnvollen Standorten zu betreiben. Das impliziert eine Optimierung und Qualifizierung des bestehenden Angebotes. Außerdem sind lokale Versorgungslücken zu identifizieren und zu beseitigen. Im Sinne des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind daher auch Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, d. h. den in den Grundsätzen formulierten Kriterien (vgl. dazu Kapitel 5.5) entsprechen. In diesem Sinne verfolgt

die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittelmärkte) vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende Märkte in einer Dimensionierung in Abhängigkeit ihrer Nahversorgungsbedeutung zuzulassen. Dieses Ziel dient zum einen

- der Klarheit bei der Entscheidung zu Einzelhandelsvorhaben,
- soll zur Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen und
- einer räumlichen und quantitativen Schieflage zu Gunsten dezentraler Standorte entgegenwirken.

Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird vor allem auch das Bevölkerungspotenzial im Naheinzugsbereich von Lebensmittelmärkten ab einer Verkaufsfläche von 400 m² als wesentliches Kriterium zur Identifizierung von Versorgungslücken herangezogen. Dazu zählen vor allem die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, aber auch Biomarkt oder ausländischer Anbieter. Nicht relevant im Rahmen der Betrachtung einer Vollversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind beispielsweise Getränkemärkte oder andere Spezialanbieter, wie Wein- und Spirituosenhändler oder Anbieter mit weniger als 400 m², wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske.
- Bei einer leicht über dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Lebensmittelbereich von 0,40 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Rostocker Stadtgebiet bestehen gegenwärtig nur wenige räumliche Versorgungslücken.
- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können²⁹, die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte das System der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. Für eine entsprechende Einstufung müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Grundsatz 2), zu denen insbesondere zählen:
 - städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit
 - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
 - ausreichendes Bevölkerungspotenzial bzw. Kaufkraftpotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche

²⁹ Zu den sinnvollen, flankierenden Maßnahmen zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen.

- Es ist sicherzustellen, dass Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen treten. Dazu sollten sich die Naheinzugsbereiche von Nahversorgungsstandorten in Wohngebieten mit denen der zentralen Versorgungsbereiche nicht (bzw. nicht wesentlich) überlappen.

Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, an städtebaulich integrierten Standorten, dürfen den zentralen Versorgungsbereichen nicht so viel Kaufkraft entziehen, dass diese ihre Versorgungsaufgabe nicht mehr erfüllen können und es zu Geschäftsschließungen kommt.

Zur Operationalisierung dieses Kriteriums soll die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung** eines Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Naheinzugsbereich eine Quote von i.d.R. maximal 40 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Indikator: Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreiten. (vgl. dazu auch Kapitel 5.5)

- In verschiedenen Rostocker Stadträumen ergeben sich räumliche Versorgungslücken (hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten). Diese sind z.T. jedoch vor dem Hintergrund der Siedlungsdichte bzw. dem Einwohnerpotenzial sowie naheliegenden Versorgungseinrichtungen, z. T. in zentralen Lagen, zu relativieren. Deutliche Versorgungslücken, die Handlungsbedarf – auch vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025 – signalisieren, sind insbesondere in den Stadtbereichen Biestow und Gehlsdorf ablesbar:

Alternative Nahversorgungskonzepte

- In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von alternativen Nahversorgungskonzepten möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert.

Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z.T. fließend sind³⁰:

- klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300–500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000–2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.

³⁰ vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

- Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg. In Mecklenburg-Vorpommern und somit auch in Rostock bestehen diese Förderprogramme nicht.
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z. B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i.d.R. soziale Einrichtungen aus der Region.
- bewohnergetragene Ansätze
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100-200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zur Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Städtebauliche Qualität sichern

- Das dynamische Wachstum von Pkw-orientierten Betriebsformen, dazu gehören z.T. auch Lebensmittelmärkte, geht vielerorts mit funktionalen Anforderungen der jeweiligen Betreiber einher. So zeigt aber die Praxis auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass es auch positive Entwicklungen gibt. Diese gilt es künftig besonders im Blick zu haben, denn Lebensmittelmärkte prägen in besonderem Maße auch Wohngebiete. Gerade dort kommen gestalterische Defizite und die mangelhafte städtebauliche Integration besonders negativ zum Tragen. Zur Umsetzung dieses Zieles sind bei der Realisierung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben folgende städtebauliche Qualitätskriterien zu berücksichtigen:
 - Lage:
Die Standorte sollen sich in die Geschäftslagen der zentralen Versorgungsbereiche und in städtebauliche Strukturen einfügen.

- **Organisation, Eingänge und Einbindung**
Eingänge sollen sich zu den bestehenden Geschäftslagen orientieren. Eine ausschließliche Orientierung der Eingänge zu Stellplätzen ist zu vermeiden. Der Standort ist in das vorhandene Wegesystem einzubinden. Eine Stapelung von Nutzungen ist in den zum öffentlichen Raum orientierten Bereichen sinnvoll.
- **Architektur**
Die Architektur, insbesondere Fassaden und Eingangsbereiche, ist hochwertig zu gestalten. Bauteile, die sich zum öffentlichen Raum orientieren, sind (in Abhängigkeit von der örtlichen Situation) mehrgeschossig zu erstellen bzw. müssen sich in die Umgebung einfügen. In städtebaulich „sensiblen“ Bereichen und in Abhängigkeit von der Dimension des Vorhabens sind Qualifizierungsverfahren durchzuführen.
- **Stellplätze**
Stellplätze sollten nicht (ausschließlich) zwischen der Geschäftsstraße und einem neuen Anbieter (Lebensmittelmarkt) liegen. Es gilt, integrierte Lösungen, z. B. durch seitliche oder rückwärtige Anordnung der Stellplatzanlagen, zu finden. Dabei sind auch Optionen von Stellflächen auf dem Dach und als Tiefgarage zu berücksichtigen. Eine Mehrfach- bzw. Mitnutzung durch andere Betriebe und Anbieter ist umzusetzen.

Gleichzeitig sind ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes bzw. Ladestationen für E-Bikes in Eingangsnähe vorzusehen.
- **Anbindung**
Zufahrten und Anlieferung sowie interne Erschließungsstraßen sind städtebaulich zu integrieren. Besonderes Augenmerk gilt Standorten in „zweiter Reihe“, z. B. auf ehemals industriell genutzten Arealen. Diese sind bezüglich der Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer besonders sensibel zu gestalten.
- **Freiflächengestaltung**
Sichere Fußwege sind vorzusehen und ansprechend zu gestalten. Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen und von den öffentlichen Wegen und Plätzen gestalterisch abzugrenzen, z. B. durch grüne Einfriedungen, deren Anlage und Pflege durch den Betreiber zu gewährleisten ist.
- **Werbung, Beleuchtung, Schilder**
Außenwerbung und Beleuchtung sind den Gegebenheiten anzupassen. Eine „laute“ Beschilderung und Bewerbung des Standortes im öffentlichen Straßenraum ist zu verhindern.

Märkte unterstützen

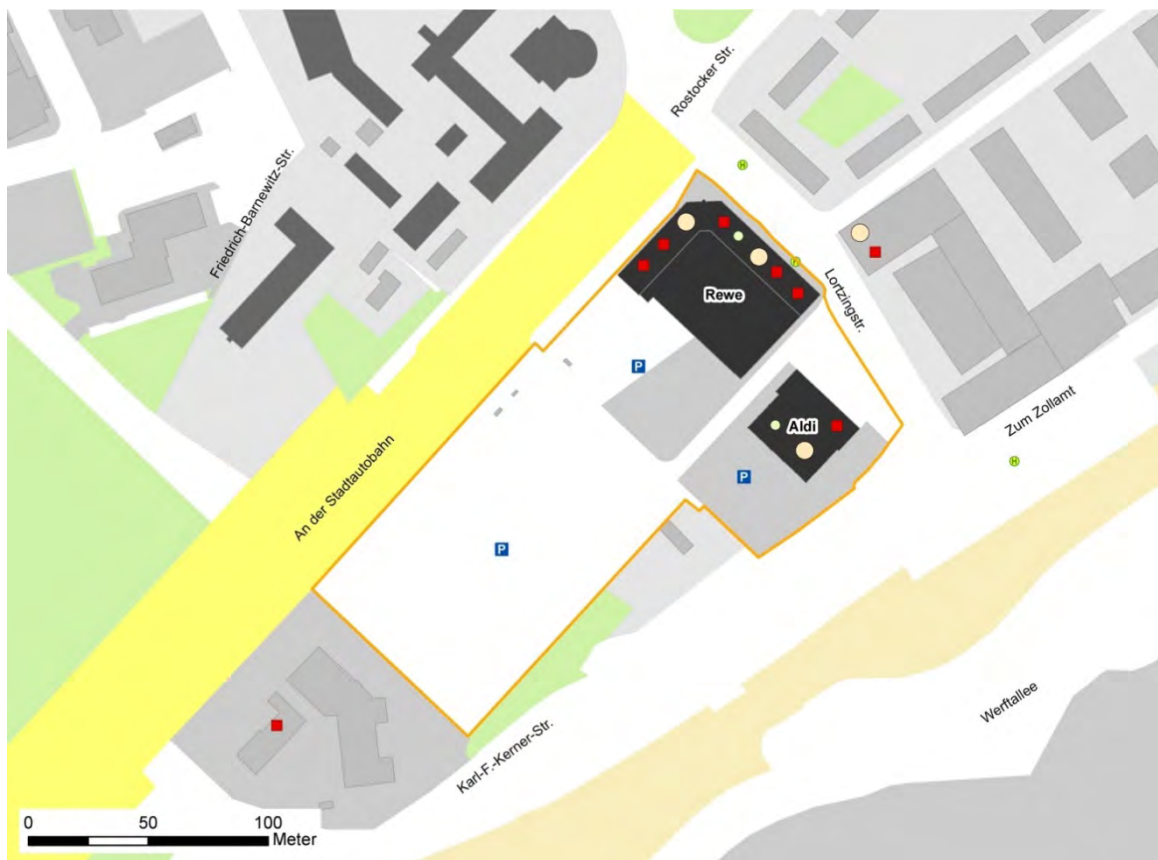
- Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten. Abgesehen von ihrer Bedeutung für eine vielfältige und hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Aufgrund der besonderen Strukturen im Stadtbereich Warnemünde (insbesondere fehlende Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich) wird hier ein spezifischer Standorttyp ausgewiesen **Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße**. Dieser dient der ergänzenden Grundversorgung im Stadtbereich (Dimensionierung in Abhängigkeit seiner Versorgungsfunktion für den Stadtbereich Warnemünde und auch der touristischen Potenziale).

Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße liegt im Stadtbereich Warnemünde an der B103, rund einen Kilometer südlich vom besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde (vgl. dazu auch Standort-Steckbrief Kapitel 7.1.3).

Karte 26: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

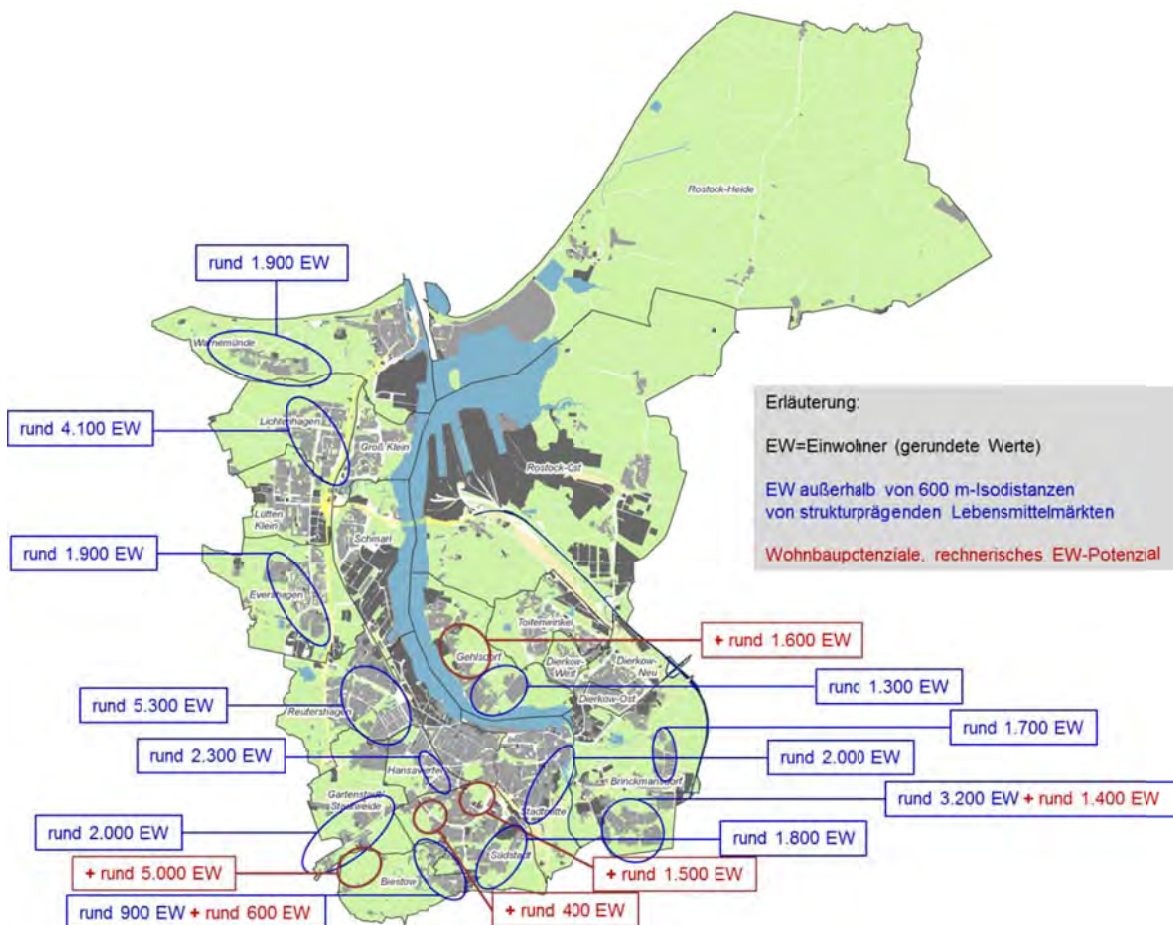
Der Standort befindet sich östlich der Straße An der Stadtautobahn und wird im Norden begrenzt durch die Lortzingstraße sowie im Süden durch die Karl-F.-Kerner-Straße. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Standort rund 2.800 m², zu den prägenden Anbietern gehören zwei Lebensmittelmärkte (Aldi, Rewe).

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Standortes vor dem Hintergrund der zugedachten Versorgungsfunktion als Komplementärstandort (zur Grundversorgung in Warnemünde) zum zentralen Versorgungsbereich Warnemünde
- Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, Betriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auszuschließen

5.3.3 Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung in den Rostocker Stadtteilen

Abbildung 12: Einwohnerpotenziale außerhalb von 600 m-Isodistanzen strukturprägender Lebensmittelmärkte unter besonderer Berücksichtigung künftiger Wohnraumpotenziale



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung von laufenden und in Vorbereitung befindliche Planverfahren zum Wohnungsbau der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand: 21.09.2017)

Im Hinblick auf die in Abbildung 12 dargestellten Einwohnerpotenziale außerhalb von 600 m-Isodistanzen strukturprägender Lebensmittelmärkte und unter besonderer Berücksichtigung künftiger Wohnraumpotenziale sind für die Rostocker Stadtteile folgende Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung zu geben:

Warnemünde: Die nahversorgungsrelevanten Angebote im zentralen Versorgungsbereich sowie am Sonderstandort Nahversorgung sind vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, der touristischen Potenziale und unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsaufgabe der Standorte künftig zu sichern und zu stärken.

Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Mittelmole) ist die Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen. Den hier bestehenden besonderen Standortbedingungen sowie den Anforderungen an die städtebauliche Integration angepasst ist hier, beispielsweise als Funktionsunterlagerung, Einzelhandel möglich. Entsprechende Maßgaben sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes vorzusehen.

Weitere Flächenpotenziale zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Warnemünde bestehen im Bereich des Sonderstandortes Nahversorgung, Lortzingstraße sowie in Diedrichshagen (u.a. Suchbereich Doberaner Landstraße). Insbesondere unter räumlichen Aspekten soll künftig die Nahversorgung in Diedrichshagen gesichert werden.

Darüber hinaus ist eine Öffnung zusätzlicher Standorte im Stadtbereich, insbesondere mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten, nicht zu empfehlen.

Rostock-Heide: Der Nahversorgungsstandort im Stadtbereich ist künftig zu sichern, dabei besteht darüber hinaus derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

Lichtenhagen: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Lichtenhagen ist zu sichern und zu stärken. Handlungsbedarf zeichnet sich insbesondere hinsichtlich der Anpassung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an eine marktgängige Betriebsgröße ab. Verkaufsflächenerweiterungen bzw. ggf. auch Neuansiedlungen sind vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken bzw. zum Ausgleich bestehender räumlicher Defizite, an städtebaulich sinnvolle, integrierte Standorte zu lenken. Bei künftigen Entwicklungen sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Einen potenziellen Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit einer Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung im südlichen Stadtbereich stellt der Standort Ratzeburger Straße (alte DDR-Kaufhalle) dar. Die Dimensionierung eines Marktes ist abhängig von der Versorgungsfunktion sowie städtebaulichen Verträglichkeit.

Groß Klein: Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zur Nahversorgung im Stadtbereich, Anpassung der Betriebsgrößen an heutige Marktzutrittsgrößen. Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

Lütten Klein: Der Stadtbereich Lütten Klein weist eine hohe quantitative Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit verbunden eine über den Stadtbereich hinausreichende einzelhandelsrelevante Zentralität auf. Vor dem Hintergrund des bis 2025 prognostizierten Bevölkerungsrückgangs (rund -1.550 Personen bzw. -9,0 % gegenüber 2015) sind städtebaulich sinnvolle Standorte im zentralen Versorgungsbereich und in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und zu stärken. Von der Öffnung zusätzlicher Standorte ist abzusehen.

Evershagen: Insgesamt ist die Nahversorgungssituation stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgangs sowie der bestehenden guten Ausstat-

tung besteht grundsätzlich kein akuter Handlungsbedarf. Ziel muss es sein städtebaulich sinnvolle Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken, beispielsweise durch Anpassungen der Verkaufsflächen an marktübliche Betriebsgrößen. In Evershagen-Süd besteht an der Bertolt-Brecht-Straße, in städtebaulich integrierter Lage, eine Potenzialfläche für einen (kleinflächigen) Lebensmittelmarkt zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung. Weitere Entwicklungen an wohnsiedlungsräumlich bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten sind (über den Bestandsschutz hinaus) vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes nicht zu befürworten.

Schmarl: Die Versorgungsstruktur in Schmarl wird vor allem durch Angebote in städtebaulich nicht-integrierter Lage geprägt. Besonders für den zentralen Versorgungsbereich ergibt sich vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2025 Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung. Dazu bestehen entsprechende Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich (Kolumbusring). Im Umkehrschluss sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten konsequent auszuschließen.

Reutershagen: Grundsätzlich ist die Nahversorgungssituation weitgehend stabil aufgestellt. Die Angebotsstandorte befinden sich dabei in städtebaulich integrierten Lagen sowie im zentralen Versorgungsbereich. Diese Struktur ist weiterhin zu sichern und zu stärken. Es zeigt sich insbesondere bei den Lebensmitteldiscountern ein Anpassungsbedarf an übliche Marktzutrittsgrößen (rund 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus bestehen im (nord-) östlichen Stadtbereich (insbesondere Komponistenviertel) Lücken der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten. Eine räumliche, zentrenverträgliche Ergänzung der Nahversorgungsstruktur im Osten des Stadtbereichs ist daher zu prüfen.

Hansaviertel: Die Nahversorgungssituation leidet unter fehlenden Entwicklungsflächen. Vor dem Hintergrund einer nahezu stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung im Hansaviertel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine ausgeprägte Wettbewerbssituation mit Angeboten in benachbarten Stadtbereichen besteht.

Gartenstadt / Stadtweide: Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 3.300 Personen stellt sich die Mantelbevölkerung vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen strukturprägender Märkte als zu gering dar. Der Bevölkerungsprognose 2025 zufolge ist zudem mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen. Der Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbereich entwickelt eine Versorgungsbedeutung über den Stadtbereich hinaus. Dabei befindet sich ein Anbieter in Siedlungsrandlage, während die Betriebsgröße des zweiten Lebensmittelmarktes deutlich unterhalb der Großflächigkeit und damit unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegt. Insbesondere vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

Kröpeliner-Tor-Vorstadt: Die Nahversorgungssituation ist stabil aufgestellt. Auch unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sind Möglichkeiten der Anpassung der Verkaufsflächen an marktgängige Betriebsgrößen zu prüfen.

Südstadt: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Südstadt ist grundsätzlich stabil aufgestellt. Unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 besteht in städtebaulich integrierter Lage an der Erich-Schlesinger-Straße eine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sind Möglichkeiten der Anpassung der Verkaufsflächen an marktgängige Betriebsgrößen zu prüfen.

Biestow: Vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Verkaufsflächenausstattung sowie der erheblichen prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025 zeigt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbereich Biestow. In Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscounter, welcher jedoch eine deutlich unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegende Verkaufsfläche aufweist, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu empfehlen.

Stadtmitte: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Stadtmitte ist stabil aufgestellt. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird in zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen bereitgestellt. Die Versorgungsstruktur sollte künftig gesichert und gestärkt werden. In diesem Sinne sind Entwicklungen an Standorten, die nicht mit den Zielen und Grundsätzen vereinbar sind und sich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstruktur auswirken können, auszuschließen.

Brinckmansdorf: Grundsätzlich bestehen zwar keine quantitativen Defizite, künftige Entwicklungen sollten jedoch vor dem Hintergrund einer Verbesserung / Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung unter Berücksichtigung der künftigen positiven Bevölkerungsentwicklung umgesetzt werden. Dazu soll eine Potenzialfläche in Brinckmansdorf / Kassebohm dienen. Im Umkehrschluss sind weitere Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten bzw. Standorten ohne Bezug zu Wohngebieten auszuschließen.

Dierkow Neu: Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Lebensmittelmärkte grundsätzlich an städtebaulich sinnvollen Standorten befinden. Dabei zeigt sich, auch unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, in Dierkow-Neu Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere der Lebensmitteldiscounter sind zu prüfen. Eine Potenzialfläche besteht im Bereich der Dierkower Allee.

Dierkow West: Die Nahversorgungssituation weist zwar räumliche Defizite auf, dennoch besteht derzeit unter Berücksichtigung der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, kein akuter Handlungsbedarf. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dürfen von künftigen Einzelhandelsentwicklungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnungsnahe Grundversorgung sowie zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Dabei ist vor allem auch die Versorgungsfunktion der jeweiligen Standorte zu berücksichtigen.

Toitenwinkel: Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen, insbesondere im Stadtteilzentrum Toitenwinkel, ist die Nahversorgungssituation im Stadtbereich weitgehend stabil aufgestellt, so dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss bei künftigen Entwicklungen, auch in den benachbarten Stadtbereichen, der Schutzstatus der Zentralen Versorgungsberei-

che sowie der wohnungsnahen Grundversorgung beachtet werden. Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind konsequent auszuschließen.

Gehlsdorf: Die Nahversorgungssituation in Gehlsdorf ist derzeit stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des quantitativen und räumlichen Defizits sowie der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung im Stadtbereich Gehlsdorf besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Als Vorrangstandort entsprechender Entwicklungen gilt das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf.

5.3.4 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Prägend im Rahmen der Standortstruktur im Rostocker Stadtgebiet sind **Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte** mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche. Die großflächigen Angebote entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Die Fachmarktstandorte bzw. -agglomerationen ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind.

Fachmarktagglomerationen sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutsame Standorte an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum typischen Besatz gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser. Fachmarktagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskoppelungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,

- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskoppelungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können,
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

Zu den Fachmarktstandorten bzw. -agglomerationen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche gehören:

Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

Karte 27: Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf



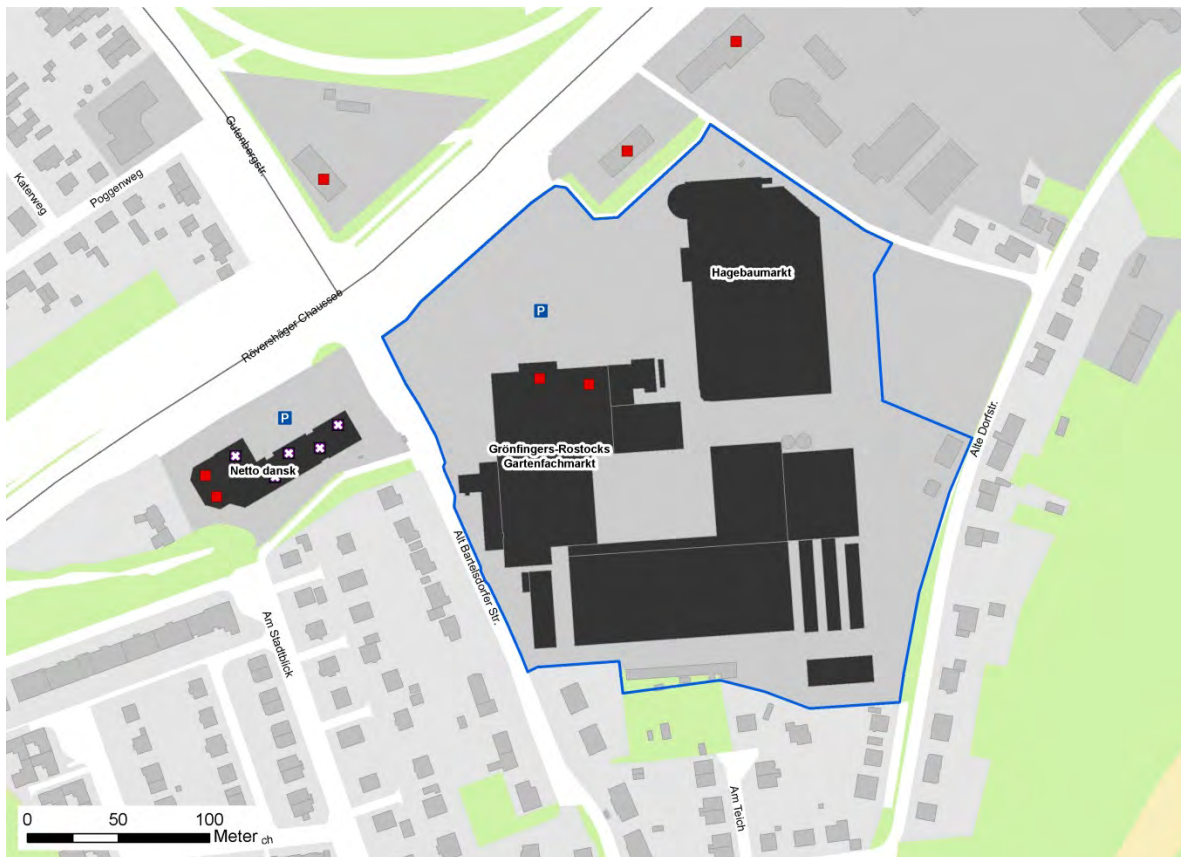
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine Fachmarkttagglomeration nördlich der Tessenstr. und östlich der Timmermannstrat mit rund 6.200 m² Verkaufsfläche (vgl. dazu Standort-Steckbrief Kapitel 7.15.2).

Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes stellen Fachmarkttagglomerationen Komplementärstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dar. In diesem Sinne ist dieser Standort künftig zu entwickeln. Bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandschutz.

Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee

Karte 28: Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee



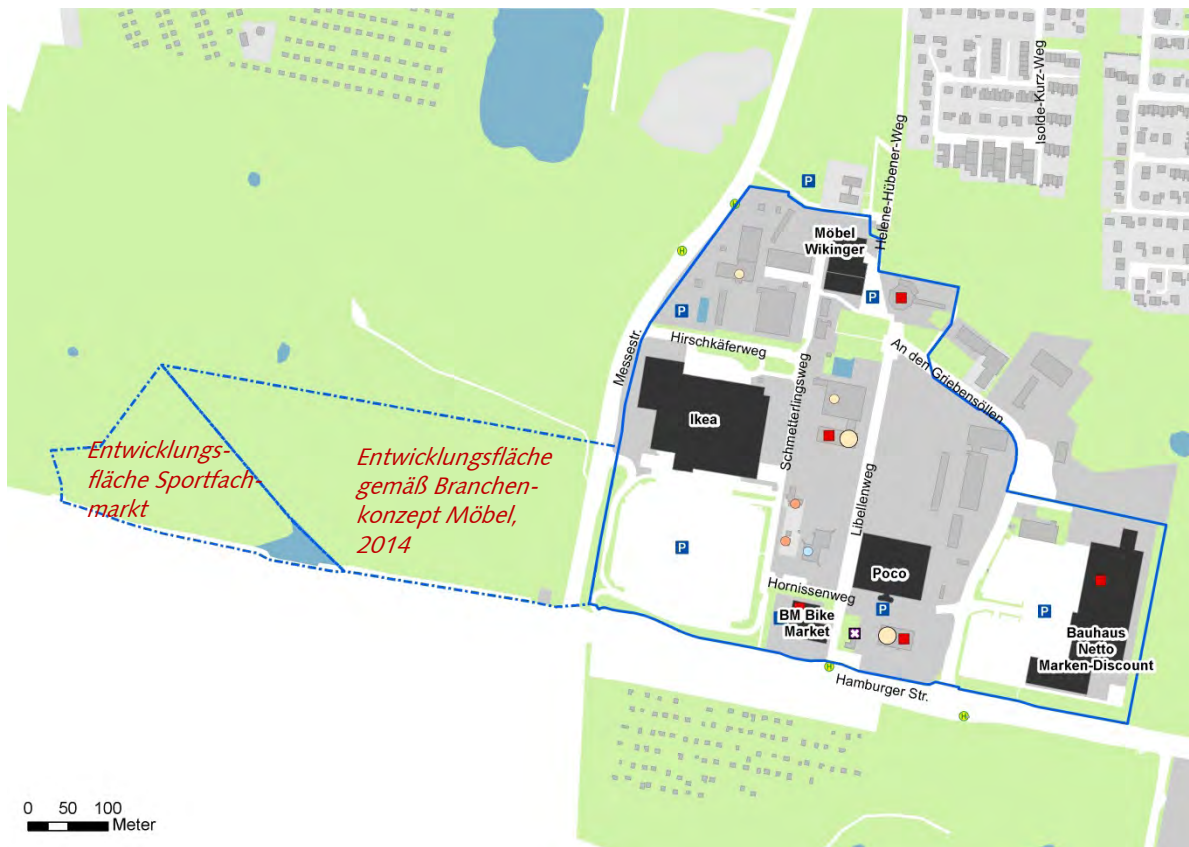
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine weitere Fachmarkttagglomeration südlich der Rövershäger Chaussee, östlich der Alt Bartelsdorfer Straße und westlich der Alten Dorfstraße mit rund 23.100 m² Verkaufsfläche (vgl. dazu Standort-Steckbrief Kapitel 7.15.3).

Dieser Standort ist künftig unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Standort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern und zu stärken.

Fachmarktagglomeration Schutow

Karte 29: Fachmarktagglomeration Schutow



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Evershagen besteht die Fachmarktagglomeration Schutow nördlich der Hamburger Straße (B 105), östlich der Messestraße, An den Griebensollen, Schmetterlingsweg, Libellenweg und Hirschkäferweg. Sie umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 45.800 m² (vgl. dazu Standort-Steckbrief Kapitel 7.6.3.).

Für die Fachmarktagglomeration sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze folgende Empfehlungen zu geben:

- Sicherung und Stärkung der Fachmarktagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme siehe unten). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten.
- Erweiterung der Fachmarktagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel, 2014 sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon:

Gemäß dem beschlossenen Branchenkonzept Möbel, 2014 kann am Standort zusätzlich ein Wohnkaufhaus mit 30.000-40.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Laut städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsanalyse, 2018 ist ein Kombinationsstandort mit 33.000 m² Verkaufsfläche für ein Wohnkaufhaus und 7.000 m² Verkaufsfläche für einen Möbeldiscounter verträglich. Jedoch sind die zentrenrelevanten Randsortimente dabei zentrenverträglich, gemäß o. g. Branchenkonzept zu begrenzen.

Darüber hinaus besteht für einen Standort westlich der derzeitigen Abgrenzung der Fachmarktagglomeration sowie westlich der Erweiterungsfläche gemäß Branchenkonzept Möbel die Absicht zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes (Decathlon) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m². Am 09.08.2015 wurde auf Grundlage eines Bürger schaftsbeschlusses seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag für ein Zielabweichungsverfahren gestellt. Ein Raumordnungsverfahren wurde im Jahr 2017 eingeleitet. Die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes stellt eine definierte Ausnahme innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar (siehe nachfolgenden Exkurs sowie Kapitel 5.5.2).

Exkurs: Städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock³¹

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat vor dem Hintergrund einer geplanten Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes (mit rund 4.000 m² Verkaufsfläche) am städtebaulich nicht intergerierten Standort westlich der bestehenden Fachmarktagglomeration Schutow im August 2015 einen Antrag auf Zielabweichungsverfahren bei der obersten Landesplanungsbehörde gestellt, da das Vorhaben gegen das raumordnerische Ziel des Integrationsgebots verstößt³². Seit 2017 ist das Verfahren eingeleitet. Die städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes der Firma Decathlon stellt eine Teilstudie im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und ist Grundlage für das eingeleitete raumordnerische Zielabweichungsverfahren. Sie umfasst neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die Standortkommune Rostock sowie auf die im Untersuchungsraum liegenden Kommunen, insbesondere die Mittelzentren Wismar, Güstrow, Ribnitz-Damgarten und Bad Doberan, auch die Auseinandersetzung mit potenziellen Ansiedlungsstandorten im City Kernbereich.

Der städtebaulichen Wirkungsanalyse vorangestellt ist demzufolge eine **Alternativenprüfung** verschiedener Standorte im Stadtgebiet, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht geeignet erscheinen einen großflächigen Sportfachmarkt der Firma Decathlon

³¹ Vgl. Junker + Kruse: Städtebauliche Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Ansiedlung eines geplanten Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der Hansestadt Rostock; Teilstudie im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage für ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren, September 2017 i.V.m. der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme, Dezember 2018

³² Das Vorhaben am avisierten Standort stellt einen Verstoß gegen das landesplanerische Integrationsgebot (Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V 2016) dar.

anzusiedeln. Dabei werden städtebaulich integrierte Standorte in der Rostocker Innenstadt (City-Kernbereich) in den Mittelpunkt gestellt, da im Falle der Decathlon-Ansiedlung, vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, grundsätzlich ein innerstädtischer Standort einem dezentralen Standort in nicht integrierter Lage vorzuziehen ist. Darüber hinaus wäre für einen innerstädtischen Standort kein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich, da großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß den landesplanerischen Zielvorgaben (LEP M-V 2016) in zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere im Hauptzentrum) unterzubringen ist. Im Ergebnis der **Prüfung alternativer, städtebaulich integrierter Standorte im City Kernbereich** ist festzuhalten, dass in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kein umsetzbarer Alternativstandort zur Verfügung steht. Dabei widerspricht die Ansiedlung eines großflächigen Decathlon-Sportfachmarktes bei den meisten geprüften Standorten den städtebaulichen Zielen, die durch Bürgerschaftsbeschlüsse festgelegt sind.

Folgende Ergebnisse der städtebaulichen Wirkungsanalyse sind festzuhalten:

- **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO innerhalb der Hauptzentren und Stadtteilzentren der untersuchten Kommunen** ist infolge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung von 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche **nicht zu erwarten**. Durch die Ansiedlung des Vorhabens, können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO führen.
- Eine **versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung** – im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion – ist weder für das **Oberzentrum Rostock** noch für **eines der vier Mittelzentren im Untersuchungsraum zu erwarten**.
- Die Wirkungsanalyse stellt jedoch heraus, dass ein voraussichtlich ein **erhöhter Wettbewerbsdruck** eintreten wird, wovon insbesondere **die Rostocker Innenstadt betroffen sein wird**. Aufgrund der Bedeutung der **Warengruppe Sport und Freizeit für die Rostocker Innenstadt** und der städtebaulichen Zielvorstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Angebotsvielfalt in dieser Branche zu erhalten sowie unter Berücksichtigung der prognostizierten **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**, ist insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten Sportbekleidung und -schuhe eine Reduzierung der Verkaufsfläche gegenüber den Eingangswerten der Untersuchung vorgenommen worden.
- Aufgrund anschließender konkreter Angaben seitens des Betreibers Decathlon ist in einer ergänzenden Stellungnahme zur städtebaulichen Wirkungsanalyse³³ eine Modifizierung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen gegenüber den ursprünglich in der Wirkungsanalyse eingestellten Werten erfolgt. Durch die Stärkung des Bereiches Wassersport ste-

³³ vgl. Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Ansiedlung eines geplanten Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der Hansestadt Rostock, Dezember 2018

hen großvolumige Artikel, wie Boote, Kanus, Kajaks, Stand-Up-Paddle und Surf-Boards im Vordergrund des Angebots, für die zusätzlich zu den Verkaufsflächen im Fachmarkt (3.700 m²) eine Ausstellungsfläche außen mit 300 m² geplant ist. Durch die Konzentration auf Sportgroßgeräte und die damit verbundene Erhöhung der Verkaufsflächen in diesem Sortiment auf 990 m² konnten die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 1.860 m² reduziert werden. Unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m² und zu Gunsten einzelner nicht-zentrenrelevanter Sortimente (z. B. Sportgroßgeräte; s.o.) wurden in den drei zentrenrelevanten Warengruppen die gutachterlich empfohlenen Maximalwerte aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse jeweils noch unterschritten. Die nunmehr geplanten, städtebaulich verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Rostocker Decathlon-Sportfachmarktes werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 18: Städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenanteile des Rostocker Decathlon-Sportfachmarktes

Sortiment	Zentrenrelevanz für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 (Entwurf)	Verkaufsfläche in m ²
Kernsortiment (Sport und Freizeit)		
Sportbekleidung	zentrenrelevant	950
Sportschuhe	zentrenrelevant	390
Sportartikel	zentrenrelevant	520
Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	nicht zentrenrelevant	640
Sportgroßgeräte	nicht zentrenrelevant	990
Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	nicht zentrenrelevant	80
Campingartikel*	nicht zentrenrelevant	170
Angler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung und Schuhe)	nicht zentrenrelevant	60
Sonstige Randsortimente**		
Randsortimente	überwiegend zentrenrelevant	200
Gesamt		4.000

* im saisonalen Wechsel mit „Wintersport“ ** ca. 9 Einzelsortimente, wie bspw. Taschen, med. und orth. Artikel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Drogeriewaren, Elektronik/Multimedia,...

Die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes als großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel auf der Fläche westlich der heutigen Fachmarkttagglomeration Schutow stellt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Standortalternativenprüfung in Verbindung mit der nachgewiesenen städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens **im Sinne von § 11 (3) BauNVO eine definierte Ausnahme im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar** (vgl. Kapitel 5.5.2).

Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring**Karte 30: Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring**

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Südstadt befindet sich der Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring. Der Hagebaumarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.850 m² auf.

Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

Fachmarktstandort Trelleborger Straße

Karte 31: Fachmarktstandort Trelleborger Straße



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Lütten Klein befindet sich an der Trelleborger Straße der Baumarkt Toom. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein kleinflächiger Babyfachmarkt. Der Lebensmitteldiscounter Norma (Talliner Straße) wurde zum 30.06.2017 geschlossen und im März 2018 durch einen neuen Betreiber (MixMarkt), ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter, folgegenutzt. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Standort rund 8.700 m².

Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Trelleborger Straße Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

5.4 Rostocker Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Sonderstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Rostocker Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten notwendig³⁴.

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt³⁵. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden³⁶. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsorti-

³⁴ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

³⁵ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

³⁶ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

menten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen³⁷. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente³⁸ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

Die wichtigsten Differenzierungskriterien insbesondere hinsichtlich der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in der folgenden Tabelle 19 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 19: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Städtebauliche- und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besuchersfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft

³⁷ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

³⁸ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

Landesplanerische Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern

Bei der Aufstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung sind nach wie vor die Vor- und Maßgaben des Landesraumentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2016³⁹ einschlägig. Das Landesraumentwicklungsprogramm definiert dabei beispielhaft folgende Sortimente regelmäßig als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant, wenngleich unter Würdigung der jeweiligen örtlichen Situation über die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie die nähere inhaltliche Konkretisierung im Einzelfall zu entscheiden ist.

- Bekleidung, Wäsche
 - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Schuhe, Lederwaren
 - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten), Geräte der Unterhaltungselektronik- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
 - Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Uhren, Schmuck
 - Parfümeriewaren
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

³⁹ Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns in der Fassung vom 27.5.2016 (Tag der Ausgabe: 8 Juni 2016, Schwerin), Abbildung 21, S. 371

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten in der Regel stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen beziehungsweise -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Rostocker Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rostock näher betrachtet.

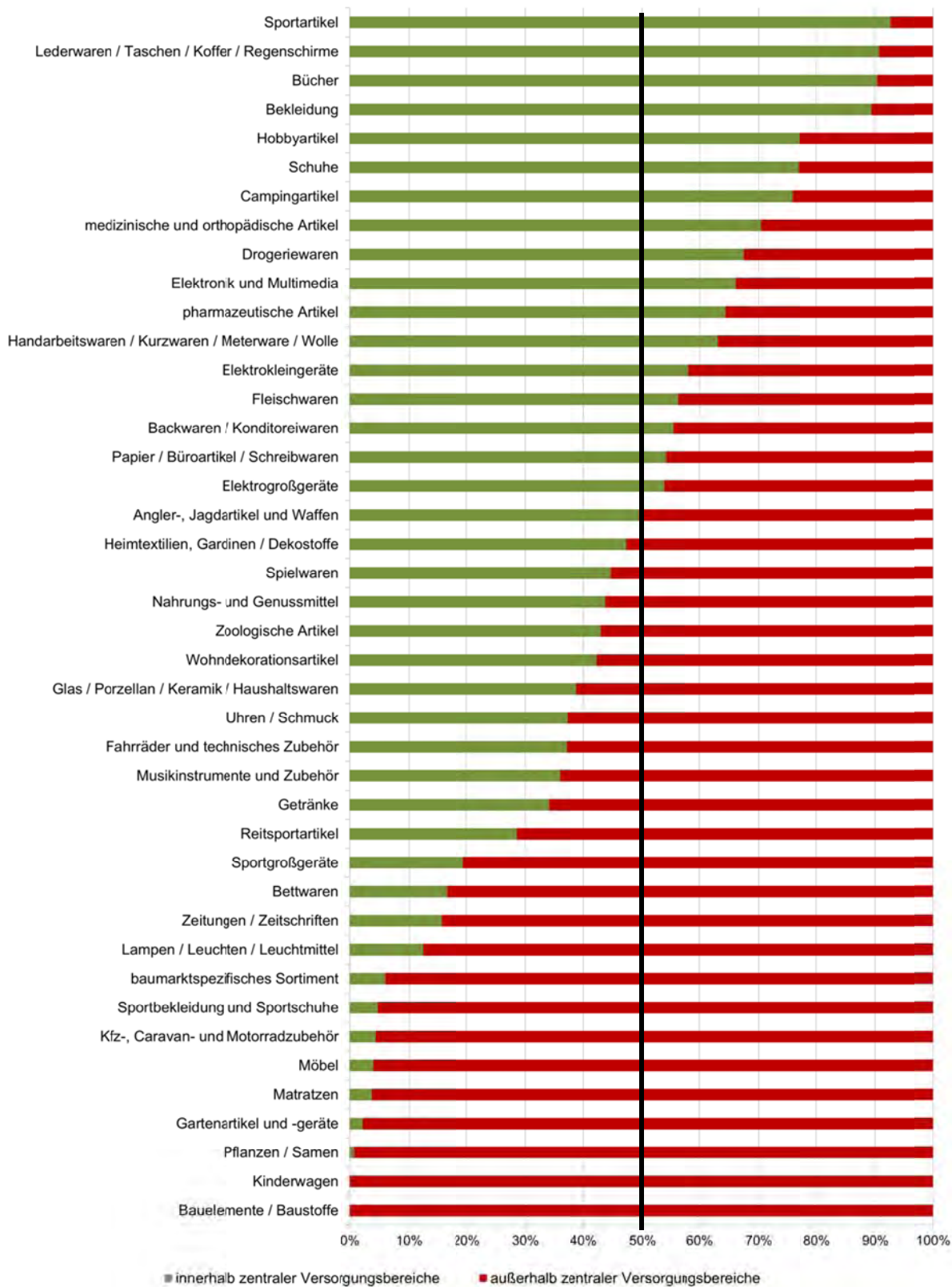
Herleitung der Rostocker Sortimentsliste

Die Sortimentsliste bildet einen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen. Kuschnerus⁴⁰ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

⁴⁰ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

Abbildung 13: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Rostocker Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Januar – März 2016)

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Rostock.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Rostock sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgeteilt (vgl. Abbildung 13).

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Rostock ergibt sich die im Folgenden dargestellte Rostocker Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Blumen (Indoor)	
Drogeriewaren	
Getränke ¹	
Nahrungs- und Genussmittel ²	
Zeitungen/Zeitschriften	
Augenoptik	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Künstler- und Bastelartikel
Bücher	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Computer und Zubehör	Medizinische und orthopädische Artikel
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik und Multimedia ³	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Glas / Porzellan / Keramik ⁴	Schuhe
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Spielwaren
Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren ⁵	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche	Sportschuhe
Hörgeräte	Uhren / Schmuck

Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:**Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Anglerartikel ¹⁵	Kfz- und Motorradhandel
Bauelemente, Baustoffe ⁶	Kinderwagen
Baumarktspezifisches Sortiment ¹⁴	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren / Matratzen ⁷	Möbel ¹²
Campingartikel ⁸	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Reitsportartikel ¹⁵
Fahrräder und technisches Zubehör ¹⁵	Sportgroßgeräte ¹³
Gartenartikel / -geräte ⁹	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
Jagdartikel, Waffen und Zubehör ¹⁵	Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung	

Erläuterungen

- inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
- Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- inkl. Holz
- Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
- Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
- Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- Das baumarktspezifische Sortiment umfasst folgende Teilsortimente: Bodenbeläge / Teppiche (Rollware), Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Maschinen / Werkzeuge, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten
- ohne Bekleidung und Schuhe

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Rostocker Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

Im Vergleich zur Rostocker Sortimentsliste 2007 wurden teilweise begriffliche Anpassungen vorgenommen, beispielsweise wurden unbestimmte Begriffe wie Geschenke oder Hobby eliminiert. Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dabei ist festzuhalten, dass sich für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet. Darin liegt beispielsweise auch

die Einordnung des Sortiments Lampen und Leuchten, Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant, abweichend zur Sortimentsliste 2007, begründet. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Eine besondere Rolle bei der Einordnung der Sortimente spielt die Warengruppe Sportartikel mit ihren verschiedenen Teilsortimenten, die eine sehr unterschiedliche Beschaffenheit, z. B. im Hinblick auf die Transportfähigkeit oder Kundenfrequenz aufweisen. Sortimente wie Angelartikel oder Jagdartikel sprechen nur einen speziellen Kundenkreis an. Sportgroßgeräte, wie beispielsweise Boote, haben einen enormen Platzbedarf. Sportbekleidung, Sportschuhe oder Sportartikel (Bälle, Tennisschläger etc.) dagegen prägen wesentlich das innerstädtische Einzelhandelsangebot, tragen zur Kundenfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen bei und besitzen eine Koppelungsaffinität zu anderen (Einzelhandels-)Nutzungen. Aufgrund der sich somit ergebenden hohen Zentrenrelevanz werden die Teilsortimente Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel weiterhin als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der Bestandssituation und der besonderen Beschaffenheit der Sortimente werden jedoch Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Reitartikel und Sportgroßgeräte (u.a. auch Boote), jeweils ohne Bekleidung und Schuhe, künftig als nicht zentrenrelevant definiert.

5.5 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Rostock präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Rostock.

Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.
- Sollten sich aufgrund einer derzeit nicht vorhersehbaren, kurzfristig eintretenden, deutlichen Veränderung der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neue Bedarfe für die Ausweisung zusätzlicher Standorte ergeben, welche durch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht erfasst sind, ist eine (Teil-)Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen. Dabei sollte die gesamtstädtische Versorgungsstruktur berücksichtigt werden.

5.5.1 Definition einer Bagatellgrenze

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Flächen zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Anforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Großstädte wie die Hanse- und Universitätsstadt Rostock weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Vor diesem Hintergrund wird für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert. Für diesen kann angenommen werden, dass keine negativen Auswirkungen weder auf die Rostocker zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf – im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – auch dann nicht geschehen, wenn entsprechende Betriebe in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Einzelhandels- und Zentrenkon-

zeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt

5.5.2 Steuerungsgrundsätze

Zur Systematik der Grundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment⁴¹. Entsprechend werden die nachfolgenden Haupt-Steuerungsregeln bzw. Grundsätze für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert. Diese sollen künftig in Rostock gelten.

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

1.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Hauptzentrum, Stadtteilzentren) liegen.

1.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren liegen.

Außerhalb dieser Standortbereiche sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur dann zulässig, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i.d.R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dieser Läden dienen.

1.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nicht in Gewerbe- und Industriegebieten anzusiedeln.

Ausnahme

Ausnahmsweise ist unter Beachtung der Ergebnisse des entsprechenden Raumordnungsverfahrens im Bereich der Fachmarktagglomeration Schutow am dafür definierten Standort⁴² die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 4.000 m² mit sortimentspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen gemäß städtebaulicher Wirkungsanalyse möglich (siehe dazu auch „Exkurs: Städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ in Kapitel 5.3.4, Fachmarktagglomeration Schutow).

⁴¹ (Zur Definition Kernsortiment und Randsortiment siehe Glossar im Anhang)
Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

⁴² vgl. dazu Karte 29

Erläuterungen zu Grundsatz 1:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs City Kernbereich mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Rostock attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Hauptzentrum, Stadtteilzentren) zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- bzw. Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 qm) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimenten i.S.d. „Rostocker Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen der zentralen Versorgungsbereiche. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den Rostocker Stadtteilzentren dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreitet (Bagatellgrenze).

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen auch **innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei großflächigen Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche), der Betriebstyp und das Warenangebot des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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

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

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

Von einem Nahversorgungsstandort kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs handelt (keine wesentliche Überschneidung der 600 m-Isodistanzen von Vorhabenstandort und zentralen Versorgungsbereichen) und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung** des Vorhabens im Naheinzugsbereich eine Quote von i.d.R. maximal 40 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Indikator: Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Erläuterungen zu Grundsatz 2:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske). Ausnahmen bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“ (siehe dazu auch Grundsatz 7).

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt Rostock attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Rostocker Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs.

Entsprechend der Ausnahmeregel können in **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen

Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen **verträglichen Dimensionierung** bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine **Möglichkeit zur Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen solitären **Nahversorgungsstandort** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs (i. d. R. 600 m Schutzzone) eines zentralen Versorgungsbereichs sowie mit engem räumlichen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von rund 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁴³ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Exkurs: Einordnung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens

Von einer **Nahversorgungsfunktion** eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet⁴⁴, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu **40 Prozent Kaufkraftabschöpfung** im Einzugsgebiet realisieren, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in begründeten Ausnahmefällen maximal noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Sofern der branchenübliche Soll-Umsatz eines Vorhabens also diesen abschöpfbaren Anteil der vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet übersteigt, ist von der Notwendigkeit eines größeren Einzugsbereichs bzw. Kaufkraftzuflüssen aus anderen Ge-

⁴³ Diese liegt derzeit bei 2.181 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017).

⁴⁴ Dieses kann abhängig von den siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen variieren. In der Regel kann der 600 m –Radius einer fußläufigen Erreichbarkeit (entspricht etwa 5 Minuten Fußweg) zu Grunde gelegt werden.

bieten auszugehen. In einem solchen Fall würde das entsprechende Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dienen.

Anwendungsbeispiel (fiktiv):

Vorhaben:

– Gesamtverkaufsfläche Lebensmitteldiscounter	1.000 m ²
– Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in %)	80%
– Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in m ²)	960
– Flächenproduktivität (in Euro/m ² , Durchschnittswert)	6.100
– Soll-Umsatz (in Mio. Euro)	4,9
– Einwohner im Versorgungsgebiet	5.500
– einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf (Rostock, 2017)	2.181
– einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Versorgungsgebiet (in Mio. Euro)	12,0
– davon 40% (in Mio. Euro)	4,8
– davon 50% (in Mio. Euro)	6,0
– rechnerische sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung Vorhaben im Versorgungsgebiet ⁴⁵	40%

Notwendige Mantelbevölkerung bzw. mögliche Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet:

- Annahme: Anhand der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der örtlichen Marktsituation lässt sich ein zu versorgendes Gebiet mit rund **5.500 Einwohnern** definieren, von dem aus der Vorhabenstandort fußläufig erreicht werden kann.
- Die **sortimentsspezifische Kaufkraft** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt jährlich rund 2.181 Euro pro Einwohner, d. h. rund **12,0 Mio. Euro** im Versorgungsgebiet.
- Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzsituationen abgesehen sollte die Kaufkraftabschöpfung (im relevanten Kernsortiment) 40 % nicht überschreiten.

⁴⁵ Anteil Soll-Umsatz an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft im Versorgungsgebiet

- Das dargestellte Beispiel zeigt, dass bei einem Einwohnerpotenzial von bis zu 5.500 Einwohnern einem (durchschnittlichen) Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² eine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden kann.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Vorhaben (vor allem fußläufig) versorgen soll:

In den **kompakten Siedlungsbereichen** der Rostocker Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für **moderne Lebensmittelvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.500 m² Verkaufsfläche** beispielsweise ein Bevölkerungspotenzial von **mindestens rund 5.500 Einwohnern** im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁴⁶. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

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

Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Rostocker Sortimentsliste sollen auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

⁴⁶ Bei einer Flächenproduktivität von 4.200 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m² (siehe Exkurs, Anwendungsbeispiel).

- 3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten bzw. Fachmarkttagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarkttagglomeration Schutow ein besonderer Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel zu (vgl. dazu Branchenkonzept Möbel).
- 3.3 Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt Grundsatz 4. Innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und in deren Umfeld ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Erläuterungen zu Grundsatz 3:

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gelten die **Fachmarktstandorte als Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**, dazu gehören insbesondere die Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf, die Fachmarkttagglomeration Schutow (unter besonderer Berücksichtigung der ausgewiesenen Entwicklungsflächen, vgl. dazu auch Karte 29) und die Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee.

Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dies hingegen gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Rostock insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den definierten Sonderstandorten ist daher, auch im Sinne des Erzielens von Synergieeffekten und der Reduzierung von Verkehrsströmen, der Öffnung neuer Standorte vorzuziehen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten (vgl. auch Grundsatz 4) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen, da dabei davon auszugehen ist, dass sich diese in einer entsprechenden Größenordnung dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte)

4.1 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachmärkten)

- außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines Sonderstandortes
- dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen⁴⁷.
- Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² können negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist daher die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. §11(3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

4.2 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein **funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.**

Grundsatz 5: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

⁴⁷ Vor dem Hintergrund der Vielzahl von Fachmarktstandorten ergibt sich bezogen auf zu erwartende Summenwirkung vor allem auf die kleinteilig geprägten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur ein besonderer Steuerungsbedarf. Diesem sollen die Beschränkungen nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Randsortimente Rechnung tragen.

Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

- 6.1 Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.
- 6.2 Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.⁴⁸

Grundsatz 7: Tankstellenshops

Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

Grundsatz 8: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) (und der Umsatz) der Bruttogrundfläche (BGF) des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet sind.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online- / Internethandel ausgerichteten Gewerbe- oder Logistikbetrieben sind von dieser Regelung ausgenommen.

⁴⁸ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² VKF

Grundsatz 9: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

- 9.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- 9.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

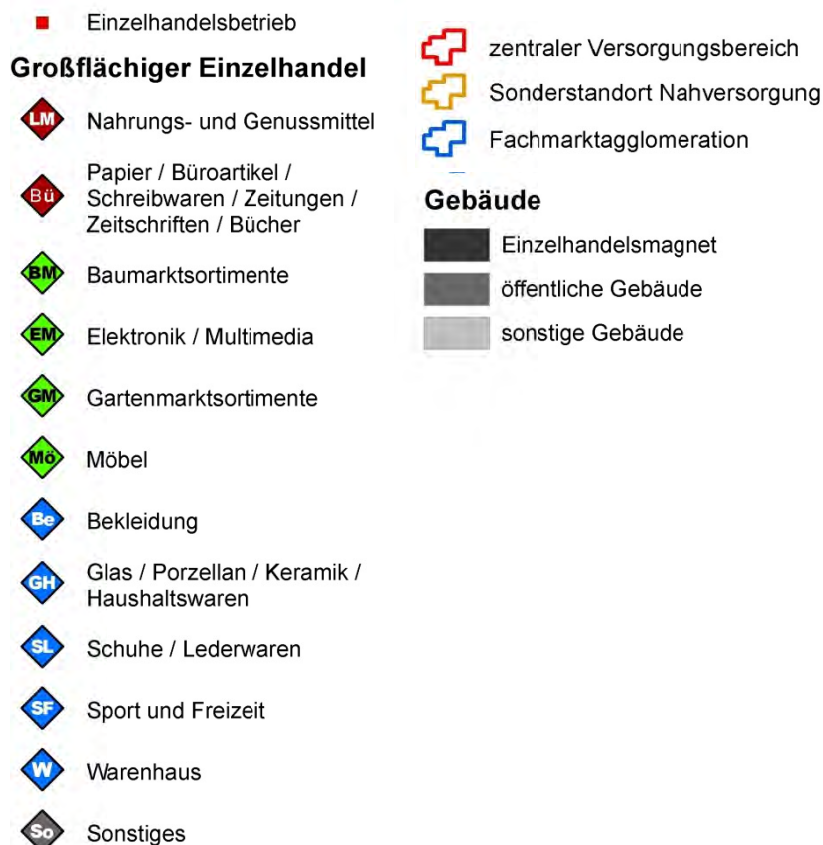
6 Anhang A: Legenden und Verzeichnisse

6.1 Legenden

Kartengrundlage






Karten: Verteilung der Einzelhandelsstandorte



Detailkarten

-  Einzelhandelsbetrieb
-  Leerstand - Einzelhandel
-  Entwicklungsstandort
Lebensmittelmarkt
-  zentraler Versorgungsbereich
-  Sonderstandort Nahversorgung
-  Fachmarktagglomeration

Sonstiges




-  Bus/Eisenbahn
-  Fähre
-  Parkplatz

sonstige Nutzungen



Kategorie




-  Dienstleistung, Handwerk
-  Gastgewerbe
-  Kunst, Kultur, Bildung
-  Wohnen
-  Öffentliche Einrichtung
-  KFZ-Handel
-  Leerstand (kein EH-Leerstand)

Größenklassen

-  mehr als 4 sonst. Nutzungen
-  2-4 sonst. Nutzungen
-  1 sonst. Nutzung

Detailkarten Steckbriefe Lebensmittelmärkte

-  zentraler Versorgungsbereich
-  Sonderstandort Nahversorgung
-  Fachmarktagglomeration

-  fußläufige Erreichbarkeit 600m
(Betrieb im zentralen Bereich)
-  fußläufige Erreichbarkeit 600m
(Betrieb in integrierter Lage)
-  fußläufige Erreichbarkeit 600m
(Betrieb in nicht integrierter Lage)

-  SB-Warenhaus (ab 5.000 qm)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)
-  Supermarkt (>800 - 1.499 qm)
-  Supermarkt (400 - 800 qm)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 qm)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm)

6.2 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel
FMA	Fachmarkttagglomeration
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren
Pkt.	Punkt
rd.	rund

s. o.	siehe oben
SRZ	Stadtraumzentrum
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Gebietsausweisungen

EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
WA	allgemeine Wohngebiete
WB	besondere Wohngebiete
WR	reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

6.3 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	25
Abbildung 2:	Verkaufsflächenentwicklung im Rostocker Einzelhandel seit 1996 (inkl. Fachmarkttagglomerationen im Umland)	45
Abbildung 3:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel (m ² / Einwohner) in den Stadtbereichen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	47
Abbildung 4:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen	50
Abbildung 5:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Lagen	51
Abbildung 6:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Klein- und Großflächigkeit ($\leq 800 \text{ m}^2$ bzw. $>800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche).....	52
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2000 – 2025*	60
Abbildung 8:	Ausgaben der privaten Haushalte	61
Abbildung 9:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2016*)	62
Abbildung 10:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Berücksichtigung der Fachmarkttagglomerationen in den Randgemeinden als Orientierungsgrößen.....	64
Abbildung 11:	Standortstrukturmodell	75
Abbildung 12:	Einwohnerpotenziale außerhalb von 600 m-Isodistanzen strukturprägender Lebensmittelmärkte unter besonderer Berücksichtigung künftiger Wohnraumpotenziale	114
Abbildung 13:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Rostocker Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	131
Abbildung 14:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Warnemünde).....	163
Abbildung 15:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Rostock-Heide) ...	179
Abbildung 16:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Lichtenhagen)	185
Abbildung 17:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Groß Klein)	195
Abbildung 18:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Lütten Klein)	205
Abbildung 19:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Evershagen)	216
Abbildung 20:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Schmarl).....	230
Abbildung 21:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Reutershagen).....	241
Abbildung 22:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Hansaviertel).....	251

Abbildung 23:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide)	257
Abbildung 24:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Stadtmitte)	263
Abbildung 25:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Südstadt)	277
Abbildung 26:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Biestow)	288
Abbildung 27:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Stadtmitte)	294
Abbildung 28:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Brinckmansdorf)	309
Abbildung 29:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Dierkow-Neu)	319
Abbildung 30:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Dierkow-Ost)	328
Abbildung 31:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Dierkow-West) ...	334
Abbildung 32:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Toitenwinkel)	340
Abbildung 33:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Gehlsdorf)	352
Abbildung 34:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Rostock-Ost)	361

Karten

Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte	26
Karte 2:	Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Stadtbereichen	29
Karte 3:	Bevölkerungsprognose 2025	30
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern	34
Karte 5:	Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels	37
Karte 6:	Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche) im Rostocker Stadtgebiet	42
Karte 7:	Strukturprägender Lebensmittelmärkte	49
Karte 8:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte	53
Karte 9:	Standortstruktur	77
Karte 10:	Abgrenzung des Hauptzentrums City-Kernbereich	85
Karte 11:	Abgrenzung des Besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde	88
Karte 12:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lichtenhagen	90
Karte 13:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Groß Klein	91
Karte 14:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Nord-West Lütten Klein	92
Karte 15:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Evershagen	93
Karte 16:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Schmarl	94
Karte 17:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Reutershagen	96
Karte 18:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Innenstadt – Doberaner Platz	98
Karte 19:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Südstadt	99
Karte 20:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dierkow	100
Karte 21:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Toitenwinkel	101
Karte 22:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Holzhalbinsel	103
Karte 23:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Neptunwerft	105

Karte 24:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe	106
Karte 25:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Gehlsdorf.....	107
Karte 26:	Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße.....	113
Karte 27:	Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf	119
Karte 28:	Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee.....	120
Karte 29:	Fachmarktagglomeration Schutow	121
Karte 30:	Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring.....	125
Karte 31:	Fachmarktstandort Trelleborger Straße.....	126
Karte 33:	Lage des Stadtbereichs Warnemünde im Stadtgefüge / Ortsteile	160
Karte 34:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Warnemünde.....	162
Karte 35:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Warnemünde mit Isodistanzen (600 m)	166
Karte 36:	Lage des Stadtbereichs Rostock-Heide im Stadtgefüge / Ortsteile	177
Karte 37:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Rostock-Heide	178
Karte 38:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Rostock Heide mit Isodistanzen (600 m)	181
Karte 39:	Lage des Stadtbereichs Lichtenhagen im Stadtgefüge / Ortsteile.....	183
Karte 40:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Lichtenhagen	184
Karte 41:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Lichtenhagen mit Isodistanzen (600 m)	187
Karte 42:	Lage des Stadtbereichs Groß Klein im Stadtgefüge / Ortsteile	193
Karte 43:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Groß Klein	194
Karte 44:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Groß Klein mit Isodistanzen (600 m)	197
Karte 45:	Lage des Stadtbereichs Lütten Klein im Stadtgefüge / Ortsteile	203
Karte 46:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Lütten Klein	204
Karte 47:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Lütten Klein mit Isodistanzen (600 m)	207
Karte 48:	Lage des Stadtbereichs Evershagen im Stadtgefüge / Ortsteile.....	214
Karte 49:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Evershagen	215
Karte 50:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Evershagen mit Isodistanzen (600 m)	219
Karte 51:	Lage des Stadtbereichs Schmarl im Stadtgefüge / Ortsteile	228
Karte 52:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Schmarl.....	229
Karte 53:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Schmarl mit Isodistanzen (600 m)	232
Karte 54:	Lage des Stadtbereichs Reutershagen im Stadtgefüge / Ortsteile	239
Karte 55:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Reutershagen.....	240
Karte 56:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Reutershagen mit Isodistanzen (600 m)	243

Karte 57:	Lage des Stadtbereichs Hansaviertel im Stadtgefüge / Ortsteile.....	249
Karte 58:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Hansaviertel	250
Karte 59:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Hansaviertel mit Isodistanzen (600 m)	253
Karte 60:	Lage des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide im Stadtgefüge / Ortsteile	255
Karte 61:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide	256
Karte 62:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Gartenstadt /Stadtweide mit Isodistanzen (600 m)	259
Karte 63:	Lage des Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt im Stadtgefüge / Ortsteile.....	261
Karte 64:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Kröpeliner-Tor- Vorstadt	262
Karte 65:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt mit Isodistanzen (600 m)	265
Karte 66:	Lage des Stadtbereichs Südstadt im Stadtgefüge / Ortsteile	275
Karte 67:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Südstadt.....	276
Karte 68:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Südstadt mit Isodistanzen (600 m)	279
Karte 69:	Lage des Stadtbereichs Biestow im Stadtgefüge / Ortsteile.....	286
Karte 70:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Biestow	287
Karte 71:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Biestow mit Isodistanzen (600 m)	290
Karte 72:	Lage des Stadtbereichs Stadtmitte im Stadtgefüge / Ortsteile.....	292
Karte 73:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Stadtmitte	293
Karte 74:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Stadtmitte mit Isodistanzen (600 m)	296
Karte 75:	Lage des Stadtbereichs Brinckmansdorf im Stadtgefüge / Ortsteile.....	307
Karte 76:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Brinckmansdorf	308
Karte 77:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Brinckmansdorf mit Isodistanzen (600 m)	311
Karte 78:	Lage des Stadtbereichs Dierkow-Neu im Stadtgefüge / Ortsteile.....	317
Karte 79:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Dierkow-Neu	318
Karte 80:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-Neu mit Isodistanzen (600 m)	321
Karte 81:	Lage des Stadtbereichs Dierkow-Ost im Stadtgefüge / Ortsteile.....	326
Karte 82:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Dierkow-Ost.....	327
Karte 83:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-Ost mit Isodistanzen (600 m)	330
Karte 84:	Lage des Stadtbereichs Dierkow-West im Stadtgefüge / Ortsteile	332
Karte 85:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Dierkow-West.....	333

Karte 86:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-West mit Isodistanzen (600 m)	336
Karte 87:	Lage des Stadtbereichs Toitenwinkel im Stadtgefüge / Ortsteile	338
Karte 88:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Toitenwinkel	339
Karte 89:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Toitenwinkel mit Isodistanzen (600 m)	342
Karte 90:	Lage des Stadtbereichs Gehlsdorf im Stadtgefüge / Ortsteile	350
Karte 91:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Gehlsdorf	351
Karte 92:	Grundversorgungssituation im Stadtbereich Gehlsdorf mit Isodistanzen (600 m)	354
Karte 93:	Lage des Stadtbereichs Rostock-Ost im Stadtgefüge / Ortsteile	359
Karte 94:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Rostock-Ost	360
Karte 95:	Sonstiger dezentraler Standort Goorsdorfer Straße	364
Karte 96:	Strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	379

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung in Rostock	20
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	21
Tabelle 3:	Einwohner der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgeteilt nach Stadtbereichen	27
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung ist Rostock zwischen 2005 und 2025	31
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Stad-Umland-Raum Rostock	33
Tabelle 6:	Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	35
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Rostock nach Warengruppen	39
Tabelle 8:	Verkaufsflächen der Betriebe in Rostock nach Warengruppen (in m ²)	40
Tabelle 9:	Verkaufsflächen nach Warengruppen der Fachmarktagglomerationen (FMA) im Umland	43
Tabelle 10:	Verkaufsflächen nach Warengruppen Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Fachmarktstandorte im Umland	44
Tabelle 11:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner	46
Tabelle 12:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	48
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	55
Tabelle 14:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Rostock 2016	56
Tabelle 15:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Rostock 2016 unter Berücksichtigung der Fachmarktagglomerationen im Umland	57

Tabelle 16:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	58
Tabelle 17:	Strukturprägende Standorte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	76
Tabelle 18:	Städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenanteile des Rostocker Decathlon-Sportfachmarktes.....	124
Tabelle 19:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente.....	128
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock	132
Tabelle 21:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Warnemünde (Stand 31.12.2016)	161
Tabelle 22:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Warnemünde.....	163
Tabelle 23:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Warnemünde	164
Tabelle 24:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde.....	169
Tabelle 25:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sonderstandort Lortzingstraße	173
Tabelle 26:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Rostock-Heide (Stand 31.12.2016)	177
Tabelle 27:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Rostock-Heide	179
Tabelle 28:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Rostock Heide	180
Tabelle 29:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Lichtenhagen (Stand 31.12.2016)	183
Tabelle 30:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Lichtenhagen	185
Tabelle 31:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Lichtenhagen	186
Tabelle 32:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Lichtenhagen.....	189
Tabelle 33:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Groß Klein (Stand 31.12.2016)	193
Tabelle 34:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten im Stadtbereich Groß Klein	195
Tabelle 35:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Groß Klein	196
Tabelle 36:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Groß Klein	199

Tabelle 37:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Lütten Klein (Stand 31.12.2016)	203
Tabelle 38:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Lütten Klein	205
Tabelle 39:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Lütten Klein	206
Tabelle 40:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Nordwest – Lütten Klein	209
Tabelle 41:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Evershagen (Stand 31.12.2016)	214
Tabelle 42:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Evershagen	216
Tabelle 43:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Evershagen	217
Tabelle 44:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Evershagen.....	221
Tabelle 45:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Schmarl (Stand 31.12.2016)	228
Tabelle 46:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Schmarl	230
Tabelle 47:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Schmarl	231
Tabelle 48:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Schmarl	234
Tabelle 49:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Reutershagen (Stand 31.12.2016)	239
Tabelle 50:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Reutershagen	241
Tabelle 51:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Reutershagen	242
Tabelle 52:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Reutershagen	245
Tabelle 53:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Hansaviertel (Stand 31.12.2016)	249
Tabelle 54:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Hansaviertel.....	251
Tabelle 55:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Hansaviertel.....	252
Tabelle 56:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide (Stand 31.12.2016)	255

Tabelle 57:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide	257
Tabelle 58:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide.....	258
Tabelle 59:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt (Stand 31.12.2016)	261
Tabelle 60:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt.....	263
Tabelle 61:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt.....	264
Tabelle 62:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Innenstadt - Doberaner Platz	267
Tabelle 63:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Neptunwerft.....	270
Tabelle 64:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Südstadt (Stand 31.12.2016)	275
Tabelle 65:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Südstadt	277
Tabelle 66:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Südstadt	278
Tabelle 67:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Südstadt.....	281
Tabelle 68:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Biestow (Stand 31.12.2016)	286
Tabelle 69:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Biestow.....	287
Tabelle 70:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur Stadtbereich Biestow.....	288
Tabelle 71:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Stadtmitte (Stand 31.12.2016)	292
Tabelle 72:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten im Stadtbereich Stadtmitte.....	294
Tabelle 73:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Stadtmitte.....	295
Tabelle 74:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Hauptzentrum City - Kernbereich	298
Tabelle 75:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Holzhalfinsel	303

Tabelle 76:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Brinckmansdorf (Stand 31.12.2016)	307
Tabelle 77:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Brinckmansdorf.....	309
Tabelle 78:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Brinckmansdorf.....	310
Tabelle 79:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-Neu (Stand 31.12.2016)	317
Tabelle 80:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-Neu	319
Tabelle 81:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Dierkow-Neu	320
Tabelle 82:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Dierkow	323
Tabelle 83:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-Ost (Stand 31.12.2016)	326
Tabelle 84:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-Ost.....	327
Tabelle 85:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Dierkow-Ost.....	328
Tabelle 86:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-West (Stand 31.12.2016)	332
Tabelle 87:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-West	334
Tabelle 88:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Dierkow-West	335
Tabelle 89:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Toitenwinkel (Stand 31.12.2016)	338
Tabelle 90:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Toitenwinkel.....	340
Tabelle 91:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Toitenwinkel.....	341
Tabelle 92:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Toitenwinkel.....	344
Tabelle 93:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)	347
Tabelle 94:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Gehlsdorf (Stand 31.12.2016)	350
Tabelle 95:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Gehlsdorf.....	352
Tabelle 96:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mitte	353

Tabelle 97:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Rostock-Ost (Stand 31.12.2016)	359
Tabelle 98:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Rostock-Ost.....	361
Tabelle 99:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Rostock-Ost	362

7 Anhang B: Stadtbereiche und Ortsteile in Rostock- Standort-profile

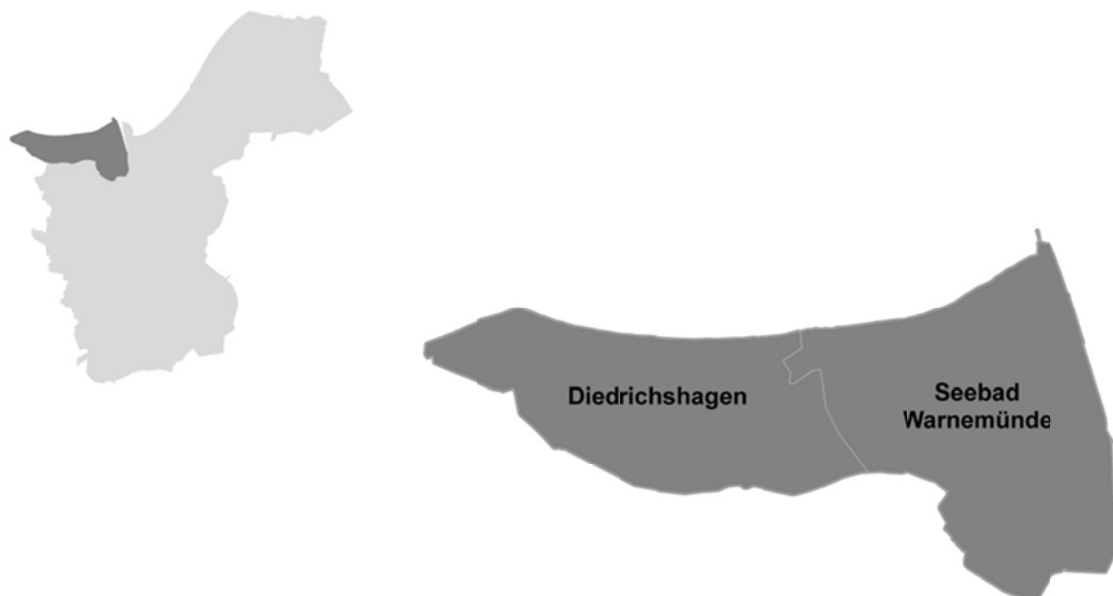
Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen und räumlichen Verkaufsfächenschwerpunkte in den einzelnen Stadtbereichen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrachtet. Schwerpunkte der Analyse liegen bei den Zentren, den Sonderstandorten sowie der Nahversorgungssituation.

7.1 Standortprofil Stadtbereich Warnemünde (A)

Der Stadtbereich Warnemünde liegt im nördlichen Stadtgebiet. Südlich grenzen die Stadtbereiche Lichtenhagen und Groß Klein. Der Siedlungskern Warnemündes befindet sich im östlichen Stadtbereich. Siedlungsräumlich abgesetzt im Westen des Stadtbereichs liegt der Ortsteil Diedrichshagen. Darüber hinaus sind weite Teile des Stadtbereichs landwirtschaftlich genutzt.

Im östlichen Bereich Warnemündes mündet die Warnow in die Ostsee. Der Mündungsbereich ist durch große Hafenanlagen sowie Werftgelände (u. a. Neptunwerft) geprägt. Warnemünde ist Deutschlands bedeutendster Kreuzfahrthafen. Zudem nimmt Warnemünde eine hohe touristische Bedeutung als Seebad ein, welches sich vor allem durch einen bis zu 150 Meter breiten Sandstrand auszeichnet, dem breitesten Sandstrand der deutschen Ostseeküste.

Karte 32: Lage des Stadtbereichs Warnemünde im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

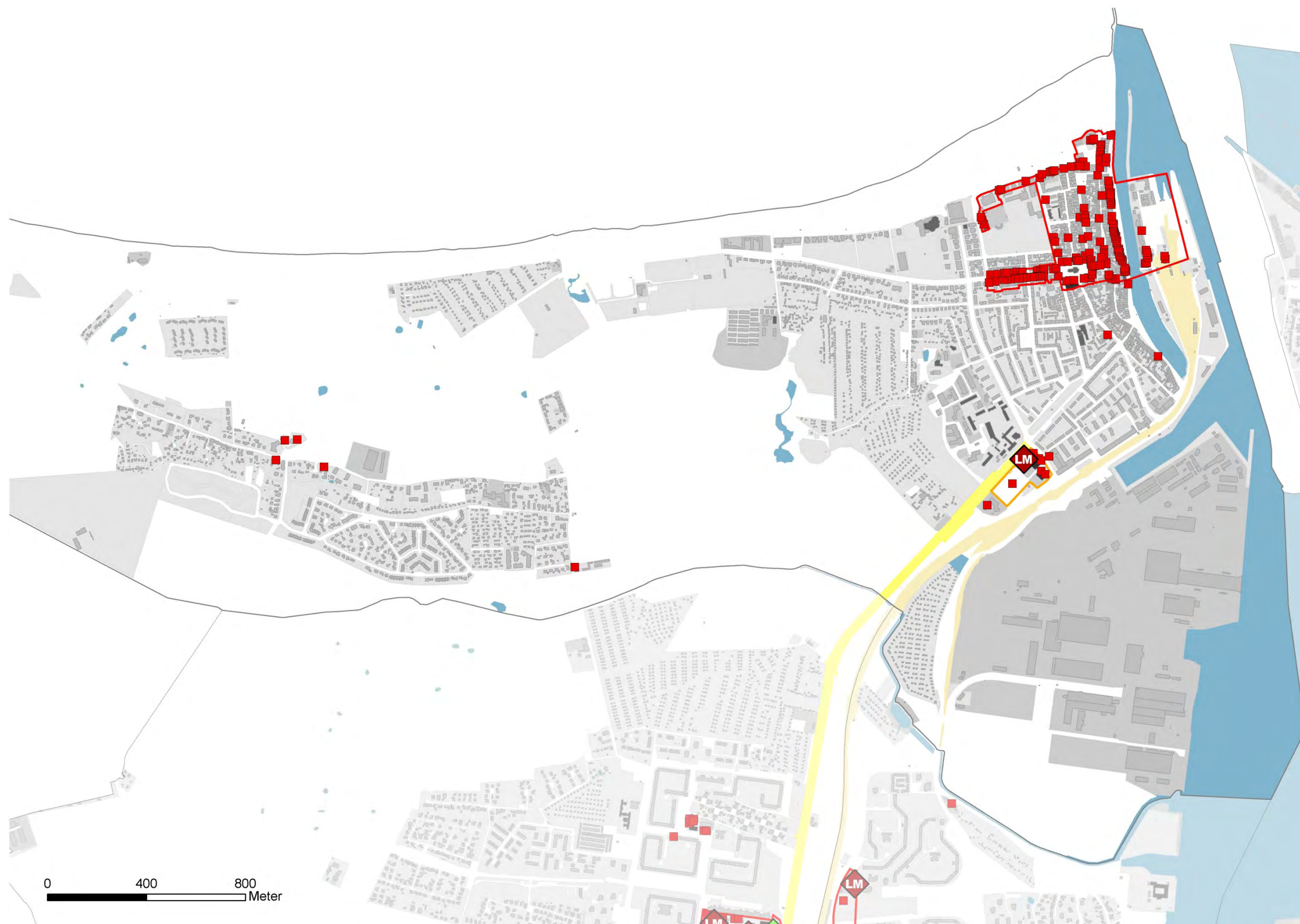
Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Warnemünde werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 21: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Warnemünde
(Stand 31.12.2016)**

Bevölkerung im Stadtbereich:	rund 7.950 Personen (3,8 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	rund 9.400 Personen (4,3 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	rund 1.445 Personen bzw. 18,3 %
Jugendquotient (< 20)	20,8 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	79,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	55,0 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	835 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	4,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	011 Seebad Warnemünde I (1.437) 012 Seebad Warnemünde II (2.781) 013 Seebad Warnemünde III (802) 014 St. Seebad Warnemünde IV (813) 021 Seebad Diedrichshagen I (457) 022 Seebad Diedrichshagen II (758) 023 Seebad Diedrichshagen III (907)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog
(<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017)

Karte 33: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Warnemünde



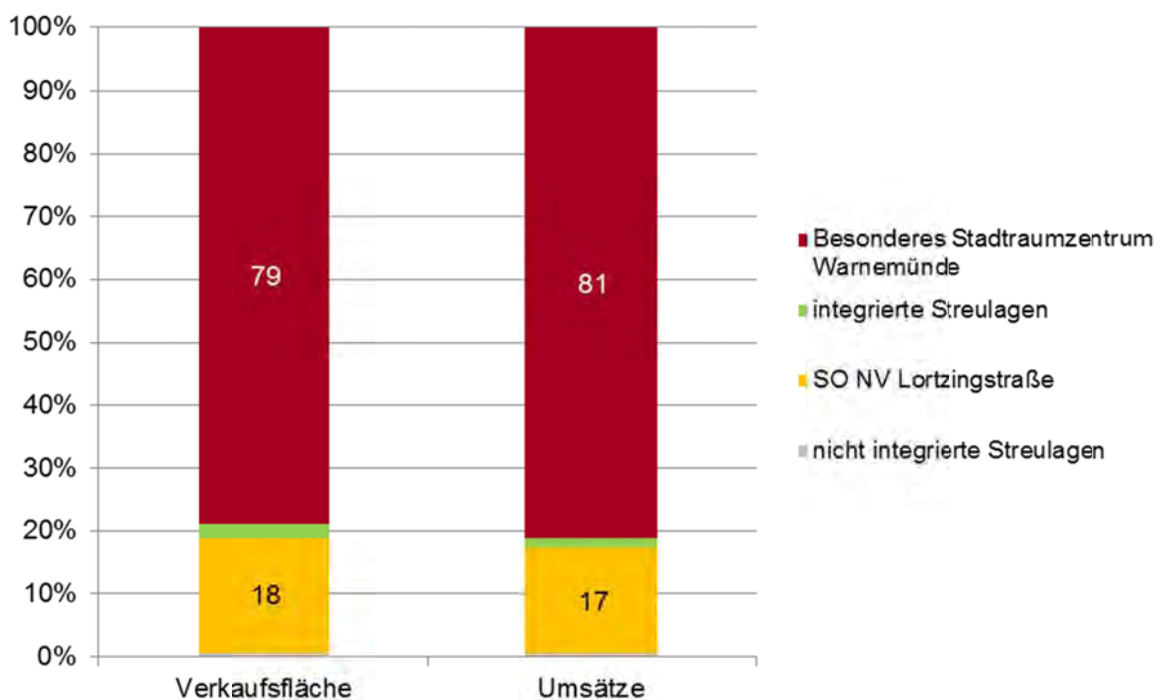
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 22: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Warnemünde

Standortbereiche	besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde) Sonderstandort Nahversorgung (SO NV) Lortzingstraße
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 15.500 m ²
davon in Zentren	12.100 m ² (78 %)
davon am Sonderstandort	2.800 m ² (18 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,95 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Warnemünde liegt mit einem Wert von 1,95 m² / Einwohner über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,51 spiegelt vor allem die Ausstrahlungskraft des besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde wider.

Abbildung 14: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Warnemünde)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Den räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Warnemünde bildet das besondere Stadtraumzentrum Warnemünde (vgl. dazu Karte 33 und Abbildung 14). Dieses übernimmt als bedeutender, touristisch geprägter Einkaufsstandort eine überörtliche Versorgungsbedeutung, insbesondere durch das von innenstadttypischen Sortiment geprägte Angebot. Mehr als

drei Viertel der Verkaufsfläche im Stadtbereich Warenmünde liegen im zentralen Versorgungsbereich, auf der rund 80 % des Umsatzes im Stadtbereich getätigt werden.

Daneben entfällt knapp ein Fünftel der Verkaufsfläche bzw. des Umsatzes auf den Sonderstandort Nahversorgung (SO NV) Lortzingstraße, welcher mit seinem Besatz zur Grundversorgung im Stadtbereich Warnemünde beiträgt.

Tabelle 23: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Warnemünde

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	27	3.310	16,3	17,5	0,93
Blumen (Indoor) / Zoo	5	300	0,8	0,9	0,93
Gesundheit und Körperpflege	8	740	4,9	2,8	1,75
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	7	650	2,9	1,3	2,27
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	47	5.000	24,9	22,4	1,11
Bekleidung	79	5.920	21,0	3,8	5,45
Schuhe / Lederwaren	13	1.180	4,9	1,0	4,66
GPK / Haushaltswaren	2	220	0,5	0,5	0,99
Spielwaren / Hobbyartikel	4	520	1,8	1,0	1,87
Sport und Freizeit	7	460	1,6	0,8	2,03
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	105	8.300	29,8	7,2	4,16
Wohneinrichtung	12	710	1,4	0,9	1,57
Möbel	1	160	0,2	2,2	0,09
Elektro / Leuchten	2	240	1,0	1,3	0,83
Elektronik / Multimedia	3	170	1,2	2,9	0,43
Medizinische und orthopädische Artikel	7	420	3,2	0,6	5,58
Uhren / Schmuck	6	310	2,4	0,5	4,60
Baumarktsortimente	2	110	0,2	3,8	0,05
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	0,6	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	33	2.140	9,7	12,8	0,75
Sonstiges	-	80	0,2	0,2	0,89
Gesamtsumme	185	15.520	64,6	42,7	1,51

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

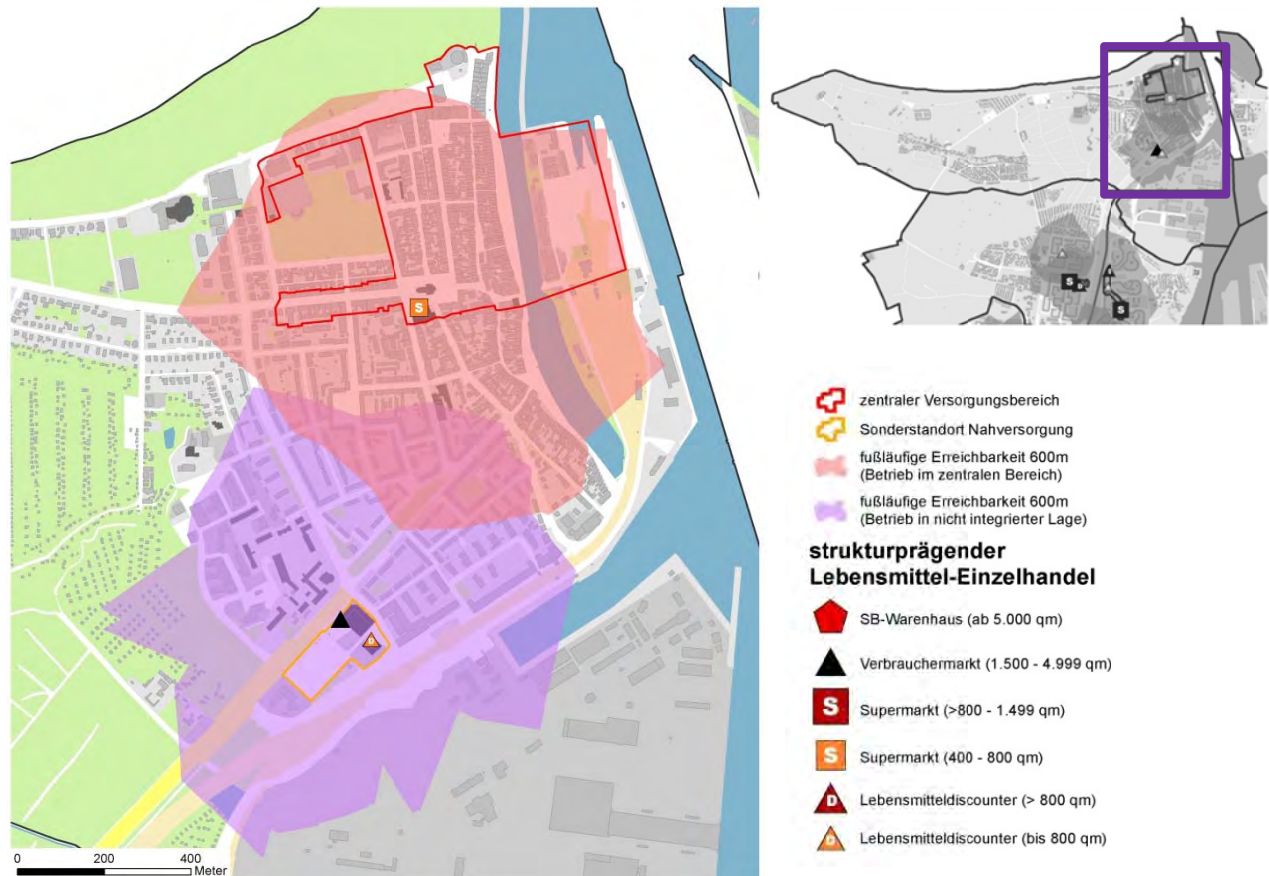
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Warnemünde (vgl. Tabelle 23) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 53 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der

mittelfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in der typischen zentrenrelevanten Warengruppe Bekleidung ist ein hoher Verkaufsflächenanteil zu verzeichnen (rund 5.900 m² Verkaufsfläche), der mit einer entsprechend herausragenden Zentralität korrespondiert. Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe entfällt rund ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich. Prägend ist hier das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.300 m²). Die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe weisen mit einem Gesamtanteil von rund 14 % eine eher untergeordnete Rolle auf.

Der Einzelhandel im Stadtbereich Warnemünde besitzt aufgrund seiner touristischen Bedeutung eine über den Stadtbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung.

7.1.1 Nahversorgung im Stadtbereich Warnemünde

Karte 34: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Warnemünde mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Warnemünde weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 3.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 41,8 % bzw. 1.300 m² in dem zentralen Versorgungsbe- reichen Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde; rund 5,5 % bzw. 200 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 57,1 % bzw. rund 1.800 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Ge- nussmittel 0,42 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im Besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde ein Supermarkt; am Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße ein Verbraucher- markt und ein Lebensmitteldiscounter;</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist nur im östlichen Stadtraum gegeben.</p> <p>Vor allem die Nahbereiche um das Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde und den Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die</p>

	<p>Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte.</p> <p>Es bestehen räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten vor allem im westlichen Bereich (Diedrichshagen) und in südlichen Randbereichen. Für die dort lebenden Einwohner (insgesamt rund 2.900 Einwohner) ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten nicht gegeben.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 16,3 Mio. Euro im Stadtbereich Warnemünde steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 17,1 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,93 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,42 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) durchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁴⁹, liegt aber gleichwohl leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Der zentrale Versorgungsbereich in Warnemünde ist sehr kleinteilig strukturiert und besitzt eine hohe touristische Bedeutung (Kreuzfahrtschiffe, Seebad). Auch die Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich weisen daher besonders eine Ausrichtung auf touristisch relevante Angebote auf. Der Supermarkt rundet dabei das Angebot mit seinem Vollsortiment ab. Insgesamt kann der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich jedoch nicht den Grundversorgungsbedarf im Stadtbereich insgesamt decken. Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße stellt daher einen Ergänzungsstandort dar, der zur Grundversorgung der in Warnemünde lebenden Menschen wie auch der Feriengäste beiträgt.
- Es besteht ein differenzierter Betriebstypenmix aus einem Verbrauchermarkt, einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier zeichnet sich künftiger Handlungsbedarf ab (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Die Nahversorgungsstruktur weist mit dem Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße und den touristischen Angeboten im zentralen Versorgungsbereich Warnemünde eine spezifische Situation auf. Die kleinteiligen historischen baulichen Strukturen im zentralen Versor-

⁴⁹ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

gungsbereich Warnemünde bieten keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelmärkte (wie Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter), deren übliche Marktzutrittsgrößen bei mindestens 800-1.000 m² Verkaufsfläche liegen. Daher bestehen Planungen zur Stärkung des Sonderstandortes zur Sicherung der Grundversorgung im Stadtbereich Warnemünde.

- Im Ortsteil Diedrichshagen befindet sich am Standort Doberaner Landstraße / Stolteraer Weg ein kleiner Lebensmittelmarkt. Aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche wird er nicht als strukturprägender Betrieb eingestuft. Gleichwohl trägt er zur Nahversorgung in Diedrichshagen bei und besitzt Bestandsschutz.
- Empfehlung: Die nahversorgungsrelevanten Angebote im zentralen Versorgungsbereich sowie am Sonderstandort Nahversorgung sind vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, der touristischen Potenziale und unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsaufgabe der Standorte künftig zu sichern und zu stärken.
Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Mittelmole) ist die Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen. Den hier bestehenden besonderen Standortbedingungen sowie den Anforderungen an die städtebauliche Integration angepasst ist hier, beispielsweise als Funktionsunterlagerung, Einzelhandel möglich. Entsprechende Maßgaben sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes vorzusehen.
Weitere Flächenpotenziale zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Warnemünde bestehen im Bereich des Sonderstandortes Nahversorgung, Lortzingstraße sowie in Diedrichshagen (u.a. Suchbereich Doberaner Landstraße). Insbesondere unter räumlichen Aspekten soll künftig die Nahversorgung in Diedrichshagen gesichert werden.
Darüber hinaus ist eine Öffnung zusätzlicher Standorte im Stadtbereich, insbesondere mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten, nicht zu empfehlen.

7.1.2 Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde

Das besondere Stadtraumzentrum Warnemünde liegt im östlichen Teil des Stadtbereichs. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße 103. Der Bahnhof Warnemünde (IC, RE, S) dient der Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich der Kreuzfahrthafen.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 24: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde

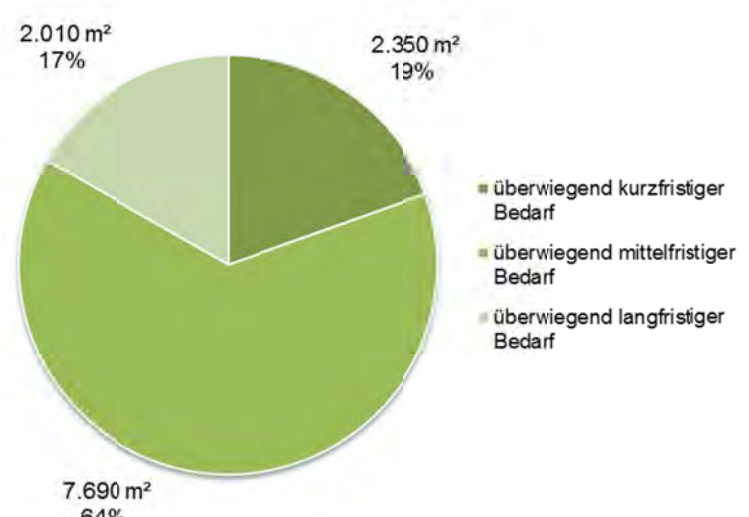
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	20	1.330	8,7	17,5	0,50
Blumen (Indoor) / Zoo	3	170	0,5	0,9	0,63
Gesundheit und Körperpflege	7	460	3,3	2,8	1,19
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	5	390	1,8	1,3	1,40
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	35	2.350	14,4	22,4	0,64
Bekleidung / Textilien	76	5.560	19,9	3,8	5,18
Schuhe / Lederwaren	13	1.170	4,8	1,0	4,63
GPK / Haushaltswaren	2	150	0,3	0,5	0,65
Spielwaren / Hobbyartikel	3	400	1,4	1,0	1,46
Sport und Freizeit	6	410	1,5	0,8	1,83
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	100	7.690	28,0	7,2	3,91
Wohneinrichtung	12	640	1,3	0,9	1,42
Möbel	1	160	0,2	2,2	0,09
Elektro / Leuchten	2	240	1,0	1,3	0,81
Elektronik / Multimedia	3	160	1,2	2,9	0,40
Medizinische und orthopädische Artikel	7	420	3,2	0,6	5,58
Uhren / Schmuck	6	310	2,4	0,5	4,60
Baumarktsortimente	2	80	0,1	3,8	0,04
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,6	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	33	2.010	9,4	12,8	0,73
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,2	0,13
Gesamtsumme	168	12.060	51,8	42,7	1,21

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Standortprofil: Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde

Lage													
Stadtbereich	Warnemünde												
Ausdehnung / Straßen	Heinrich-Heine-Straße, Anastasiastraße, Friedrich-Franz-Straße und Alexanderstraße inkl. Am Leuchtturm sowie nördlicher Teil der Straßen Am Strom sowie Am Bahnhof, die nördliche bzw. südliche Abgrenzung bilden die Seepromenade bzw. die Mühlenstraße Ausdehnung 600 m (nord-süd), 700 m (west-ost)												
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße (Stadtbereich Warnemünde) ca. 1.000 m												
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe													
Verkaufsfläche	12.060 m² (78,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)												
Anzahl der Betriebe	168 Einzelhandelsbetriebe												
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	/												
Einzelhandelsstruktur													
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, einfacher Angebotsstandard												
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe / Lederwaren												
Sortimentsstruktur	 <table><thead><tr><th>Bedarfsart</th><th>Verkaufsfläche (m²)</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td><td>2.350</td><td>19%</td></tr><tr><td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td><td>2.010</td><td>17%</td></tr><tr><td>überwiegend langfristiger Bedarf</td><td>7.690</td><td>64%</td></tr></tbody></table>	Bedarfsart	Verkaufsfläche (m²)	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.350	19%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.010	17%	überwiegend langfristiger Bedarf	7.690	64%
Bedarfsart	Verkaufsfläche (m²)	Anteil (%)											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.350	19%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.010	17%											
überwiegend langfristiger Bedarf	7.690	64%											
Magnetbetriebe	Edeka (rund 700 m²)												
Wochenmärkte	Wochenmarkt Warnemünde (1x wöchentlich), Warnemünder Fischmarkt (2x wöchentlich)												
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Hotel und Gastgewerbe, Dienstleistungen und Handwerk (u. a. Bankfilialen, Immobilienmakler, Reisbüros, Frisöre), Gesundheit, Soziales Sport (u. a. Physiotherapeuten, Ärzte)												
Funktionsrelevante Einrich-	Kirche, Grundschule, Bibliothek, Bahnhof Rostock Warnemünde, Insti-												

Standortprofil: Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde

tungen	tut für Ostseeforschung, Deutscher Wetterdienst, Kurhaus
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Heinrich-Heine-Straße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an Buslinien entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Seepromenade
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	gewachsenes und vernetztes Geschäftszentrum, kleinteilige und vielfältige Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Einzelhandelslagen: Mühlenstraße, Kirchstraße, Kirchplatz; Frequenzerzeuger: Edeka am Kirchplatz direkte Anbindung an Bahnhof und Kreuzfahrthafen über Brücke / Am Bahnhof
Identifikationspunkte	Kirchplatz, Heimatmuseum, angrenzend: Kurpark, Seepromenade
Gesamteindruck	lebendiges, kleinteiliges, touristisch geprägtes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität
Versorgungsfunktion	für den Stadtbereich Warnemünde und darüber hinaus (gesamstädtisch, touristisch)
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des kleinteiligen, touristisch geprägten zentralen Versorgungsbereichs mit seinen vielfältigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) ■ Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Mittelmole) ist die Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen. Den hier bestehenden besonderen Standortbedingungen sowie den Anforderungen an die städtebauliche Integration angepasst ist hier, beispielsweise als Funktionsunterlagerung, Einzelhandel möglich. Entsprechende Maßgaben sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes vorzusehen ■ Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße stellt einen Komplementärstandort für die Unterbringung von großflächigen Lebensmittelanbietern dar. Er dient der Versorgung der Bewohner und Feriengäste des Stadtbereichs Warnemünde.

7.1.3 Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

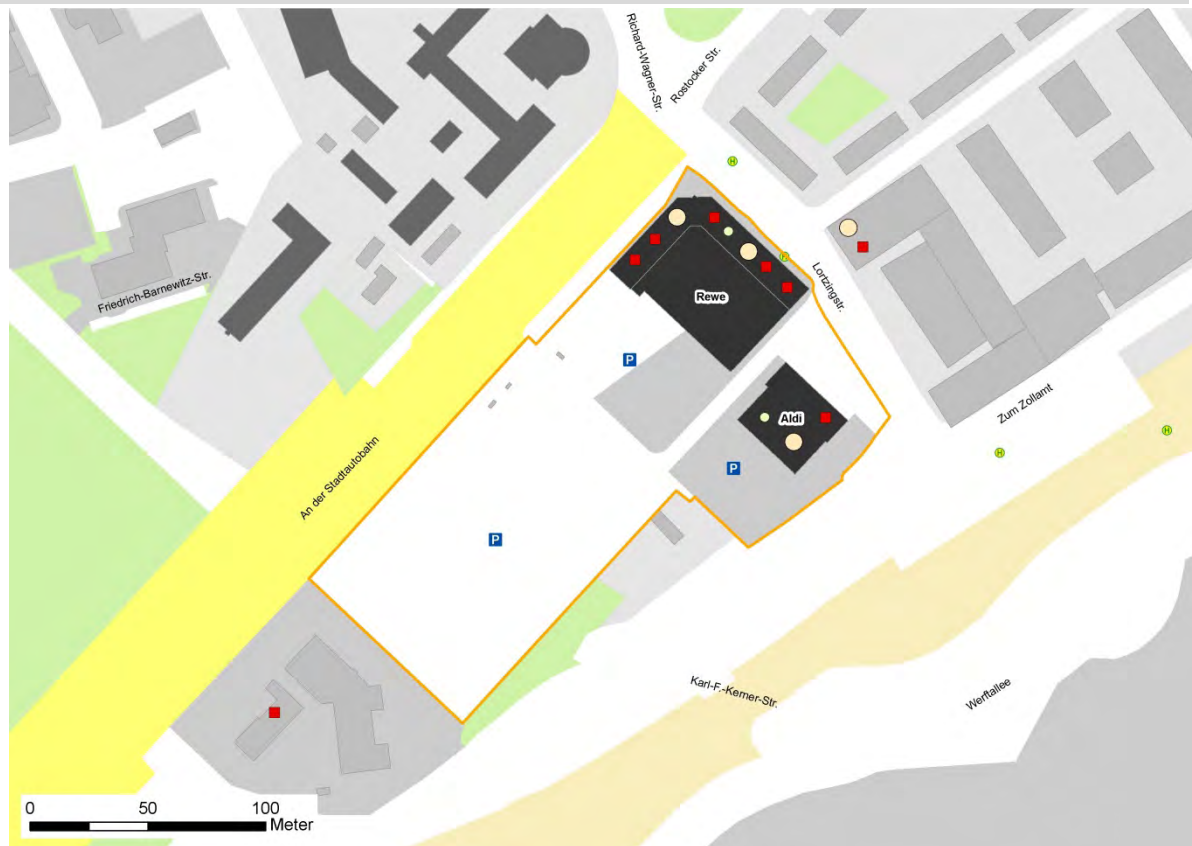
Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße liegt im Stadtbereich Warnemünde an der B103, rund einen Kilometer südlich vom besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 25: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sonderstandort Lortzingstraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.710	6,7	17,5	0,38
Blumen (Indoor) / Zoo	-	70	0,1	0,9	0,14
Gesundheit und Körperpflege	-	210	1,1	2,8	0,40
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	260	1,1	1,3	0,84
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	2.250	9,0	22,4	0,40
Bekleidung / Textilien	1	140	0,5	3,8	0,13
Schuhe / Lederwaren	-	<50	< 0,1	1,0	0,03
GPK / Haushaltswaren	-	80	0,2	0,5	0,34
Spielwaren / Hobbyartikel	1	120	0,4	1,0	0,41
Sport und Freizeit	1	50	0,2	0,8	0,19
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	400	1,3	7,2	0,18
Wohneinrichtung	-	60	0,1	0,9	0,13
Möbel	-	-	-	2,2	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	1,3	0,02
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	2,9	0,02
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,6	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,5	-
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	3,8	0,01
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,6	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	90	0,2	12,8	0,02
Sonstiges	-	70	0,2	0,2	0,76
Gesamtsumme	8	2.810	10,7	42,7	0,25

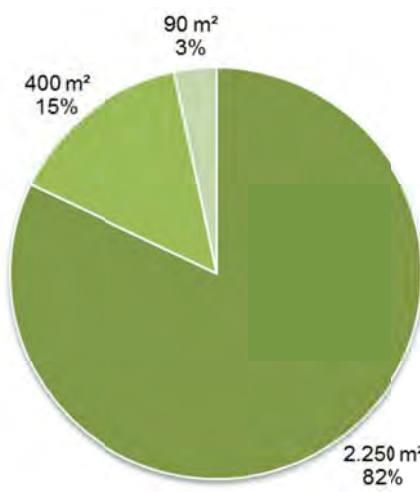
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Warnemünde
Ausdehnung / Straßen	abgegrenzt durch Lortzingstraße, An der Stadtautobahn und Karl-F.-Kerner-Straße Ausdehnung 240 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde (Stadt- bereich Warnemünde) ca. 1.000 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Lichtenhagen (Stadt- bereich Lichtenhagen) ca. 2.000 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Groß Klein (Stadt- bereich Groß Klein) ca. 2.000 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	2.810 m ² (18,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadt- bereich)
Anzahl der Betriebe	8 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 m ²

Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

Einzelhandelsstruktur													
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel												
Sortimentsstruktur	 <table><thead><tr><th>Bedarf</th><th>Fläche (m²)</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td><td>2.250</td><td>82%</td></tr><tr><td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td><td>400</td><td>15%</td></tr><tr><td>überwiegend langfristiger Bedarf</td><td>90</td><td>3%</td></tr></tbody></table>	Bedarf	Fläche (m²)	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.250	82%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	400	15%	überwiegend langfristiger Bedarf	90	3%
Bedarf	Fläche (m²)	Anteil (%)											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.250	82%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	400	15%											
überwiegend langfristiger Bedarf	90	3%											
Magnetbetriebe	Rewe (rund 1.500 m²), Aldi (rund 570 m²)												
Wochenmärkte	/												
Dienstleister im EG	ohne ausgeprägten Schwerpunkt (u. a. Ärzte, Frisör, Imbiss, Post)												
Funktionsrelevante Einrichtungen	im Norden angrenzend: Hochschule Wismar und Universität Rostock												
Verkehrliche Einordnung													
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße An der Stadtautobahn (B103), Karl-F.-Kerner-Straße												
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze												
ÖPNV	Anschluss an Buslinien entlang An der Stadtautobahn, Lortzingstraße, Zugverbindung ab und bis Haltestelle Warnemünde-Werft												
Räumlich-funktionale Einordnung													
Organisationsstruktur	funktionale Gestaltung, Sammelparkplatz												
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe												
Identifikationspunkte	/												
Gesamteindruck	funktional, einfacher Standard ohne besondere Aufenthaltsqualität												
Versorgungsfunktion	Grundversorgung für den Stadtbereich Warnemünde (Bewohner und Feriengäste)												
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none">■ Sicherung und Stärkung des Standortes vor dem Hintergrund der zu-gedachten Versorgungsfunktion als Komplementärstandort (zur												

Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

Grundversorgung in Warnemünde) zum zentralen Versorgungsbe-
reich Warnemünde

- Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, Betrie-
be mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksich-
tigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkon-
zeptes auszuschließen

7.2 Standortprofil Stadtbereich Rostock-Heide (B)

Der Stadtbereich Rostock-Heide liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Norden ist durch einen langen Küstenbereich an der Ostsee geprägt. Westlich befindet sich der Mündungsbereich der Warnow mit dem Marinestützpunkt Hohe Düne. Südlich grenzt der Stadtbereich Rostock-Ost an. Kleinere Siedlungsbereiche befinden sich im Westen des Stadtbereichs Rostock-Heide (Hohe Düne, Markgrafenheide), während der übrige Stadtbereich vor allem durch die Rostocker Heide und Mooregebiete geprägt ist.

Der Stadtbereich Rostock-Heide wird in die Ortsteile Hohe Düne, Markgrafenheide, Hinrichshagen, Wiethagen und Torfbrücke aufgeteilt.

Karte 35: Lage des Stadtbereichs Rostock-Heide im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Rostock-Heide werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 26: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Rostock-Heide (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 1.550 Personen (0,8 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	1.508 Personen (0,7 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-62 Personen bzw. -4,1 %
Jugendquotient (< 20)	18,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)

Altenquotient (65+)	47,5 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	51,2 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	30 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	4,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	031 Seebad Markgrafenheide (587) 041 Seebad Hohe Düne (670) 051 Hinrichshagen (194) 061 Wiethagen (77) 071 Torfbrücke (42)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 36: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Rostock-Heide



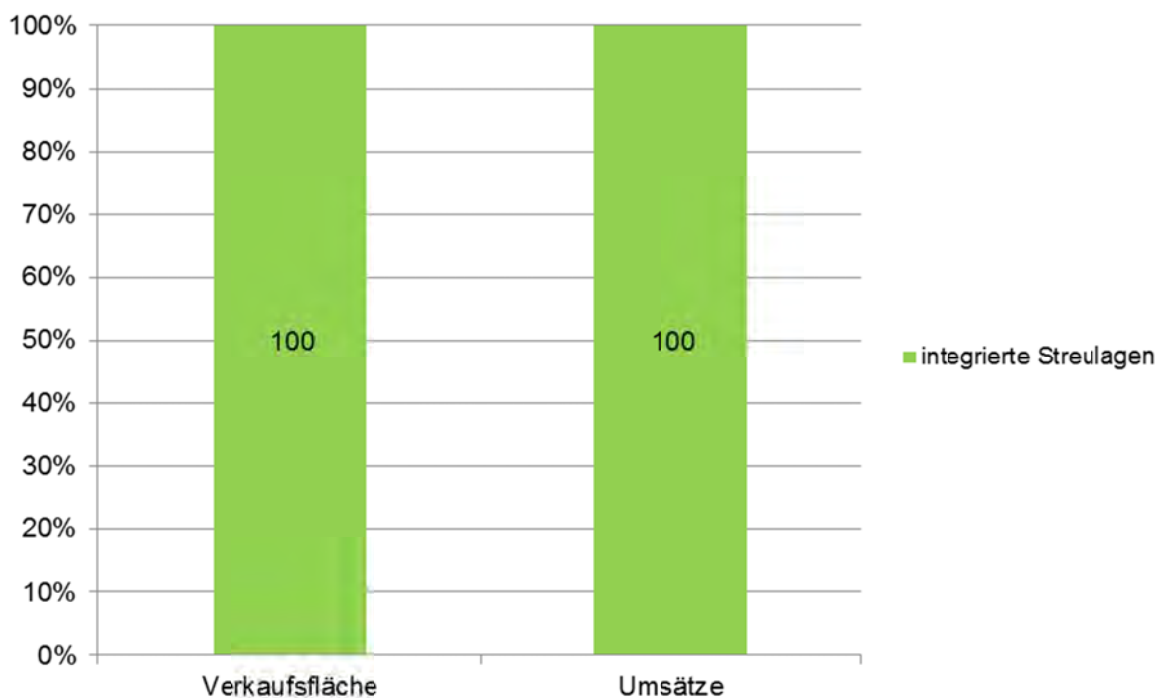
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 27: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Rostock-Heide

Standortbereiche	-
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 1.000 m ²
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,62 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Rostock-Heide liegt mit einem Wert von 0,62 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,39 spiegelt eine geringe Bedeutung bzw. Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Stadtbereich wider.

Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Rostock-Heide)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das Einzelhandelsangebot zur Grundversorgung im Stadtbereich Rostock-Heide wird ausschließlich in städtebaulicher integrierter Lage vorgehalten.

Tabelle 28: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Rostock Heide

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	650	2,5	3,4	0,74
Blumen (Indoor) / Zoo	-	20	< 0,1	0,2	0,13
Gesundheit und Körperpflege	-	70	0,3	0,6	0,62
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	30	0,1	0,2	0,40
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4	770	3,0	4,4	0,68
Bekleidung	-	<50	< 0,1	0,8	0,04
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,2	-
GPK / Haushaltswaren	-	<50	0,1	0,1	0,52
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,2	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,2	0,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	50	0,1	1,4	0,06
Wohneinrichtung	1	70	0,1	0,2	0,46
Möbel	1	60	< 0,1	0,4	0,08
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,2	0,07
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	0,6	0,10
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,1	-
Uhren / Schmuck	-	<50	< 0,	0,1	0,32
Baumarktsortimente	-	-	-	0,8	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,1	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	150	0,2	2,5	0,09
Sonstiges	-	-	-	-	-
Gesamtsumme	6	970	3,3	8,4	0,39

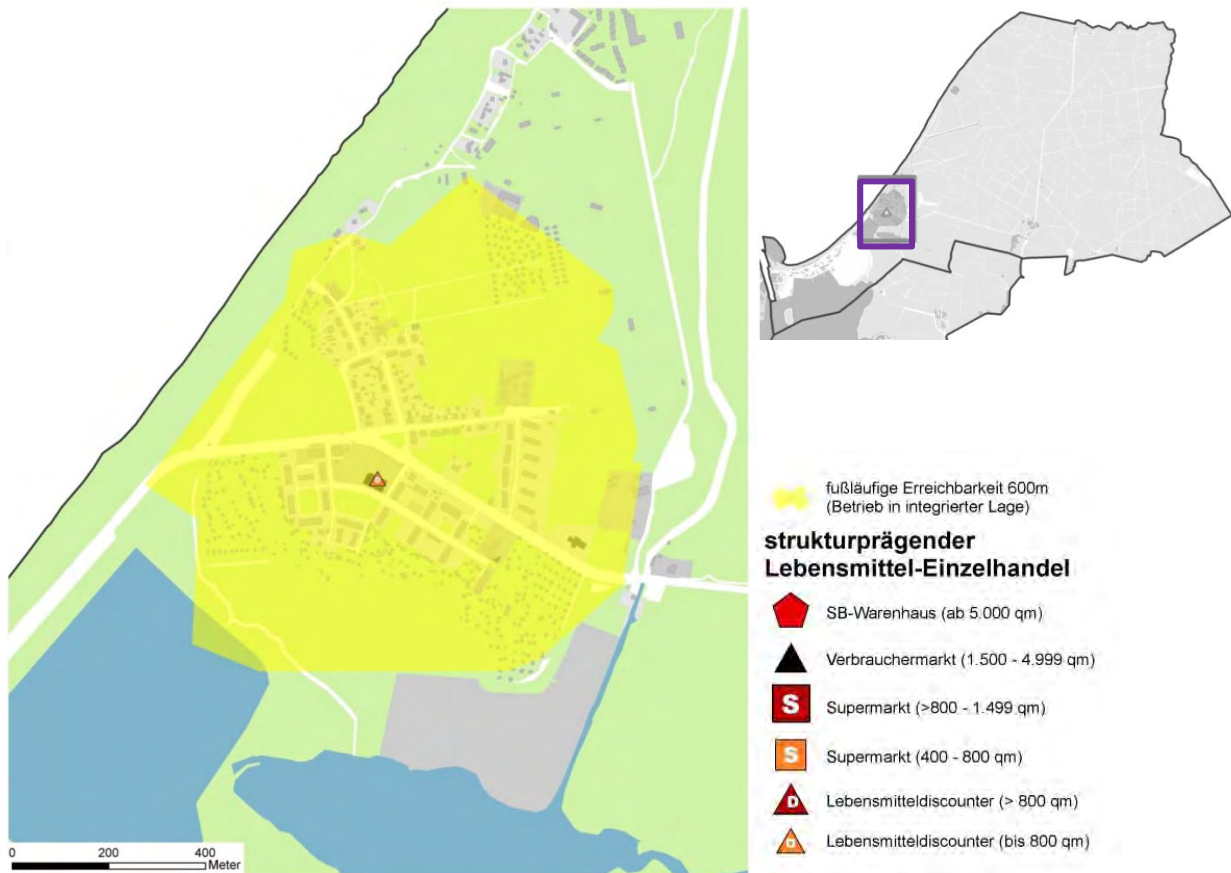
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Rostock-Heide (vgl. Tabelle 28) umfasst aufgrund der geringen Ausstattung ein lückenhaftes Spektrum. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 79 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Die meisten übrigen Warengruppen sind entweder als Randsortiment oder gar nicht vertreten.

Der Einzelhandel im Stadtbereich Rostock Heide ist damit vor allem auch die Grundversorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.2.1 Nahversorgung im Stadtbereich Rostock Heide

Karte 37: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Rostock Heide mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Rostock-Heide weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 650 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,41 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	<p>Da der Stadtbereich nur sehr dünn und weitläufig besiedelt ist, ist nur teilweise eine gute räumliche Versorgung gegeben.</p> <p>Der Nahbereich um den Lebensmitteldiscounter (im Ortsteil Markgrafenheide) umfasst nur einen Teil des Wohnsiedlungsbereichs im Stadtbereich. Es bestehen somit teilweise räumliche Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten. Rund 1.000 Einwohner leben außerhalb der 600 m-Isodistanz.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 2,5 Mio. Euro im Stadtbereich Rostock-Heide steht ein einzelhandelsrelevantes Kauf-

kraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 3,5 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,74 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

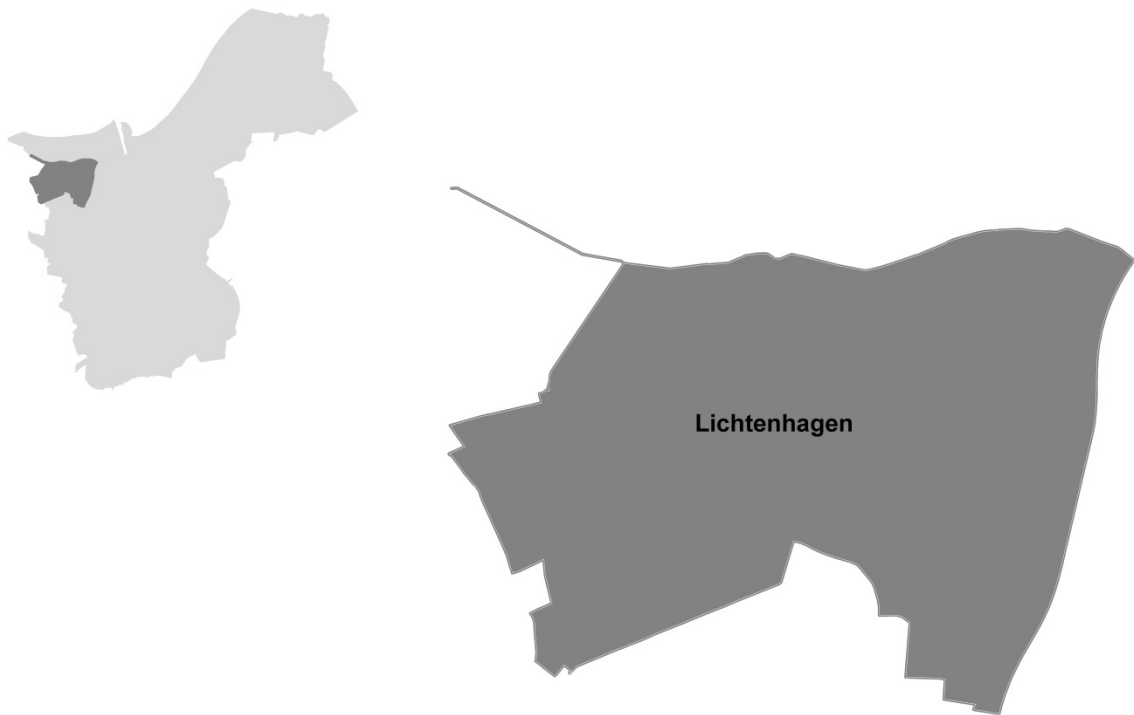
- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,41 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) annähernd durchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁵⁰, liegt aber gleichwohl leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Das Lebensmittelangebot im Stadtbereich Rostock-Heide wird durch einen Lebensmitteldiscounter geprägt. Die fußläufige Erreichbarkeit dieses Marktes ist nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur nur für einen Teil der Bevölkerung des Stadtbereichs gegeben.
- Das Einwohnerpotenzial des Stadtbereichs ist, bezogen auf die üblicherweise von Betreibern angeführte notwendige Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.000 Einwohnern für einen strukturprägenden Markt, vergleichsweise gering. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Versorgungssituation positiv dar.
- Empfehlung: Der Nahversorgungsstandort ist künftig zu sichern, dabei besteht darüber hinaus derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

⁵⁰ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.3 Standortprofil Stadtbereich Lichtenhagen (C)

Der Stadtbereich Lichtenhagen liegt im nordwestlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Warnemünde an, südlich der Stadtbereich Lütten Klein und östlich der Stadtbereich Groß Klein. Die Siedlungsbereiche befinden sich vor allem im Südosten des Stadtbereichs, während der nördliche und westliche Bereich durch Grün- und Freiflächen geprägt wird. Dabei handelt es sich im nordöstlichen Stadtbereich vor allem um Kleingartenanlagen.

Karte 38: Lage des Stadtbereichs Lichtenhagen im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Lichtenhagen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 29: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Lichtenhagen (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 14.300 Personen (6,9 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	15.190 Personen (6,9 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	881 Personen bzw. 6,2 %
Jugendquotient (< 20)	28,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)

Altenquotient (65+)	47,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	45,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	2.416 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	9,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	081 Lichtenhagen I (2.459) 082 Lichtenhagen II (5.126) 083 Lichtenhagen III (6.724)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 39: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Lichtenhagen



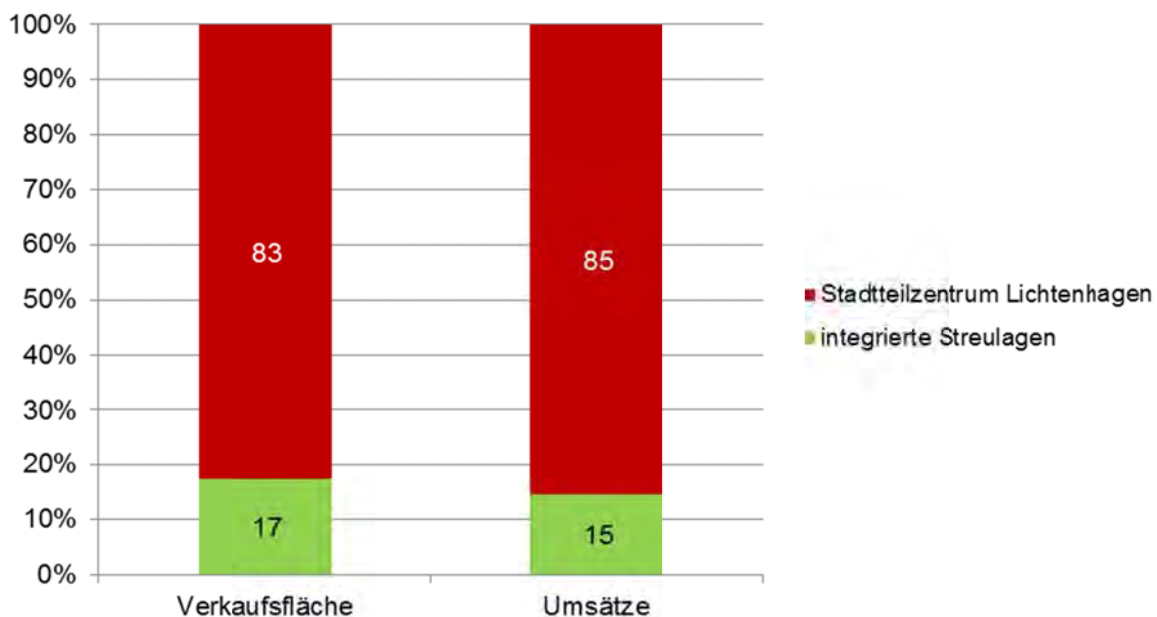
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 30: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Lichtenhagen

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Lichtenhagen
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 6.900 m ²
davon in Zentren	5.700 m ² (83 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,48 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Lichtenhagen liegt mit einem Wert von 0,48 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,39 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wieder.

Abbildung 16: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Lichtenhagen)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Den räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Lichtenhagen bildet das Stadtteilzentrum Lichtenhagen (vgl. dazu Karte 33 und Abbildung 16). Auf rund 83 % der Gesamtverkaufsfläche in Lichtenhagen werden hier rund 85 % des Umsatzes getätigt. Das Stadtteilzentrum übernimmt eine Grundversorgungsfunktion im Stadtbereich. Daneben entfallen rund 15 % der Verkaufsfläche bzw. 17 % des Umsatzes auf städtebaulich integrierte Lagen (u. a. Lebensmitteldiscounter Penny, Bützower Straße).

Tabelle 31: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Lichtenhagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	11	3.200	18,4	31,4	0,58
Blumen (Indoor) / Zoo	3	190	0,5	1,6	0,29
Gesundheit und Körperpflege	2	500	3,8	5,0	0,76
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	110	0,5	2,3	0,21
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	18	4.000	23,1	40,3	0,57
Bekleidung	-	250	0,8	6,8	0,11
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	1,9	0,01
GPK / Haushaltswaren	-	170	0,5	0,9	0,53
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	1,8	-
Sport und Freizeit	-	<50	< 0,1	1,5	0,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	430	1,3	12,9	0,10
Wohneinrichtung	-	810	1,7	1,6	1,01
Möbel	1	270	0,3	4,0	0,08
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	2,3	0,04
Elektronik / Multimedia	1	100	1,0	5,2	0,18
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	1,0	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,9	-
Baumarktsortimente	1	1.210	2,2	6,9	0,32
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,2	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	3	2.420	5,2	23,1	0,23
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,4	0,06
Gesamtsumme	21	6.860	29,6	76,7	0,39

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

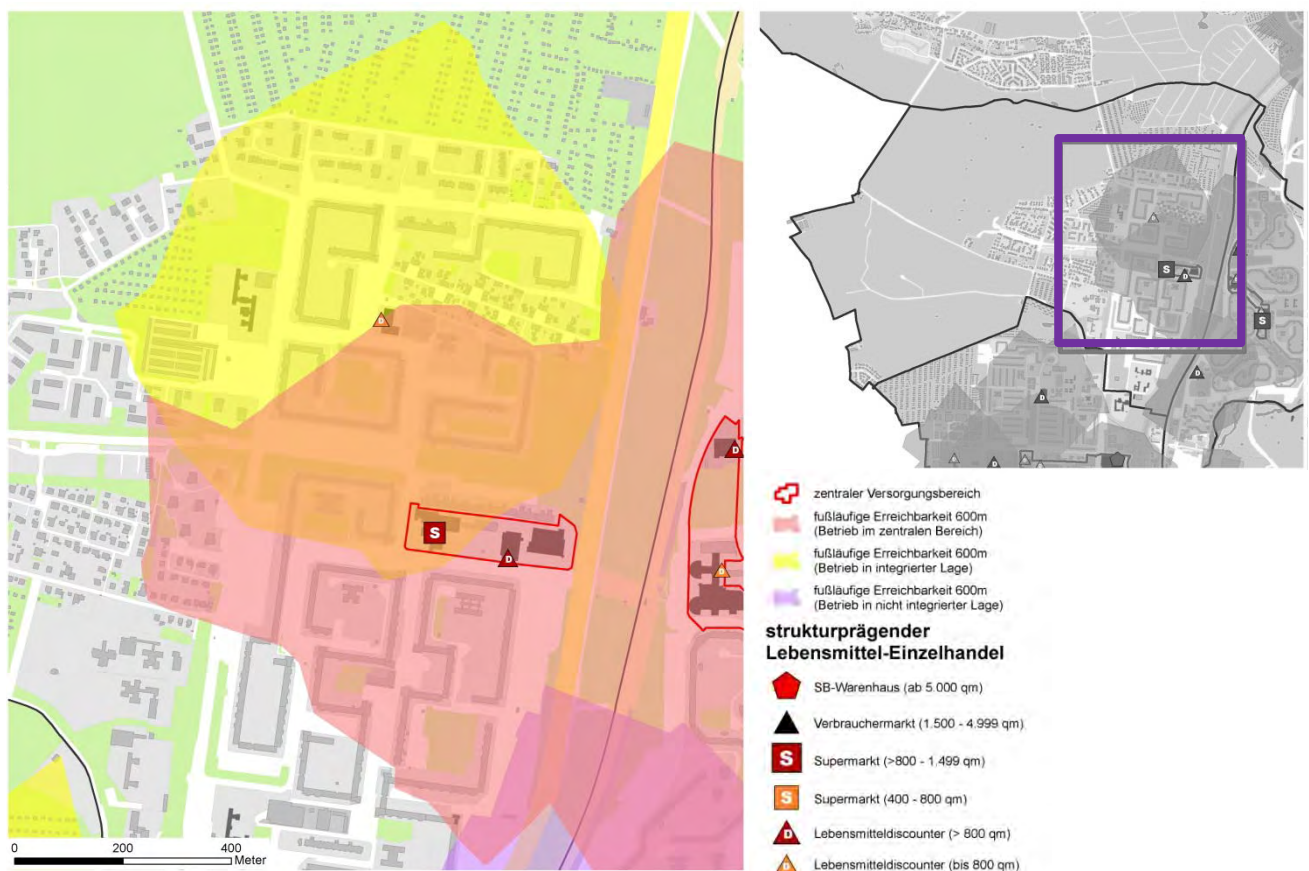
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Lichtenhagen (vgl. Tabelle 31) umfasst ein Spektrum, das nahezu über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 58 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ein hoher Verkaufsflächenanteil zu verzeichnen (rund 3.200 m² Verkaufsfläche). Auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt daneben jedoch ein vergleichsweise geringer Anteil von nur 6 %. Insbesondere die typischen zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren sind nur mit sehr geringen Anteilen, als Randsortimente, vertreten. Die Warengruppen der langfristi-

gen Bedarfsstufe weisen einen weiteren, prägenden Anteil von rund 35 % an der Gesamtverkaufsfläche in Lichtenhagen auf. Das ist vor allem auf den Hammer-Markt im Stadtteilzentrum Lichtenhagen mit Angeboten aus den Bereichen Wohneinrichtung und Baumarktsortimente zurückzuführen.

Der Einzelhandel im Stadtbereich Lichtenhagen ist damit vor allem auch die Versorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.3.1 Nahversorgung im Stadtbereich Lichtenhagen

Karte 40: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Lichtenhagen mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Lichtenhagen weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 3.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 74,4 % bzw. 2.400 m² im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Lichtenhagen und rund 25,6 % bzw. 800 m² in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,22 m² / Einwohner</p>
-----------------------------	---

Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Lichtenhagen ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Lichtenhagen ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Der nordwestliche Teil des Siedlungsbereichs ist zusätzlich durch den Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage abgedeckt.</p> <p>In den westlichen und südlichen Siedlungsrandbereichen bestehen teilweise räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkte. Insgesamt besteht für rund 1.700 Einwohner des Stadtbereichs keine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte innerhalb einer 600 m-Isodistanz.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 18,4 Mio. Euro im Stadtbereich Lichtenhagen steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 30,8 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,58 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,22 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert außerdem deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert⁵¹ von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich) sowie auch unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Mit der Kombination aus einem Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscountern besteht grundsätzlich ein stabiler Betriebstypenmix. Dabei weist der Lebensmitteldiscounter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bezogen auf heutige Marktzutrittsgrößen eine unterdurchschnittliche Betriebsgröße auf. Zusätzlich wird die Wettbewerbssituation dabei durch die Nähe des Stadtteilzentrums Groß Klein (im östlich benachbarten Stadtbereich) zusätzlich bestimmt.
- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Lichtenhagen ist zu sichern und zu stärken. Handlungsbedarf zeichnet sich insbesondere hinsichtlich der Anpassung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an ei-

⁵¹ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

ne marktgängige Betriebsgröße ab. Verkaufsflächenerweiterungen bzw. ggf. auch Neuansiedlungen sind vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken bzw. zum Ausgleich bestehender räumlicher Defizite, an städtebaulich sinnvolle, integrierte Standorte zu lenken. Bei künftigen Entwicklungen sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

- Einen potenziellen Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit einer Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung im südlichen Stadtbereich stellt der Standort Ratzeburger Straße (alte DDR-Kaufhalle) dar. Die Dimensionierung eines Marktes ist abhängig von der Versorgungsfunktion sowie städtebaulichen Verträglichkeit.

7.3.2 Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Das Stadtteilzentrum Lichtenhagen befindet sich mit einer guten Verkehrsanbindung in städtebaulich integrierter Lage.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 32: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6	2.380	14,9	30,8	0,48
Blumen (Indoor) / Zoo	1	90	0,2	1,5	0,15
Gesundheit und Körperpflege	2	450	3,5	4,9	0,70
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	60	0,3	2,3	0,13
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10	2.980	19,0	39,5	0,47
Bekleidung / Textilien	-	240	0,8	6,8	0,11
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	1,8	0,01
GPK / Haushaltswaren	-	130	0,4	0,9	0,44
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	1,7	-
Sport und Freizeit	-	-	-	1,4	0,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	370	1,2	12,6	0,09
Wohneinrichtung	-	810	1,7	1,6	1,01
Möbel	-	180	0,2	3,9	0,06
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	2,2	0,04
Elektronik / Multimedia	1	90	0,9	5,2	0,18
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	1,0	-

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,9	-
Baumarktsortimente	1	1.210	2,2	6,7	0,32
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,1	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	2.310	5,1	22,7	0,22
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,4	0,06
Gesamtsumme	12	5.670	25,3	75,2	0,33

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

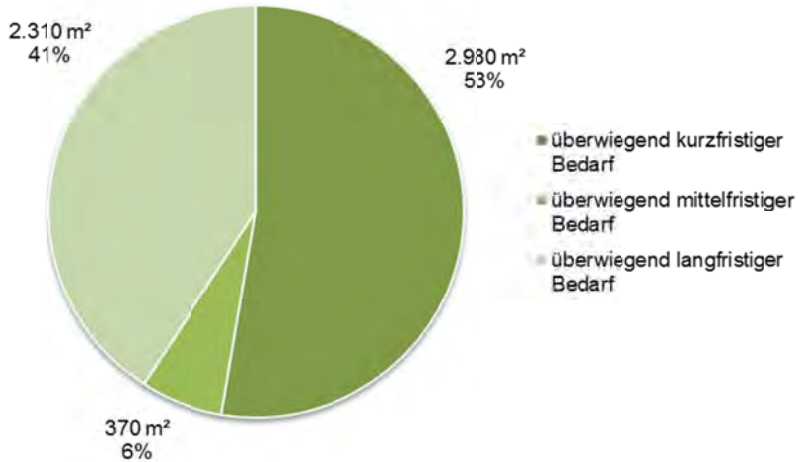
Standortprofil: Stadtteilzentrum Lichtenhagen



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Lichtenhagen
Ausdehnung / Straßen	nördlicher Teil der Güstrower Straße, östlich begrenzt durch An der Stadtautobahn, westlich begrenzt durch Parchimer Straße Ausdehnung ca. 300 m (Ost-West)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Stadtteilzentrum Groß Klein (Stadtbereich Groß Klein) ca. 550 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Nordwest – Lütten Klein (Stadtbereich Lütten Klein) ca. 1.700 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	5.670 m ² (83,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	12 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 4.840 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>2.930 m² 53% 2.310 m² 41% 370 m² 6%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Hammer (rund 2.400 m ²), Lidl (rund 1.250 m ²), Sky (rund 1.190 m ²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Lichtenhagen (1x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkt: Dienstleistungen und Handwerk (u. a. Ärzte, Bankfilialen, Frisöre), Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Café)
Funktionsrelevante Einrichtungen	/
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Güstrower Straße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze
ÖPNV	Buslinie entlang der Güstrower Straße

Standortprofil: Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	funktionales Zentrum, Bandstruktur
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	drei großflächige, dominante Magnetbetriebe
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	funktionale Gestaltung ohne besondere Aufenthaltsqualität
Versorgungsfunktion	Grundversorgungsfunktion für den Stadtbereich Lichtenhagen
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ■ Verbesserung der Aufenthaltsqualität

7.4 Standortprofil Stadtbereich Groß Klein (D)

Der Stadtbereich Groß Klein liegt im nordwestlichen Stadtgebiet. Östlich grenzt die Unterwarnow an. Westlich liegen die Stadtbereiche Lichtenhagen und Lütten Klein. Südlich befindet sich der Stadtbereich Schmarl, während nördlich der Stadtbereich Warnemünde gelegen ist. Die Siedlungsbereiche nehmen nahezu den gesamten Stadtbereich ein, vereinzelt sind in den Randbereichen Kleingartenanlagen zu finden.

Karte 41: Lage des Stadtbereichs Groß Klein im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Groß Klein werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 33: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Groß Klein (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 13.400 Personen (6,4 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	13.666 Personen (6,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	283 Personen bzw. 2,0 %

Jugendquotient (< 20)	30,4 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	38,6 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	44,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	5.744 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	12,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	091 Groß Klein I (2.093) 092 Groß Klein II (1.152) 093 Groß Klein III (9.003) 094 Groß Klein IV (1.135)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 42: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Groß Klein



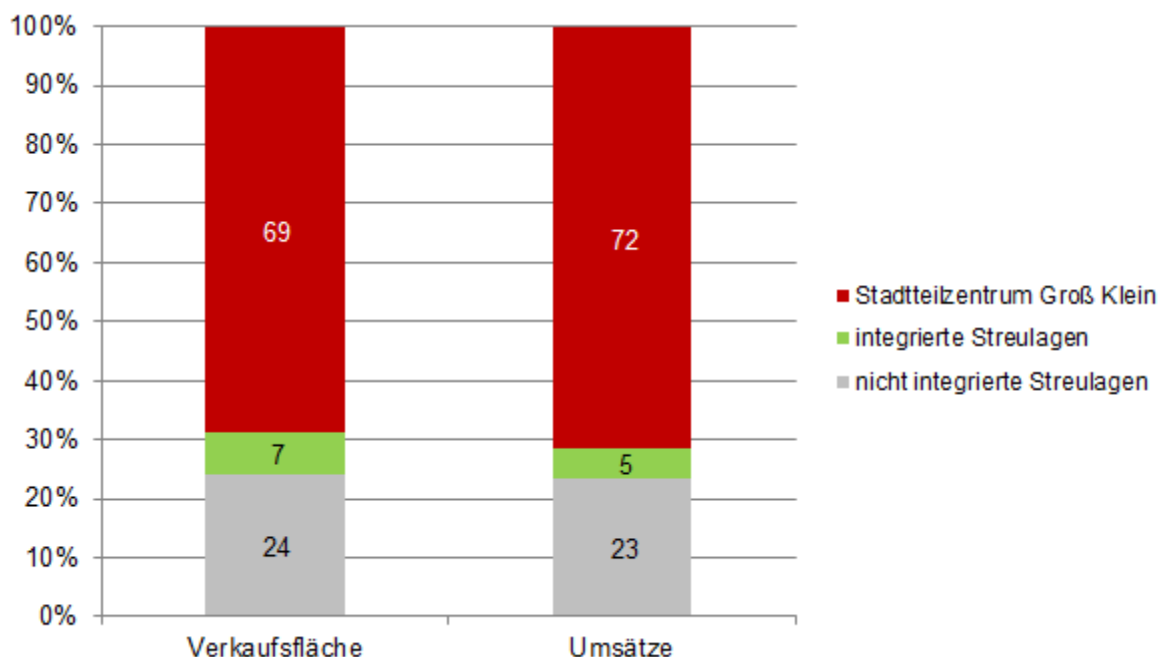
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 34: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten im Stadtbereich Groß Klein

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Groß Klein
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 7.700 m ²
davon in Zentren	5.300 m ² (69 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,58 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Groß Klein liegt mit einem Wert von 0,58 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,44 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider.

Abbildung 17: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Groß Klein)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Den räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Groß Klein bildet das Stadtteilzentrum Groß Klein (vgl. dazu Karte 42 und Abbildung 17). Auf rund 69 % der Gesamtverkaufsfläche in Groß Klein werden rund 72 % des Umsatzes getätigt. Daneben entfällt nahezu ein Viertel der Verkaufsfläche bzw. Umsätze auf städtebaulich nicht integrierte Lagen sowie rund 7 % der Verkaufsfläche bzw. 5 % des Umsatzes auf städtebaulich integrierte Lagen.

Tabelle 35: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Groß Klein

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	17	4.700	21,8	29,4	0,74
Blumen (Indoor) / Zoo	1	850	1,1	1,5	0,79
Gesundheit und Körperpflege	2	530	3,5	4,7	0,74
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	230	1,0	2,1	0,47
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	22	6.310	27,4	37,7	0,73
Bekleidung	3	560	1,1	6,5	0,17
Schuhe / Lederwaren	-	<50	0,1	1,8	0,08
GPK / Haushaltswaren	1	190	0,4	0,8	0,45
Spielwaren / Hobbyartikel	-	80	0,2	1,6	0,10
Sport und Freizeit	-	<50	0,1	1,4	0,05
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	4	890	1,9	12,1	0,15
Wohneinrichtung	1	130	0,2	1,5	0,12
Möbel	-	-	-	3,8	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	2,1	0,04
Elektronik / Multimedia	1	100	0,8	4,8	0,16
Medizinische und orthopädische Artikel	3	110	0,9	1,0	0,88
Uhren / Schmuck	1	<50	0,4	0,9	0,46
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	6,4	0,01
Gartenmarktsortimente	1	80	0,1	1,1	0,08
Überwiegend langfristiger Bedarf	7	510	2,4	21,6	0,11
Sonstiges	-	-	-	0,4	-
Gesamtsumme	33	7.710	31,7	71,8	0,44

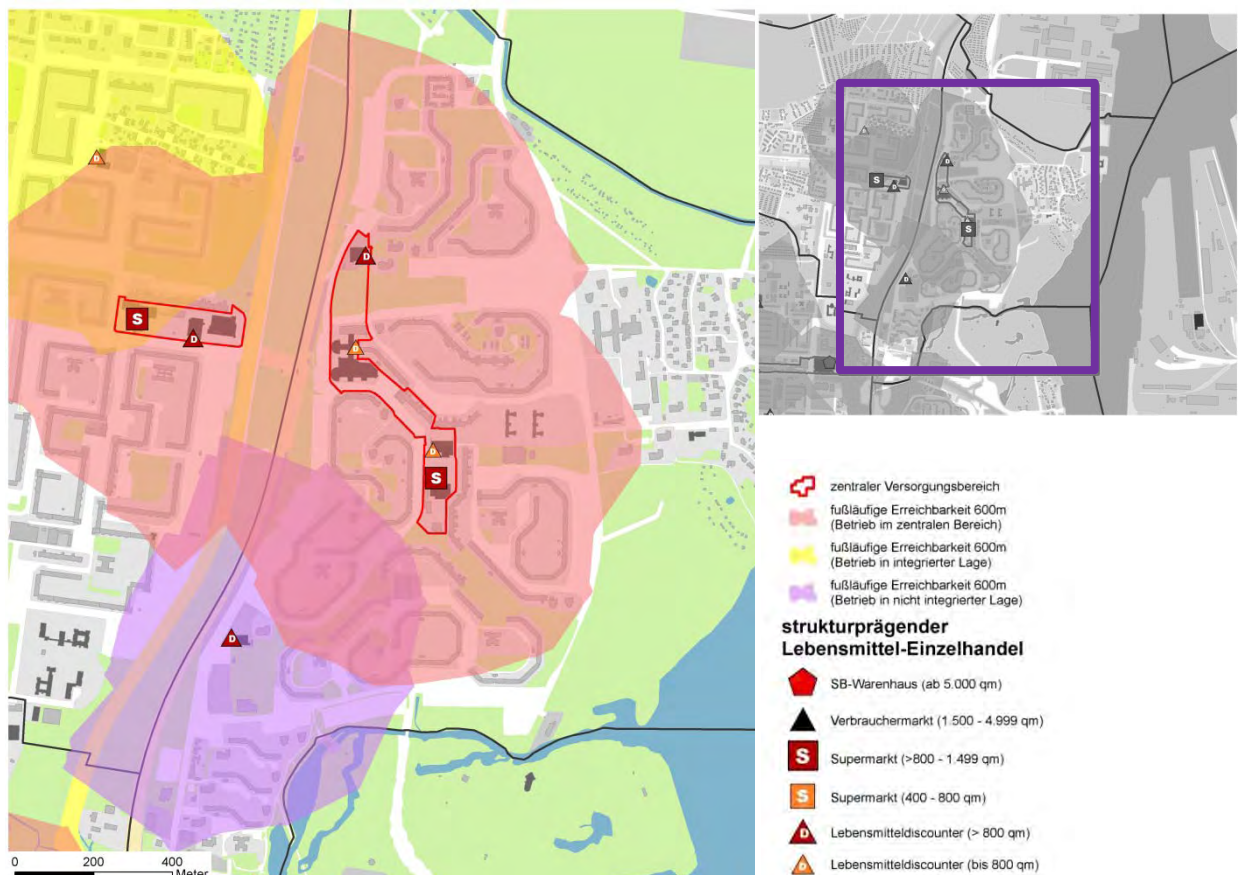
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Groß Klein (vgl. Tabelle 35) umfasst ein Spektrum, das über nahezu alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 82 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in der funktionstragenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ein hoher Verkaufsflächenanteil zu verzeichnen (rund 4.700 m² Verkaufsfläche). Dieser korrespondiert mit einer Zentralität von 0,74. Das Angebot in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe ist demgegenüber deutlich untergeordnet. Die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen erreichen hier maximal rund 600 m² (Bekleidung). Die übrigen weisen Verkaufsflächen z. T. sehr deutlich unter 200 m² auf, was auch darauf zurückzuführen ist, dass es keine Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden Kernsortimenten gibt.

Der Einzelhandel im Stadtbereich Groß Klein ist damit vor allem auch die Versorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.4.1 Nahversorgung im Stadtbereich Groß Klein

Karte 43: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Groß Klein mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Groß Klein weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 4.700 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 71,1 % bzw. 3.300 m² im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Groß Klein; rund 10,2 % bzw. 500 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 18,7 % bzw. 900 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,35 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Groß Klein zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmit-</p>

	<p>telmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Groß Klein ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte</p> <p>Es bestehen wenige räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten. Dies gilt für die östlichen Randbereiche des Wohnsiedlungsbereichs. Für die meisten dort lebenden Einwohner ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten jedoch in einer Entfernung von bis zu 1.000 m gegeben. Rund 1.400 Einwohner leben außerhalb einer 600 m-Isodistanz von strukturprägenden Lebensmittelmärkten.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 21,8 Mio. Euro im Stadtbereich Groß Klein steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 28,8 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,74 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,35 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁵² und auch leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Es besteht ein Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Gemäß Bevölkerungsprognose 2025 ergeben sich leichte Bevölkerungszuwächse. Diese implizieren jedoch keinen akuten Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte bzw. Neuansiedlungen. Grundsätzlich ist die Nahversorgungssituation stabil aufgestellt.
- Empfehlung: Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtbereich, Anpassung der Betriebsgrößen an heutige Marktzutrittsgrößen.

⁵² vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.4.2 Stadtteilzentrum Groß Klein

Das Stadtteilzentrum Groß Klein befindet sich in zentraler Lage im Stadtbereich Groß Klein.

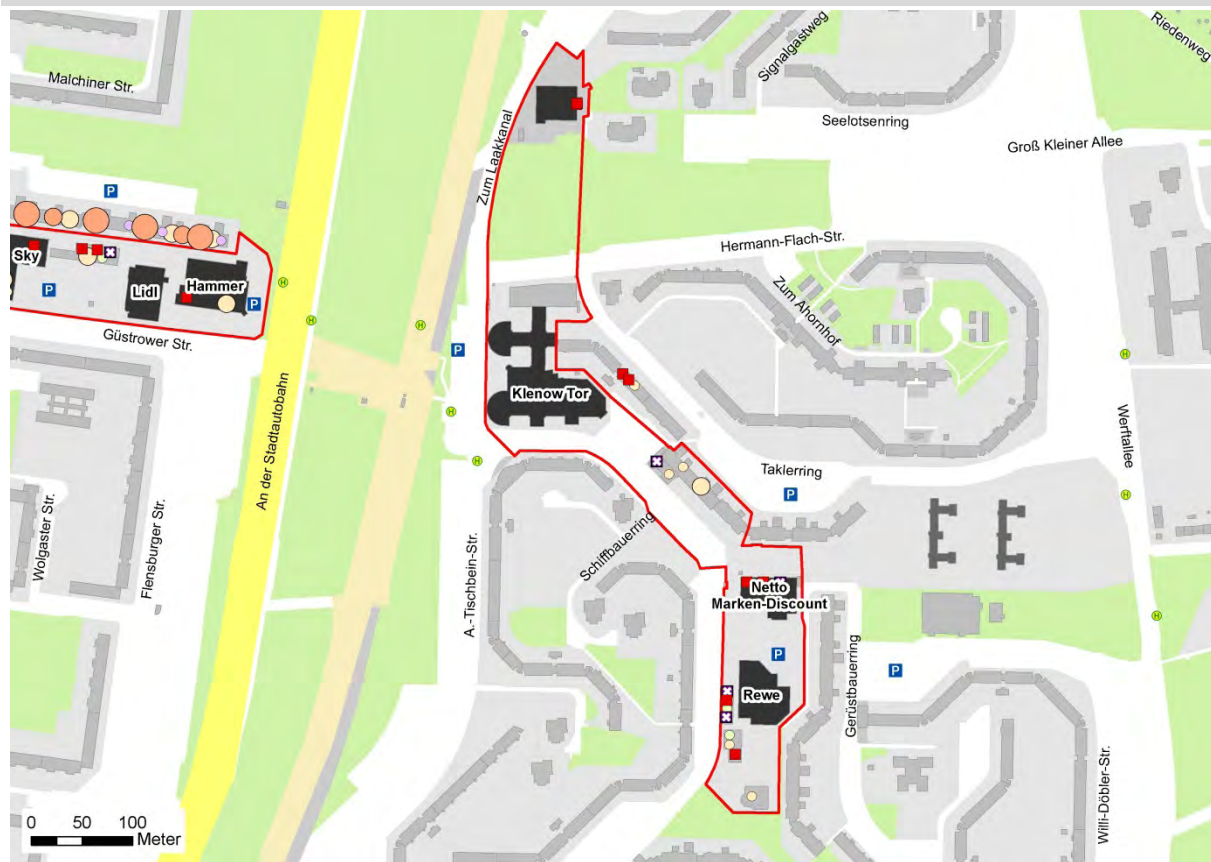
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 36: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Groß Klein

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	9	3.340	16,4	29,4	0,56
Blumen (Indoor) / Zoo	-	60	0,1	1,5	0,09
Gesundheit und Körperpflege	1	400	2,6	4,7	0,56
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	170	0,8	2,1	0,36
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12	3.970	19,9	37,7	0,53
Bekleidung / Textilien	3	550	1,1	6,5	0,17
Schuhe / Lederwaren	-	<50	0,1	1,8	0,08
GPK / Haushaltswaren	1	170	0,3	0,8	0,37
Spielwaren / Hobbyartikel	-	80	0,2	1,6	0,10
Sport und Freizeit	-	<50	<0,1	1,4	0,03
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	4	850	1,7	12,1	0,14
Wohneinrichtung	1	130	0,2	1,5	0,12
Möbel	-	-	-	3,8	-
Elektro / Leuchten	-	<50	< 0,1	2,1	0,02
Elektronik / Multimedia	1	90	0,7	4,8	0,14
Medizinische und orthopädische Artikel	3	110	0,9	1,0	0,88
Uhren / Schmuck	1	<50	0,4	0,9	0,46
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	6,4	-
Gartenmarktsortimente	1	80	0,1	1,1	0,08
Überwiegend langfristiger Bedarf	7	480	2,3	21,6	0,11
Sonstiges	-	-	-	0,4	-
Gesamtsumme	23	5.300	24,0	71,8	0,33

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Groß Klein



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Groß Klein
Ausdehnung / Straßen	Lang gezogenes Zentrum entlang der Straße am Schiffbauerring, nördliches Ende: Lebensmitteldiscounter Am Laakkanal Ausdehnung ca. 600 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Stadtteilzentrum Lichtenhagen (Stadtbereich Lichtenhagen) ca. 500 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	5.300 m ² (68,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	23 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Klenow Tor)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 1.440 m ² bzw. rund 825 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung

Standortprofil: Stadtteilzentrum Groß Klein

Sortimentsstruktur	 <p>480 m²</p> <p>850 m²</p> <p>3.970 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Rewe (rund 1.440 m²), Netto Marken-Discount (rund 790 m²), Penny (rund 625 m²), Netto dansk (rund 825 m²) Klenow Tor (rund 1.950 m²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistungen und Handwerk (u. a. Bankfilialen, Änderungsschneiderei, Reisbüros, Frisöre), Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Restaurant)
Funktionsrelevante Einrichtungen	Ortsamt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Albrecht Tischbeinstraße verläuft parallel zum Zentrum
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage, Sammelparkplatz, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Buslinie entlang der Albrecht-Tischbein-Straße
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	lang gestrecktes Zentrum entlang Schiffbauerring, zwei Einzelhandelspole
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Klenow Tor, Rewe / Penny; Netto dansk
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	belebtes, städtebaulich integriertes Zentrum
Versorgungsfunktion	Grundversorgung für den Stadtbereich Groß Klein
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ■ Mit der Erweiterung / Revitalisierung des Rewe wird eine qualitative Aufwertung und Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen erlangt.

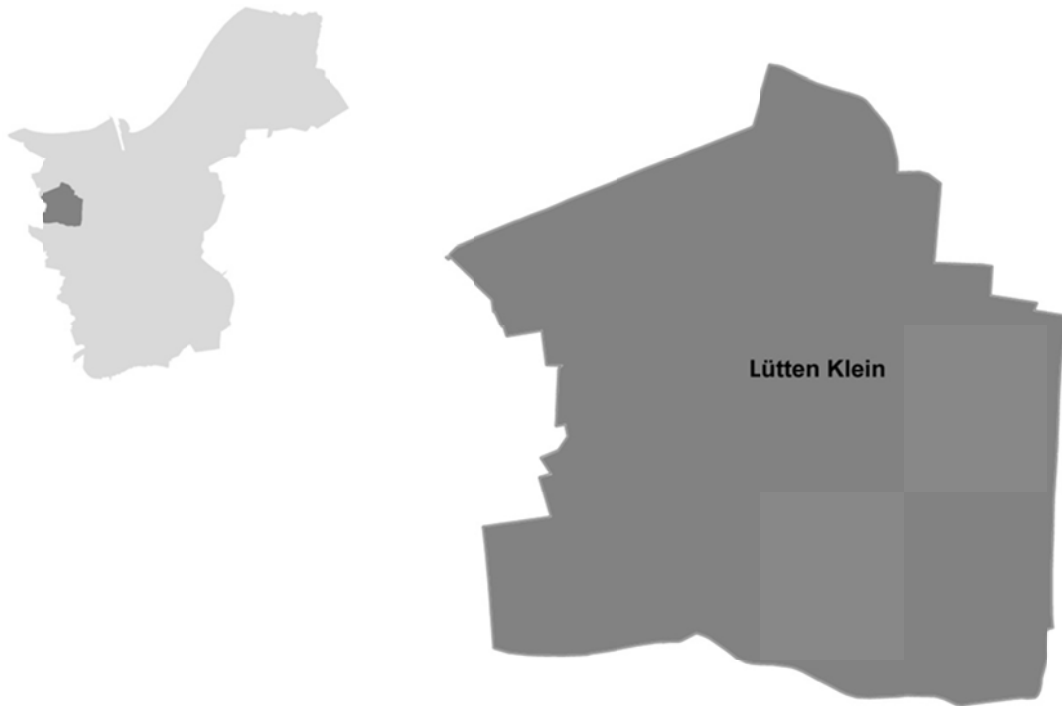
Standortprofil: Stadtteilzentrum Groß Klein

- Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

7.5 Standortprofil Stadtbereich Lütten Klein (E)

Der Stadtbereich Lütten Klein liegt im westlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Lichtenhagen an. Östlich liegen die Stadtbereiche Groß Klein und Schmarl. Die Wohnsiedlungsbereiche nehmen weite Teile des nördlichen, südlichen und östlichen Stadtbereichs Lütten Klein ein, während der westliche Teilbereich durch Kleingartenanlagen geprägt ist.

Karte 44: Lage des Stadtbereichs Lütten Klein im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Lütten Klein werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 37: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Lütten Klein (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 17.050 Personen (8,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	15.560 Personen (7,1 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-1.508 Personen bzw. -9,7 %
Jugendquotient (< 20)	25,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	69,6 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)

Durchschnittsalter	50,5 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.793 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	12,8 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	101 Lütten Klein I (109) 102 Lütten Klein II (8.911) 103 Lütten Klein III (8.048)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 45: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Lütten Klein



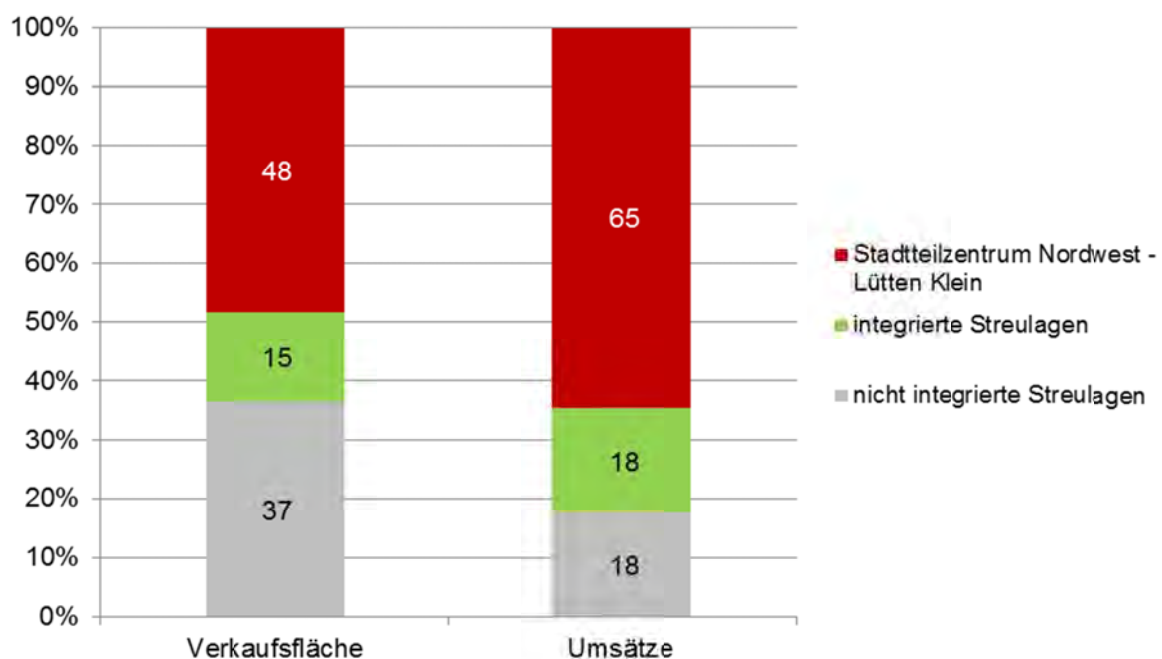
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 38: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Lütten Klein

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Nordwest - Lütten Klein Fachmarktstandort Trelleborger Straße
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 33.500 m ²
davon in Zentren	16.100 m ² (48 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,96 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Lütten Klein liegt mit einem Wert von 1,96 m² / Einwohner über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Korrespondierend damit spiegelt die einzelhandelsrelevante Zentralität eine über den Stadtbereich hinausreichende Ausstrahlungswirkung wider, welche besonders auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote im Stadtteilzentrum Nordwest - Lütten Klein zurückzuführen sind.

Abbildung 18: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Lütten Klein)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Den räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Lütten Klein bildet das Stadtteilzentrum Nordwest - Lütten Klein (vgl. dazu Karte 45 und Abbildung 18). Auf nahezu der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich werden nahezu zwei Drittel des Umsatzes in Lütten Klein getätigt. Daneben befinden sich rund 37 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen, der räumliche Schwerpunkt befindet sich dabei in der Trelleborger Straße (u. a.

Thomas Phillips, Toom-Baumarkt). Rund 15% der Gesamtverkaufsfläche befinden sich außerdem in städtebaulich integrierten Lagen (u. a. Lidl, Warnowallee).

Tabelle 39: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Lütten Klein

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	32	10.030	48,5	37,3	1,30
Blumen (Indoor) / Zoo	7	1.090	2,3	1,8	1,27
Gesundheit und Körperpflege	11	2.600	18,5	6,0	3,10
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	5	770	3,4	2,8	1,25
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	55	14.490	72,7	47,9	1,52
Bekleidung	19	3.600	9,8	8,3	1,18
Schuhe / Lederwaren	2	1.180	4,7	2,2	2,12
GPK / Haushaltswaren	1	1.450	3,2	1,1	2,98
Spielwaren / Hobbyartikel	-	270	0,8	2,1	0,37
Sport und Freizeit	2	520	1,6	1,7	0,98
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	24	7.020	20,1	15,3	1,31
Wohneinrichtung	0	730	1,2	2,0	0,59
Möbel	1	690	0,6	4,7	0,13
Elektro / Leuchten	1	680	3,0	2,7	1,14
Elektronik / Multimedia	6	870	6,2	6,3	0,99
Medizinische und orthopädische Artikel	10	660	4,3	1,2	3,49
Uhren / Schmuck	2	90	0,6	1,1	0,55
Baumarktsortimente	2	4.770	6,0	8,1	0,74
Gartenmarktsortimente	1	2.820	1,6	1,4	1,16
Überwiegend langfristiger Bedarf	23	11.310	23,5	27,5	0,86
Sonstiges	2	640	1,8	0,5	3,56
Gesamtsumme	104	33.460	118,2	91,2	1,30

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

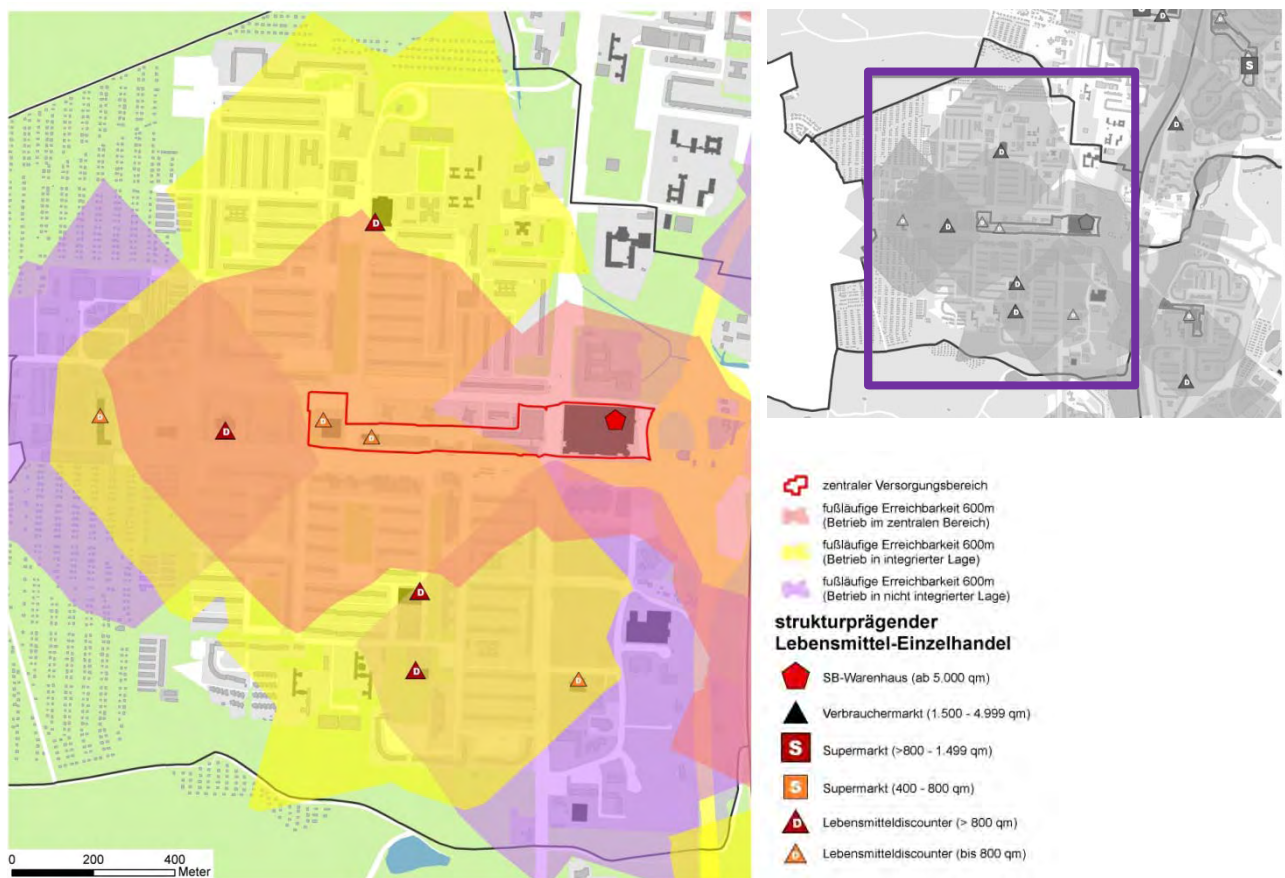
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Lütten Klein (vgl. Tabelle 38) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 43 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Daneben entfällt rund ein Fünftel der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die mittelfristige Bedarfsstufe und etwa ein Drittel auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Schwerpunkt zeigen sich besonders in den zentrenrelevanten Sorti-

menten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren sowie in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente.

Die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels, geht nicht zuletzt aufgrund der großflächigen Angebote über den Stadtbereich hinaus.

7.5.1 Nahversorgung im Stadtbereich Lütten Klein

Karte 46: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Lütten Klein mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Lütten Klein weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 10.000 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 54,4 % bzw. 5.500 m² in den zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Lütten Klein; rund 29,7 % bzw. 3.000 m² in städtebaulich integrierter Lage und rund 15,9 % bzw. 1.600 m² in städtebaulich nicht integrierter Lage</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,59 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Lütten Klein ein SB-Warenhaus und

	<p>zwei Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage vier Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich nicht integrierter Lage zwei Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Lütten Klein ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte, auch mit den Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen.</p> <p>Durch die hohe Dichte an Lebensmittelbetrieben wird eine gute Nahversorgung im Stadtbereich erreicht. Es bestehen keine räumlichen Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 48,5 Mio. Euro im Stadtbereich Lütten Klein steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 37,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 1,30 weist per Saldo auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus anderen Stadtbereichen hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,59 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert etwa auf dem Niveau des für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁵³ sowie außerdem deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Aufgrund der hohen Angebotsausstattung wird insgesamt eine über den Stadtbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass der Einzelhandel im Stadtteilzentrum sowohl eine Versorgungsbedeutung für den Stadtbereich als auch darüber hinaus besitzt.
- Der Betriebstypenmix ist vor allem auf discountorientierte Angebote ausgerichtet. Neben einem SB-Warenhaus gibt es im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte ausschließlich Lebensmitteldiscounter, welche teilweise durch kleinteiligen Anbieter ergänzt werden. Einzelne Betriebe (insbesondere die Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich) weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Betriebsgrößen auf. Hier kann sich – vor dem Hintergrund des Expansionsbestrebungen von

⁵³ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

Lebensmittelmärkte im Allgemeinen sowie der örtlichen Wettbewerbssituation – künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).

- Empfehlung: Der Stadtbereich Lütten Klein weist eine hohe quantitative Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit verbunden eine über den Stadtbereich hinausreichende einzelhandelsrelevante Zentralität auf. Vor dem Hintergrund des bis 2025 prognostizierten Bevölkerungsrückgangs (rund -1.550 Personen bzw. -9,0 % gegenüber 2015) sind städtebaulich sinnvolle Standorte im zentralen Versorgungsbereich und in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und zu stärken. Von der Öffnung zusätzlicher Standorte ist abzusehen.

7.5.2 Stadtteilzentrum Northwest-Lütten Klein

Das Stadtteilzentrum erstreckt sich zentral im Stadtbereich in west-östlicher Richtung entlang der Warnowallee.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 40: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Northwest – Lütten Klein

Hauptwarengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	19	5.450	28,7	37,5	0,77
Blumen (Indoor) / Zoo	4	450	1,2	1,9	0,67
Gesundheit und Körperpflege	8	1.820	13,9	6,0	2,31
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3	440	2,1	2,7	0,78
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	34	8.160	45,9	48,1	0,96
Bekleidung / Textilien	13	3.230	8,9	8,3	1,08
Schuhe / Lederwaren	2	1.160	4,7	2,2	2,09
GPK / Haushaltswaren	1	700	1,7	1,1	1,64
Spielwaren / Hobbyartikel	-	170	0,5	2,1	0,25
Sport und Freizeit	2	420	1,4	1,7	0,80
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	18	5.680	17,3	15,4	1,12
Wohneinrichtung	-	360	0,6	1,9	0,33
Möbel	-	-	-	4,8	-
Elektro / Leuchten	1	430	2,5	2,7	0,91
Elektronik / Multimedia	6	800	5,8	6,2	0,94
Medizinische und orthopädische Artikel	6	350	2,7	1,2	2,18
Uhren / Schmuck	2	90	0,6	1,1	0,56

Hauptwarengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Baumarktsortimente	-	90	0,3	8,2	0,04
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,4	0,03
Überwiegend langfristiger Bedarf	15	2.150	12,5	27,6	0,46
Sonstiges	1	150	0,7	0,5	1,36
Gesamtsumme	68	16.140	76,5	91,5	0,84

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

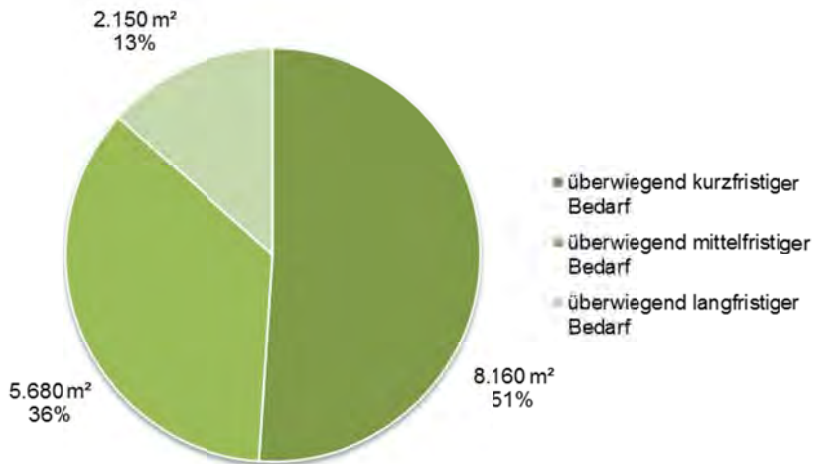
Standortprofil: Stadtteilzentrum Northwest – Lütten Klein



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Lütten Klein
Ausdehnung / Straßen	Raum nördlich der Warnowallee und südlich der Rigaer Straße, östliche Begrenzung Rigaer Straße, westliche Begrenzung Warnowallee

Standortprofil: Stadtteilzentrum Northwest – Lütten Klein

	Ausdehnung ca. 850 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Stadtteilzentrum Schmarl (Stadtbereich Schmarl) ca. 1.200 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Lichtenhagen (Stadtbereich Lichtenhagen) ca. 1.700 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Evershagen (Stadtbereich Evershagen) ca. 1.750 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	16.140 m ² (48,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	68 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Marktkauf Center Warnowpark)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 6.990 m ² (inkl. 1 Betrieb im Marktkauf Center Warnowpark mit einer Verkaufsfläche von rund 5.840 m ²)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
Sortimentsstruktur	 <p>2.150 m² 13%</p> <p>5.680 m² 36%</p> <p>8.160 m² 51%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Netto dansk (rund 660 m ²), Penny (rund 470 m ²) Einkaufscenter Marktkauf Center Warnowpark (rund 12.700 m ²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Lütten Klein (2x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung und Handwerk (u. a. Frisöre, Bankfilialen, Sonnenstudio, Physiotherapie, Versicherung); Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Restaurant)
Funktionsrelevante Einrichtungen	Post, Ortsamt, Bibliothek
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Warnow Allee und Rigaer Straße

Standortprofil: Stadtteilzentrum Northwest – Lütten Klein

Parkmöglichkeiten	Parkhaus sowie Sammelparkplätze
ÖPNV	Bus- und Tramlinien entlang der Warnowallee
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandartige Einzelhandelsstruktur entlang eines Boulevards mit Magnetbetrieben an den Polen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Einkaufszentrum Warnowpark
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	sehr lebendiges Zentrum mit differenziertem Angebotsmix, hohe Aufenthaltsqualität mit Außengastronomie
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtbereich Lütten Klein
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ■ Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsaufgabe im Stadtbereich. Eine Ausweitung der dargestellten Abgrenzung ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen

7.5.3 Fachmarktstandort Trelleborger Straße



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Lütten Klein befindet sich an der Trelleborger Straße der Baumarkt Toom. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein kleinflächiger Babyfachmarkt. Der Lebensmittel-discounter Norma (Talliner Straße) wurde zum 30.06.2017 geschlossen und im März 2018 durch einen neuen Betreiber (MixMarkt), ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter, folgegenutzt. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Standort rund 8.700 m².

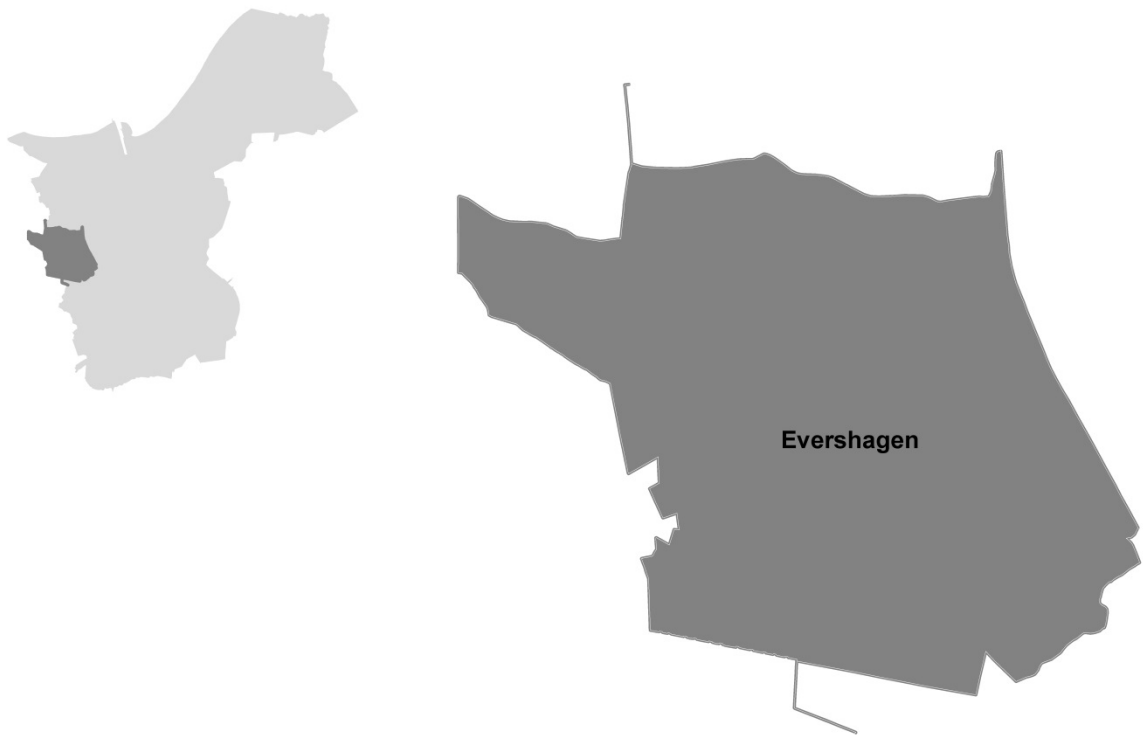
Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Trelleborger Straße Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

7.6 Standortprofil Stadtbereich Evershagen (F)

Der Stadtbereich Evershagen liegt im westlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Lütten Klein an. Östlich grenzen der Stadtbereich Schmarl und südlich der Stadtbereich Reuthershagen an. Die Wohnsiedlungsbereiche befinden sich vor allem im Norden und Osten des Stadtbereichs Evershagen, während der südöstliche wie auch westliche Bereich durch Kleingartenanlagen und Grün- und Freiflächen geprägt ist.

Karte 47: Lage des Stadtbereichs Evershagen im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Evershagen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 41: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Evershagen (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 16.700 Personen (8,1 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	16.148 Personen (7,4 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-556 Personen bzw. -3,4 %

Jugendquotient (< 20)	29,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	44,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	45,5 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	2.389 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.137 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	11,0 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	111 Evershagen (1.241) 112 Evershagen (7.395) 113 Evershagen (6.622) 114 Evershagen (1.446)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 48: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Evershagen



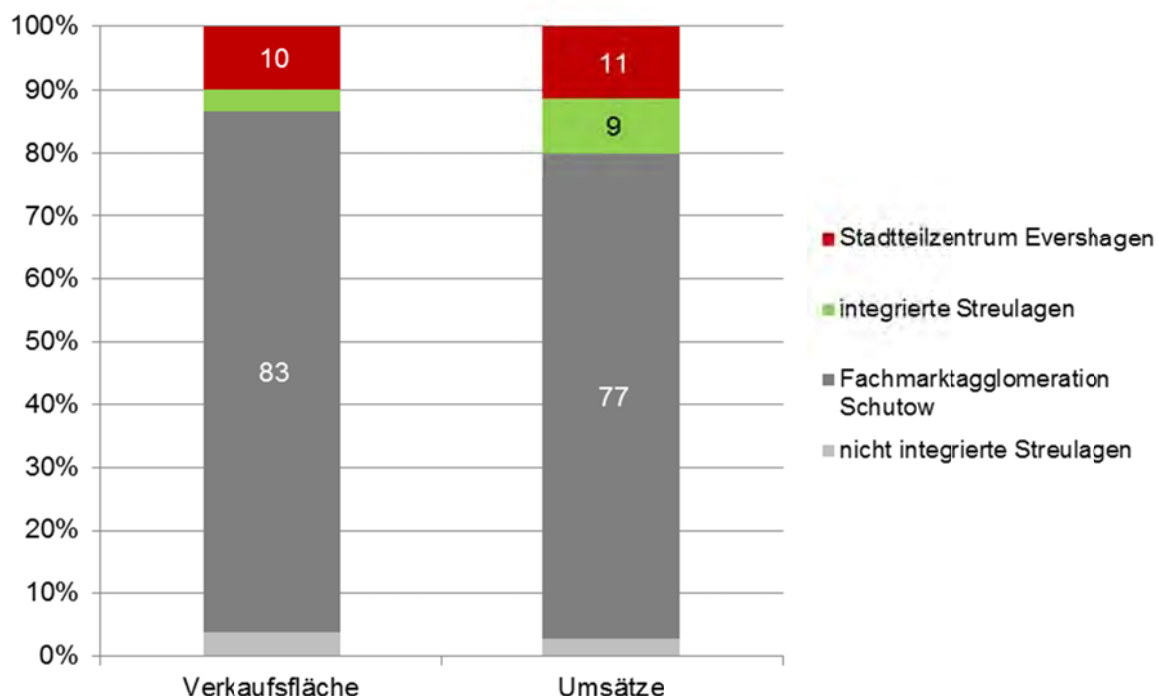
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 42: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Evershagen

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Evershagen Fachmarktagglomeration Schutow
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 55.300 m ²
davon in Zentren	5.500 m ² (10 %)
davon an der Fachmarktagglomeration	45.800 m ² (83 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,35 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Evershagen liegt mit einem Wert von 3,35 m² / Einwohner sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,99 spiegelt vor allem die deutlich über den Stadtbereich hinausreichende Ausstrahlungskraft der Fachmarktagglomeration Schutow wider, welche mit ihrem Angebot rund 83 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich einnimmt.

Abbildung 19: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Evershagen)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Den räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Evershagen bildet die Fachmarktagglomeration Schutow (vgl. dazu Karte 36 und Abbildung 19). Diese nimmt mit ihrem Besitz

an Fachmärkten (u.a Bauhaus und IKEA) eine überörtliche Versorgungsbedeutung. Hier werden auf mehr als drei Vierteln der Verkaufsfläche im Stadtbereich (83 %) 77 % des Umsatzes getätigt.

Das Statteilzentrum Evershagen nimmt dagegen aus rein quantitativer Sicht mit einem Verkaufsflächenanteil von 10 % und einem Umsatzanteil von 11 % im Stadtbereich eine eher untergeordnete Rolle ein. Es besitzt vor allem eine Grundversorgungsfunktion.

Tabelle 43: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Evershagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	16	6.240	33,8	36,7	0,92
Blumen (Indoor) / Zoo	3	2.130	9,2	1,8	5,08
Gesundheit und Körperpflege	4	1.210	8,6	5,9	1,46
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	730	3,3	2,6	1,23
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	24	10.310	54,9	47,0	1,17
Bekleidung	1	270	1,0	8,1	0,13
Schuhe / Lederwaren	-	140	0,8	2,2	0,35
GPK / Haushaltswaren	-	3.240	16,1	1,0	15,41
Spielwaren / Hobbyartikel	-	150	1,0	2,0	0,51
Sport und Freizeit	2	1.140	3,0	1,7	1,75
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	4.940	21,9	15,1	1,45
Wohneinrichtung	1	4.830	16,9	1,9	8,85
Möbel	6	19.840	45,0	4,7	9,51
Elektro / Leuchten	-	1.870	11,4	2,6	4,33
Elektronik / Multimedia	1	140	0,9	6,0	0,15
Medizinische und orthopädische Artikel	2	290	1,8	1,2	1,47
Uhren / Schmuck	-	-	-	1,1	-
Baumarktsortimente	1	10.510	21,0	8,0	2,63
Gartenmarktsortimente	-	2.420	4,0	1,3	2,98
Überwiegend langfristiger Bedarf	11	39.900	101,0	27,0	3,74
Sonstiges	-	140	0,1	0,5	0,15
Gesamtsumme	38	55.290	177,9	89,6	1,99

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Lütten Klein (vgl. Tabelle 43) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 61 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der

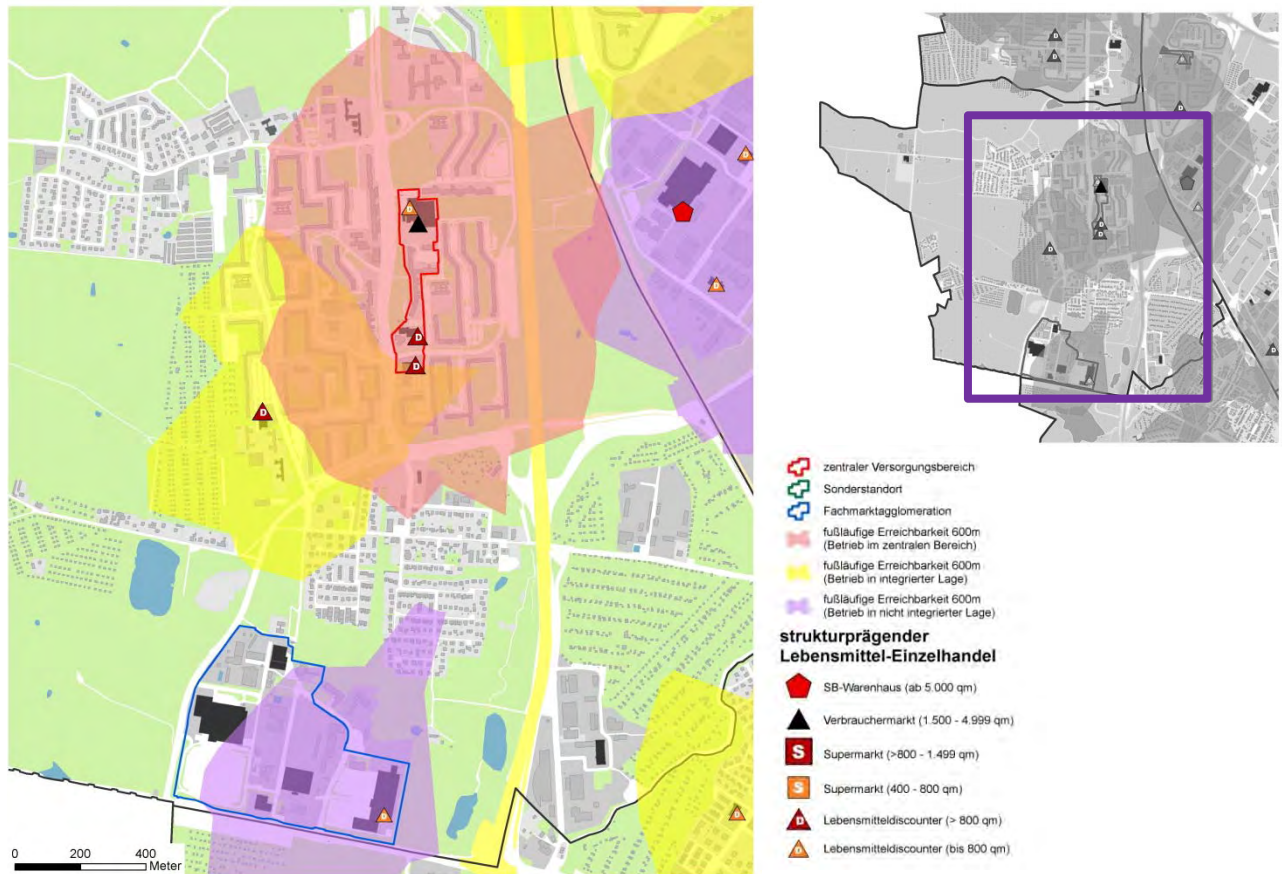
langfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente sind hohe Verkaufsflächenanteile zu verzeichnen, die mit entsprechend herausragenden Zentralitäten korrespondieren. Dies ist auf die großflächigen Angebote in der Fachmarktagglomeration Schutow zurückzuführen (u. a. Bauhaus, IKEA, Möbel Wiking, Poco), welche eine gesamtstädtische wie auch regionale Ausstrahlungskraft entwickeln. Neben nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden am Standort Fachmarktagglomeration Schutow aber auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, als Randsortimente wie auch als Kernsortimente angeboten, dazu gehören besonders GPK / Haushaltswaren, Sportartikel wie auch Nahrungs- und Genussmittel (u. a. Lebensmitteldiscounter Netto Marken Discount, BM Bike Market). Diese Angebote prägen außerdem den Angebotsmix des Stadtbereichs.

Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe entfällt ein Anteil von rund 31 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich, wobei ein quantitativer Schwerpunkt hier erwartungsgemäß in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt. Die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe nehmen nur einen Anteil von 9 % im Stadtbereich ein. Insbesondere die typischen zentrenprägenden Sortimente Bekleidung und Schuhe nehmen einen deutlich untergeordneten Stellenwert ein.

Während das Einzelhandelsangebot in der Fachmarktagglomeration Schutow eine gesamtstädtische und regionale Bedeutung entwickelt, ist das Angebot im Stadtteilzentrum Evershagen vornehmlich auf die Grundversorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.6.1 Nahversorgung im Stadtbereich Evershagen

Karte 49: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Evershagen mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Evershagen weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 6.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 37 % bzw. 2.300 m² in dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Evershagen; rund 36,5 % bzw. 2.300 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 26,5 % bzw. 1.700 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,37 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Evershagen ein Verbrauchermarkt und drei Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>In weiten Teilen ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Vor allem der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Evershagen ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte.</p>

	<p>Der Lebensmittelbetrieb in städtebaulich nicht integrierter Lage (Fachmarkttagglomeration Schutow) trägt nicht zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung bei, sondern ist als autokundenorientierter Standort einzustufen.</p> <p>In den südlichen und westlichen Randbereichen des Wohnsiedlungsbereichs bestehen einige räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten. Für die meisten dort lebenden Einwohner ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten dennoch in einer Entfernung von bis zu 1.000 m gegeben. Außerhalb der 600 m-Isodistanz leben insgesamt rund 2.600 Einwohner.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 31,1 Mio. Euro im Stadtbereich Evershagen steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 36,2 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,92 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,37 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert außerdem deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁵⁴ gleichwohl etwa im Bereich des bundesdurchschnittlichen Wertes von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Der wesentliche Anteil des nahversorgungsrelevanten Angebotes befindet sich im Kern des Wohnsiedlungsbereichs im Stadtteilzentrum Evershagen.
- Der Betriebstypenmix hat seinen Schwerpunkt im Bereich der Lebensmitteldiscounter. Daneben gibt es einen Verbrauchermarkt mit einem Lebensmittelvollsortiment sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Die Lebensmitteldiscounter weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen teilweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Insgesamt ist die Nahversorgungssituation stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgangs sowie der bestehenden guten Ausstattung besteht grundsätzlich kein akuter Handlungsbedarf. Ziel muss es sein städtebaulich sinnvolle Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken, beispielsweise durch Anpassungen der Verkaufsflächen an marktübliche Betriebsgrößen. Im Umkehrschluss sind Entwicklungen an städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Standorten (über den Bestandsschutz hinaus) vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes nicht zu befürworten.

⁵⁴ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.6.2 Stadtteilzentrum Evershagen

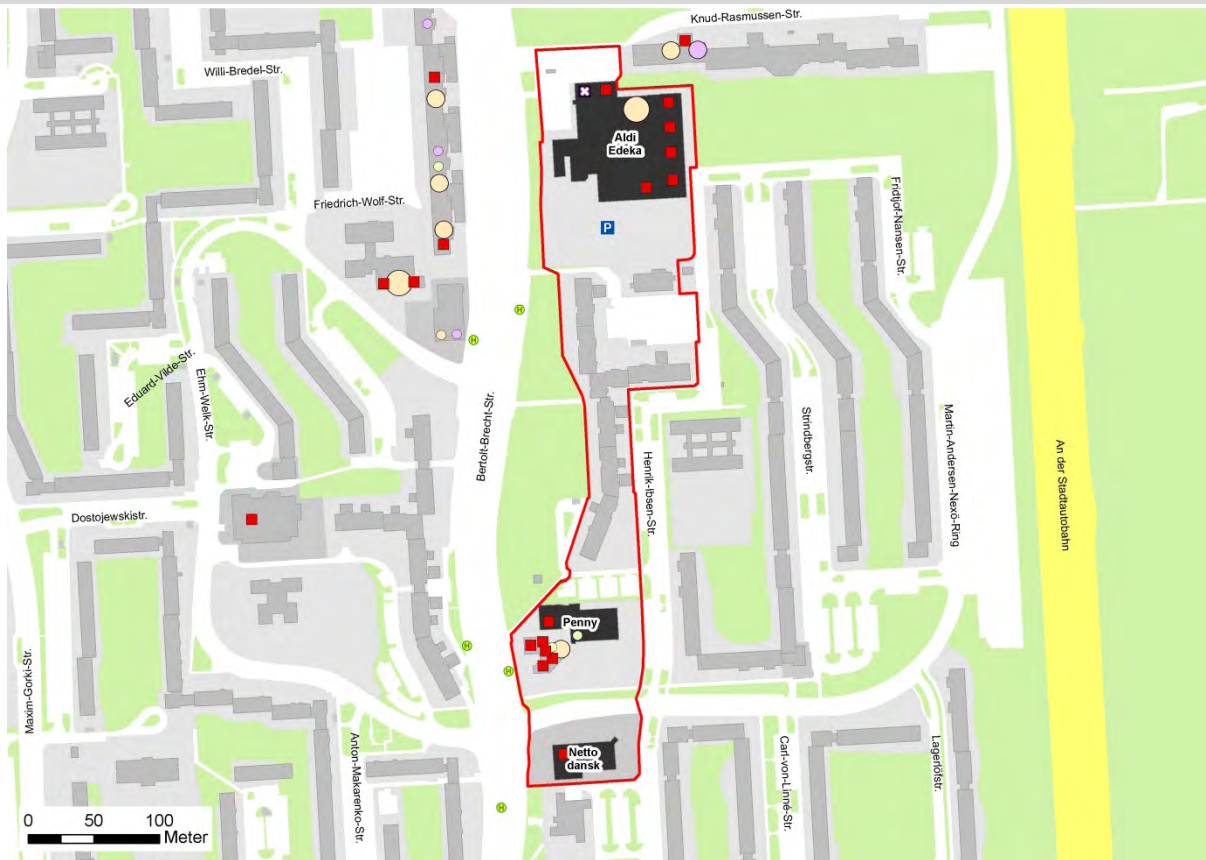
Das Stadtteilzentrum liegt im nördlichen Stadtbereich, zwischen der Bertolt-Brecht-Straße im Westen und der Henrik-Ibsen-Straße im Osten, sowie der Knud-Rasmussen-Straße im Norden und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring im Süden.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 44: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Evershagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10	3.790	21,5	36,7	0,59
Blumen (Indoor) / Zoo	2	240	0,7	1,8	0,36
Gesundheit und Körperpflege	3	970	7,0	5,9	1,19
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	170	0,9	2,6	0,35
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	16	5.170	30,1	47,0	0,64
Bekleidung / Textilien	1	80	0,3	8,1	0,04
Schuhe / Lederwaren	-	30	0,1	2,2	0,05
GPK / Haushaltswaren	-	160	0,4	1,0	0,43
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	2,0	-
Sport und Freizeit	-	<50	-	1,7	0,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	280	0,9	15,1	0,06
Wohneinrichtung	-	<50	-	1,9	0,01
Möbel	-	-	-	4,7	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	2,6	0,03
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,4	6,0	0,06
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	1,2	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	1,1	-
Baumarktsortimente	-	<50	-	8,0	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	1,3	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	70	0,5	27,0	0,02
Sonstiges	-	<50	0,1	0,5	0,15
Gesamtsumme	17	5.540	31,5	89,6	0,35

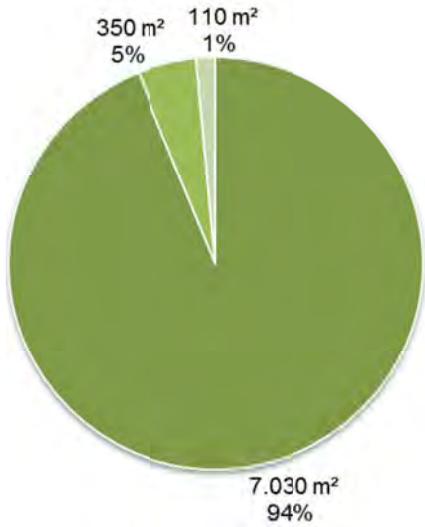
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Evershagen

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Evershagen
Ausdehnung / Straßen	östlich der Bertolt-Brecht-Straße, westlich der Henrik-Ibsen-Straße, über Martin-Andersen-Nexö-Ring, nördlich bis Knud-Rasmussen-Straße Ausdehnung ca. 560 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Stadtteilzentrum Schmarl (Stadtbereich Schmarl) ca. 1.400 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Nordwest-Lütten Klein (Stadtbereich Lütten Klein) ca. 1.750 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	nördlicher Bereich: 3.550 m ² (6,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich) südlicher Bereich: 1.970 m ² (3,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	nördlicher Bereich: 8 Einzelhandelsbetriebe südlicher Bereich: 9 Einzelhandelsbetriebe

Standortprofil: Stadtteilzentrum Evershagen

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	nördlicher Bereich: ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.890 m ² südlicher Bereich: zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.700 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
Sortimentsstruktur	 <p>350 m² 5% 110 m² 1% 7.030 m² 94%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	nördlicher Bereich: Edeka (rund 1.890 m ²), Aldi (rund 790 m ²) südlicher Bereich: Netto dansk (rund 880 m ²); Penny (rund 820 m ²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung und Handwerk (u. a. Ärzte, Frisöre, Physiotherapeuten)
Funktionsrelevante Einrichtungen	Post
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Bertolt-Brecht-Straße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplatz
ÖPNV	Bus- und Tramlinien entlang der Bertolt-Brecht-Straße
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	bandartige Struktur westlich der Bertolt-Brecht-Straße mit zwei Entwicklungspolen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	nördlicher Pol: Aldi / Edeka, südlicher Pol: Netto dansk, Penny
Identifikationspunkte	/

Standortprofil: Stadtteilzentrum Evershagen

Gesamteindruck	funktionales Zentrum in städtebaulich integrierter Lage, Aufenthaltsqualität weist Schwächen auf, z. B. im Platzbereich nördlicher Pol
Versorgungsfunktion	angrenzende Wohngebiete im Stadtbereich
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ■ Qualitative Aufwertung der Außenbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.

7.6.3 Fachmarkttagglomeration Schutow

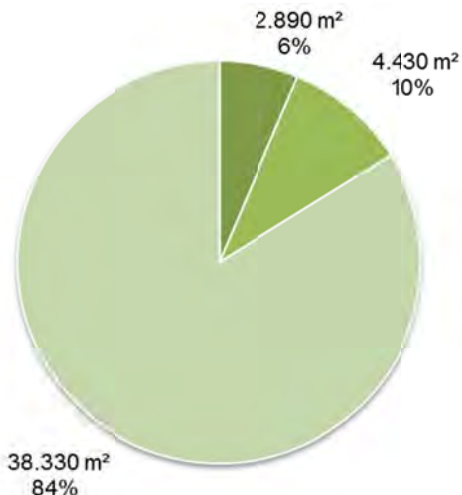
Standortprofil: Fachmarkttagglomeration Schutow



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Evershagen
Ausdehnung / Straßen	nördlich der Hamburger Straße (B 105), östlich der Messestraße, AN den Griebensöllen, Schmetterlingsweg, Libellenweg und Hirschkäferweg Ausdehnung ca. 700 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Stadtteilzentrum Evershagen (Stadtbereich Evershagen) ca. 950 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	45.770 m ² (82,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	11 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	fünf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 43.360 m ²

Standortprofil: Fachmarktagglomeration Schutow

Einzelhandelsstruktur Sortimentsschwerpunkte Sortimentsstruktur Magnetbetriebe Wochenmärkte	in den Warengruppen Möbel, Baumarktsortimente  <p>2.890 m² 6%</p> <p>4.430 m² 10%</p> <p>38.330 m² 84%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf <p>Ikea (rund 19.230 m²), Bauhaus (rund 14.780 m²), Poco (rund 4.740 m²), Möbel Wiking (rund 3.62 m²), BM Bike Market (rund 1.000 m²), Netto Marken Discount (rund 730 m²)</p> <p>/</p>
Verkehrliche Einordnung Motorisierter Verkehr Parkmöglichkeiten ÖPNV	Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße (B 105), Messestraße Sammelparkplätze Anschluss an Buslinien entlang der Hamburger Straße und Messestraße
Versorgungsfunktion	gesamtstädtisch, regional
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung der Fachmarktagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme siehe unten). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten. Erweiterung der Fachmarktagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel, 2014 sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon: <p>Gemäß dem beschlossenen Branchenkonzept Möbel, 2014 kann am Standort zusätzlich ein Wohnkaufhaus mit 30.000-40.000 m²</p>

Standortprofil: Fachmarktagglomeration Schutow

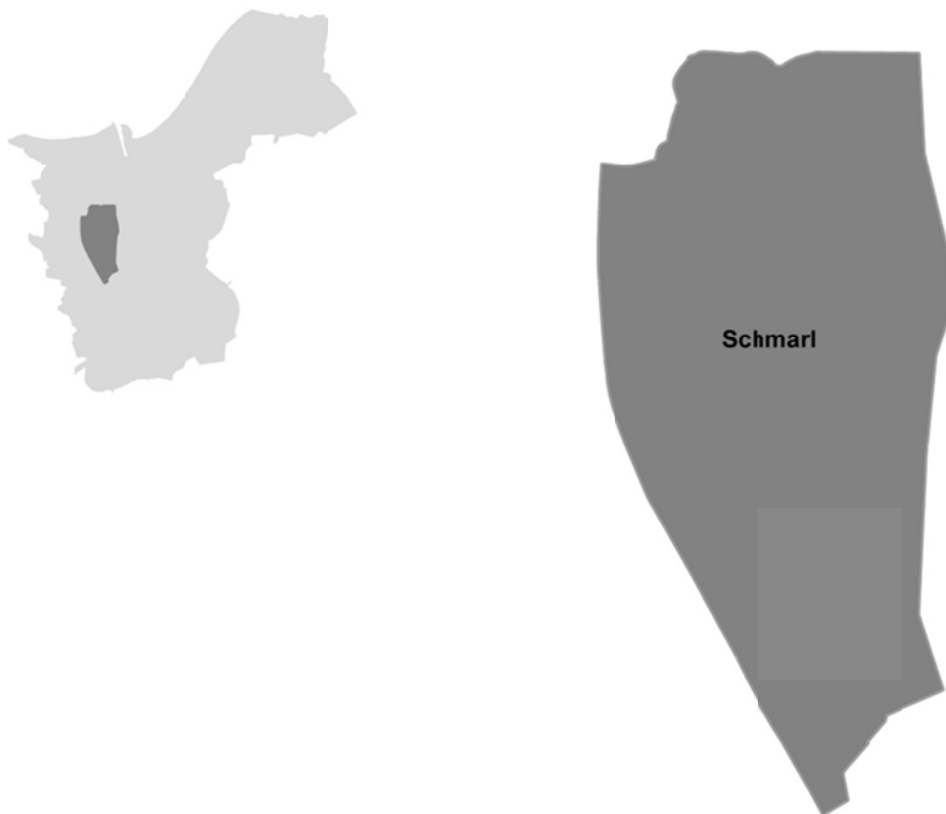
Verkaufsfläche angesiedelt werden. Laut städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsanalyse, 2018 ist ein Kombinationsstandort mit 33.000 m² Verkaufsfläche für ein Wohnkaufhaus und 7.000 m² Verkaufsfläche für einen Möbeldiscounter verträglich. Jedoch sind die zentrenrelevanten Randsortimente dabei zentrenverträglich, gemäß o. g. Branchenkonzept zu begrenzen.

Darüber hinaus besteht für einen Standort westlich der derzeitigen Abgrenzung der Fachmarktagglomeration sowie westlich der Erweiterungsfläche gemäß Branchenkonzept Möbel die Absicht zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes (Decathlon) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m². Am 09.08.2015 wurde auf Grundlage eines Bürgerschaftsbeschlusses seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag für ein Zielabweichungsverfahren gestellt. Ein Raumordnungsverfahren wurde im Jahr 2017 eingeleitet. Die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes stellt eine definierte Ausnahme innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar (siehe dazu Exkurs in Kapitel 5.3.4 sowie Kapitel 5.5.2).

7.7 Standortprofil Stadtbereich Schmarl (G)

Der Stadtbereich Schmarl liegt im westlichen Stadtgebiet. Östlich verläuft die Unterwarnow. Nördlich grenzt der Stadtbereich Groß Klein an. Westlich schließen sich die Stadtbereiche Lütten Klein, Evershagen und Reutershagen an. Südlich befindet sich der Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen vor allem im Nordwesten des Stadtbereichs, während die übrigen östlichen und südöstlichen Bereiche vor allem durch Gewerbenutzung geprägt werden.

Karte 50: Lage des Stadtbereichs Schmarl im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Schmarl werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

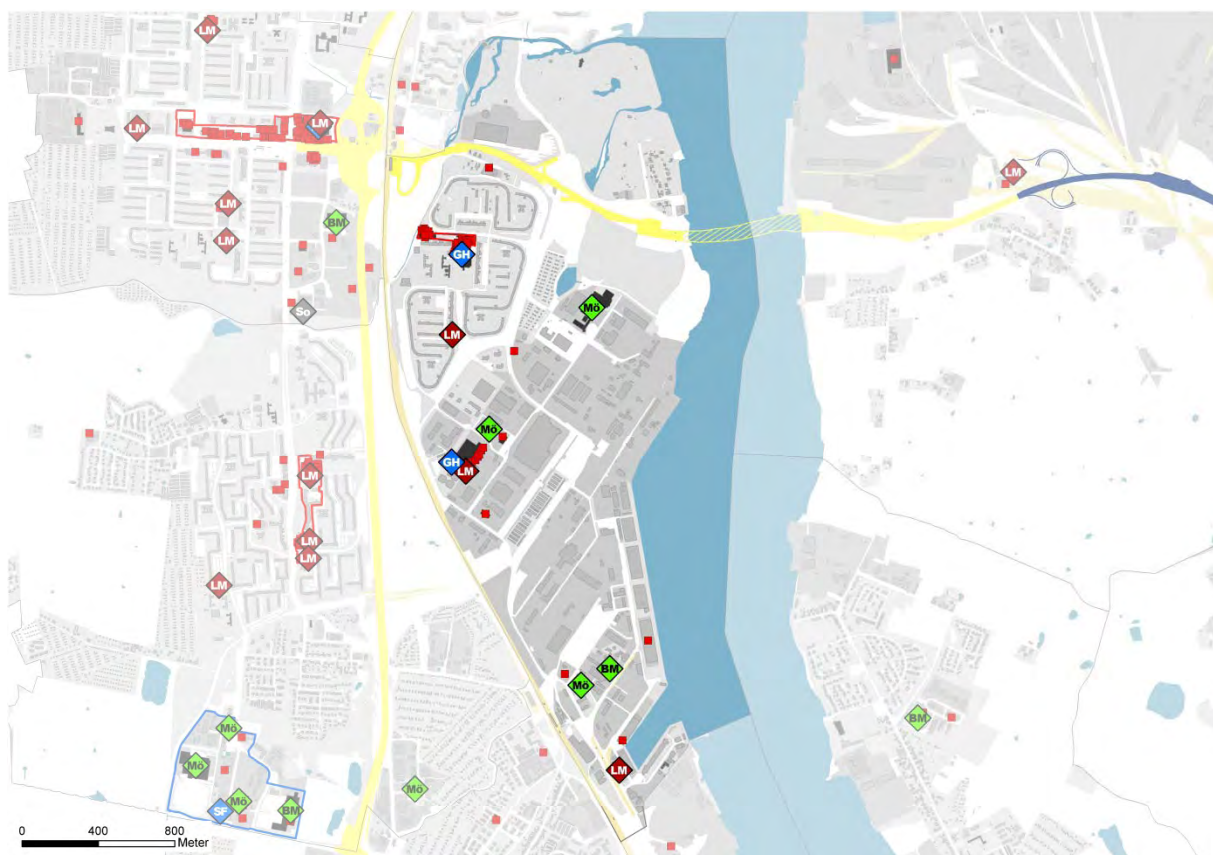
Tabelle 45: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Schmarl (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 8.750 Personen (4,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	10.000 Personen (4,6 % der Stadtbevölkerung)

Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	1.264 Personen bzw. 14,5 %
Jugendquotient (< 20)	31,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	37,3 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	43,1 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	1.973 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	12,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	121 Schmarl I (8.255) 122 Schmarl II (84) 123 Schmarl III (397)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 51: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Schmarl



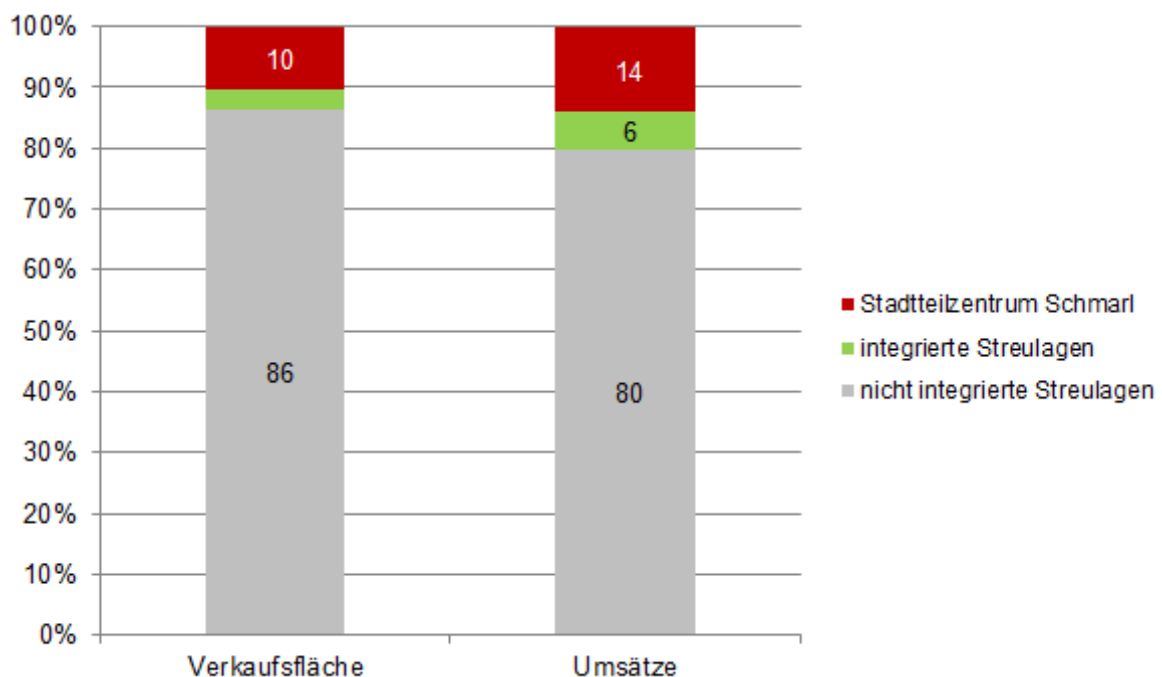
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 46: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Schmarl

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Schmarl
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 29.400 m ²
davon in Zentren	3.100 m ² (10 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,36 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Schmarl liegt mit einem Wert von 3,36 m² / Einwohner sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,80 spiegelt vor allem die Ausstrahlungskraft nicht integrierter Streulagen wider. Zentrale und städtebaulich integrierte Lagen treten demgegenüber deutlich zurück.

Abbildung 20: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Schmarl)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Ein räumlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Schmarl befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Marienehe Handwerkstraße (vgl. dazu Karte 51 und Abbildung 20). Dabei handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. zum Zeit-

punkt der Erhebung noch das Citti-Einkaufszentrum⁵⁵, Aldi, Möbel Boss). In dieser Wettbewerbssituation nimmt das Stadtteilzentrum im Stadtbereich nur eine untergeordnete Rolle ein. Auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich werden hier rund 14 % des Umsatzes getätigt.

Tabelle 47: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Schmarl

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	15	8.570	38,4	19,2	2,00
Blumen (Indoor) / Zoo	3	360	0,8	0,9	0,86
Gesundheit und Körperpflege	3	1.600	10,6	3,1	3,45
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	730	2,7	1,4	1,92
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	23	11.260	52,5	24,6	2,13
Bekleidung	6	1.510	3,7	4,2	0,87
Schuhe / Lederwaren	1	550	1,7	1,1	1,51
GPK / Haushaltswaren	3	2.160	4,1	0,5	7,52
Spielwaren / Hobbyartikel	-	350	0,8	1,1	0,70
Sport und Freizeit	2	800	2,1	0,9	2,40
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	12	5.370	12,4	7,9	1,57
Wohneinrichtung	1	1.250	1,9	1,0	1,88
Möbel	4	7.900	9,8	2,5	3,95
Elektro / Leuchten	-	390	1,7	1,4	1,23
Elektronik / Multimedia	3	230	1,5	3,2	0,48
Medizinische und orthopädische Artikel	1	<50	0,3	0,6	0,41
Uhren / Schmuck	-	70	0,3	0,6	0,53
Baumarktsortimente	1	2.680	3,9	4,2	0,94
Gartenmarktsortimente	-	180	0,2	0,7	0,23
Überwiegend langfristiger Bedarf	10	12.730	19,5	14,1	1,38
Sonstiges	-	<50	0,1	0,3	0,42
Gesamtsumme	45	29.390	84,5	46,9	1,80

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Schmarl (vgl. Tabelle 47) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 43 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der lang-

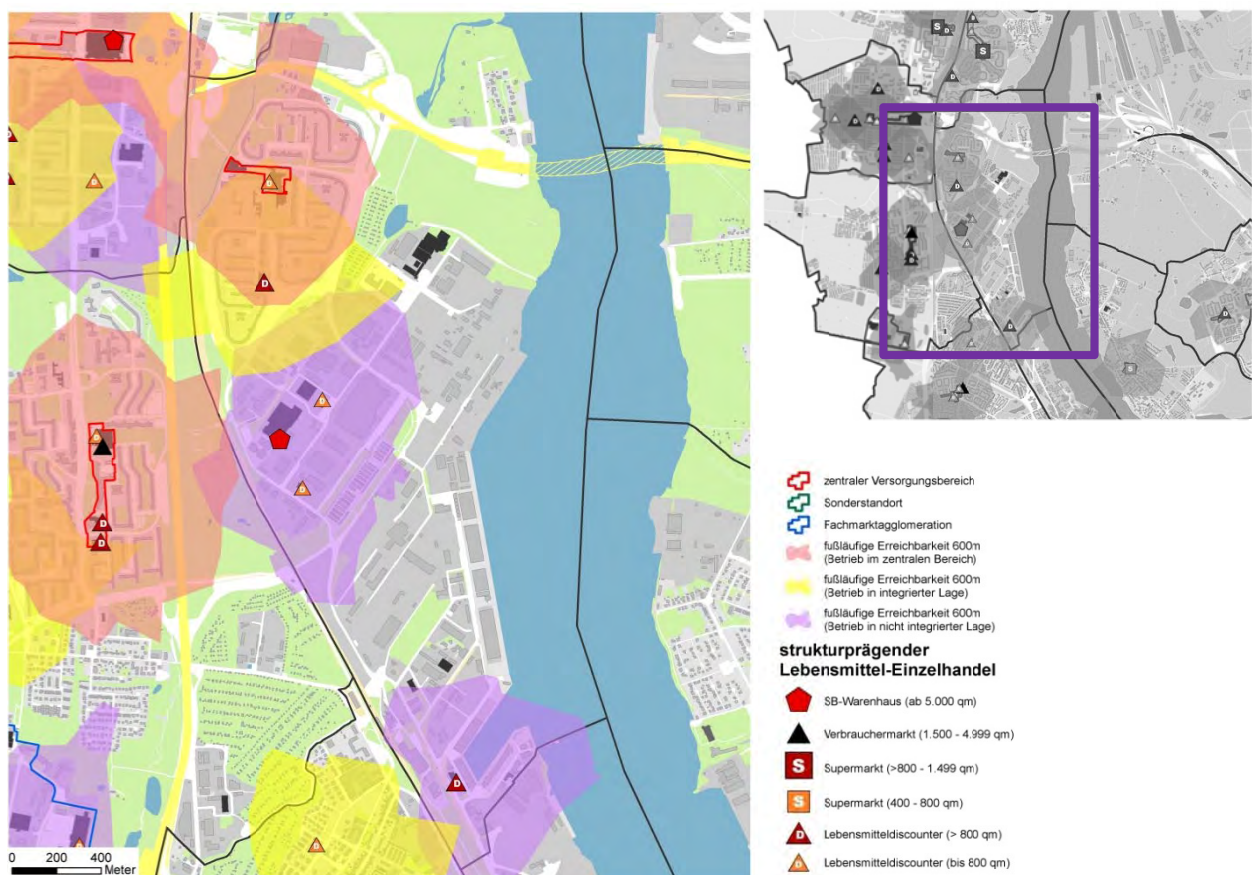
⁵⁵ Folgenutzung für das Citti-Einkaufszentrum: SB-Warenhaus Kaufland, Eröffnung Juni 2018

fristigen Bedarfsstufe, hier liegen die quantitativen Schwerpunkte in den Warengruppen Möbel, Wohneinrichtung und Baumarktsortimente. Die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe weisen einen Anteil von 38 % auf. Der Schwerpunkt liegt hier in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe entfallen rund 18 %, besonders ausgeprägt sind hier die Warengruppen GPK / Haushaltswaren sowie Bekleidung.

Vor dem Hintergrund der über den Stadtbereich hinausreichenden Versorgungsbedeutung des Einzelhandels in nicht integrierter Lage im Bereich Handwerkstraße Marienehe, tritt die Ausstrahlungskraft des Stadtteilzentrums Schmarl deutlich zurück. Dessen Versorgungsbedeutung beschränkt sich auf die Grundversorgung im Stadtbereich, allerdings zeigt sich hier künftig Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung dieser Funktion.

7.7.1 Nahversorgung im Stadtbereich Schmarl

Karte 52: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Schmarl mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Schmarl weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 8.600 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 9,0 % bzw. 800 m² in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Schmarl; rund 8,3 % bzw. 700 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 82,7 % bzw. 7.100 m² in städtebaulich nicht integrierter Lage</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,98 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Schmarl ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich nicht integrierter Lage ein SB-Warenhaus und drei Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem der Nahbereich, der auch gleichzeitig den Siedlungsbereich im Stadtbereich Schmarl ausmacht, um das Stadtteilzentrum Schmarl ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte aus dem zentralen Versorgungsbereich und der städtebaulich integrierten Lage.</p> <p>Es bestehen keine räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 38,4 Mio. Euro im Stadtbereich Schmarl steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 19,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 2,0 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,98 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert auch deutlich über dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁵⁶ sowie über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Das Angebot wird vor allem durch großflächige Angebote in städtebaulich nicht integrierter Lage (z. B. Handwerkstraße) geprägt, was dazu beiträgt, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Schmarl eine deutlich über Schmarl hinausreichende Versorgungsbedeutung

⁵⁶ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

entwickelt (einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 2,0). Im Vergleich dazu ist der zentrale Versorgungsbereich mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt schwach aufgestellt.

- Der Betriebstypenmix wird vor allem von Lebensmitteldiscountern bestimmt. Im Stadtbereich existieren neben einem SB-Warenhaus derzeit fünf Lebensmitteldiscounter. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Die Versorgungsstruktur in Schmarl wird vor allem durch Angebote in städtebaulich nicht-integrierter Lage geprägt. Besonders für den zentralen Versorgungsbereich ergibt sich vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2025 Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung. Im Umkehrschluss sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten konsequent auszuschließen.

7.7.2 Stadtteilzentrum Schmarl

Der Stadtbereich Schmarl ist im Norden durch Wohnsiedlung und im Süden durch Gewerbeflächen geprägt. Das Stadtteilzentrum Schmarl liegt integriert im Wohnsiedlungsbereich des Stadtbereichs.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 48: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Schmarl

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	780	4,3	19,2	0,22
Blumen (Indoor) / Zoo	2	120	0,3	0,9	0,33
Gesundheit und Körperpflege	2	460	2,9	3,1	0,96
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	150	0,5	1,4	0,35
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	9	1.510	8,0	24,6	0,33
Bekleidung / Textilien	4	340	1,0	4,2	0,23
Schuhe / Lederwaren	-	50	0,1	1,1	0,09
GPK / Haushaltswaren	2	360	0,6	0,5	1,09
Spielwaren / Hobbyartikel	-	160	0,3	1,1	0,26
Sport und Freizeit	-	<50	< 0,1	0,9	0,05
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	6	920	2,0	7,9	0,25
Wohneinrichtung	-	200	0,2	1,0	0,21

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Möbel	1	150	0,2	2,5	0,08
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	1,4	0,04
Elektronik / Multimedia	3	100	0,7	3,2	0,23
Medizinische und orthopädische Artikel	1	<50	0,3	0,6	0,41
Uhren / Schmuck	-	<50	0,2	0,6	0,41
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	4,2	0,01
Gartenmarktsortimente	-	60	< 0,1	0,7	0,05
Überwiegend langfristiger Bedarf	5	640	1,7	14,1	0,12
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,3	0,12
Gesamtsumme	20	3.080	11,8	46,9	0,25

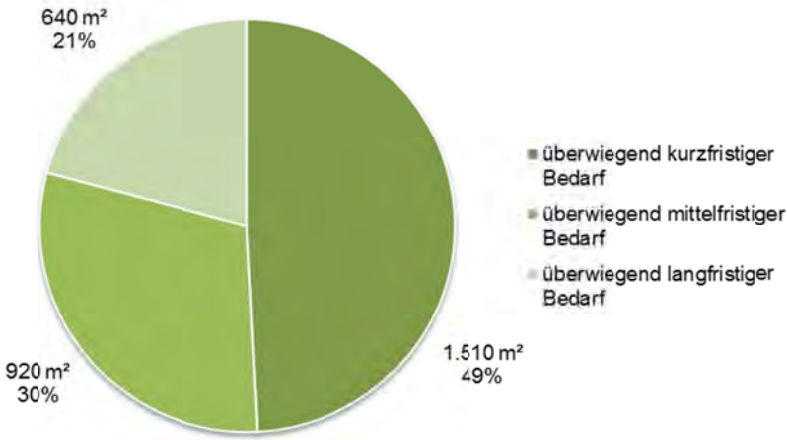
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Schmarl



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Schmarl
Ausdehnung / Straßen	Kolumbusring, im Westen begrenzt durch den Schmarler Bach, im Süden durch Schmarler Landgang Ausdehnung ca. 300 m (Ost-West), ca. 210 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Stadtteilzentrum Nordwest-LüttenKlein (Stadtbereich Lütten Klein) ca. 1.200 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Evershagen (Stadtbereich Evershagen) ca. 1.400 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.080 m ² (10,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	20 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Kolumbus Passage und Schmarler Zentrum)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.200 m ² (EKZ Schmarler Zentrum)

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>640 m² 21%</p> <p>920 m² 30%</p> <p>1.510 m² 49%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Einkaufscenter Schmarler Zentrum (rund 4.320 m²) und Kolumbus-Passage (rund 600 m²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung und Handwerk (u. a. Frisöre, Kosmetik / Sonnenstudio); Gastgewerbe (u. a. Imbisse)
Funktionsrelevante Einrichtungen	angrenzend: Berufs-, Gesamt- und Grundschule
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Kolumbusring, östlich angrenzend: Roald-Amundsen-Straße
Parkmöglichkeiten	Parkhäuser, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Buslinien entlang Kolumbusring
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Prägung durch zwei wesentlich Bausteine, von Sammelparkplatz voneinander getrennt, fehlender funktionaler Bezug
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Kolumbus-Passagen, Schmarler Zentrum mit funktionstragendem Lebensmittelmarkt
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	hohe Leerstandsquote, Schmarler Zentrum sanierungsbedürftig, städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Handlungsbedarf
Versorgungsfunktion	Grundversorgung im Stadtbereich Schmarl
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes. ■ Das Einkaufszentrum Schmarler Zentrum stellt sich renovierungsbedürftig

dar. Der darin angesiedelte Lebensmittelmarkt ist als funktionstragender Betrieb zu stärken. Durch ergänzende zentrenrelevante Nutzungen kann die Attraktivität des Zentrums außerdem gesteigert werden.

- Im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen ist zu prüfen inwieweit Ladenlokale in marktgängiger Größenordnung geschaffen werden können. Die Leerstände sollten zentrenrelevanten Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel) zugeführt werden.
- Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind insbesondere in städtebaulich nicht-integrierten Lagen im Stadtbereich auszuschließen.
- Handlungsbedarf zeigt sich auch im unmittelbaren Umfeld des abgegrenzten Stadtteilzentrums (südlich anschließend). Hier besteht diesbezüglich bereits die Absicht das derzeit baufällige Gebäude abzureißen. Der sich anschließende öffentliche Raum (Skulpturenpark) wirkt in Teilen verwahrlost und weist nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

7.8 Standortprofil Stadtbereich Reutershagen (H)

Der Stadtbereich Reutershagen liegt im westlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Evershagen an. Östlich liegen die Stadtbereiche Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Schmarl. Südlich wird der Stadtbereich Reutershagen von den Stadtbereichen Gartenstadt / Stadtweide und Hansaviertel abgegrenzt. Die Siedlungsbereiche liegen vor allem im Osten, Nordosten und Südosten des Stadtbereichs, während der westliche Teil vorwiegend durch die Schutower Moorwiesen sowie Kleingartenanlagen geprägt wird.

Karte 53: Lage des Stadtbereichs Reutershagen im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Reutershagen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 49: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Reutershagen (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 18.100 Personen (8,7 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	17.276 Personen (7,9 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-804 Personen bzw. -4,7 %
Jugendquotient (< 20)	24,0 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)

Altenquotient (65+)	49,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	48,3 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	3.155 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.137 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	5,3% (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	131 Reutershagen I (2.319) 132 Reutershagen II (4.462) 133 Reutershagen III (5.288) 134 Reutershagen VI (6.011)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 54: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Reutershagen



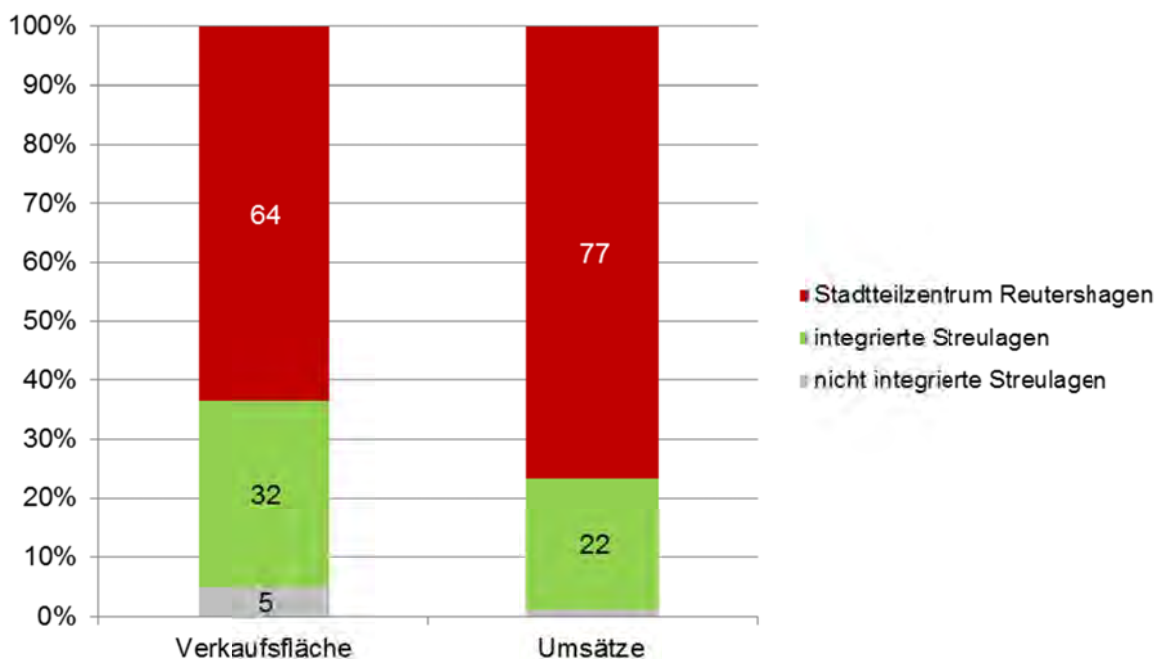
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 50: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Reutershagen

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Reutershagen
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 8.800 m ²
davon in Zentren	5.600 m ² (64 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,49 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Reutershagen liegt mit einem Wert von 0,49 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,38 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider.

Abbildung 21: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Reutershagen)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Den räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbereich Reutershagen bildet das Stadtteilzentrum Reutershagen (vgl. dazu Karte 54 und Abbildung 21). Hier werden auf 64 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich 77 % der Umsätze getätigt. Vor allem ergänzende Angebote zur Grundversorgung (u. a. CAP, Bonhoeffer Straße; Norma, Krischanweg) befinden sich darüber hinaus auf etwa einem Drittel der Verkaufsfläche im Stadtbereich in städtebaulich integrierten Lagen. Auf dieser Fläche werden rund 22 % des Umsatzes im Stadtbereich getätigt.

Tabelle 51: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Reutershagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	17	4.070	19,5	39,7	0,49
Blumen (Indoor) / Zoo	4	280	0,6	2,0	0,29
Gesundheit und Körperpflege	4	1.060	7,0	6,4	1,09
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3	270	1,3	2,9	0,44
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	28	5.680	28,3	50,9	0,55
Bekleidung	9	840	2,9	8,7	0,33
Schuhe / Lederwaren	1	290	1,1	2,4	0,48
GPK / Haushaltswaren	2	340	0,8	1,1	0,73
Spielwaren / Hobbyartikel	1	150	0,4	2,2	0,19
Sport und Freizeit	1	80	0,2	1,8	0,12
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	14	1.700	5,5	16,3	0,34
Wohneinrichtung	-	190	0,4	2,1	0,18
Möbel	4	420	0,4	5,1	0,08
Elektro / Leuchten	-	50	0,2	2,9	0,08
Elektronik / Multimedia	1	80	0,6	6,5	0,09
Medizinische und orthopädische Artikel	3	130	0,8	1,3	0,59
Uhren / Schmuck	-	-	-	1,2	-
Baumarktsortimente	3	500	0,6	8,7	0,07
Gartenmarktsortimente	-	60	0,1	1,5	0,04
Überwiegend langfristiger Bedarf	11	1.430	3,1	29,2	0,11
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,5	0,07
Gesamtsumme	53	8.820	36,9	97,0	0,38

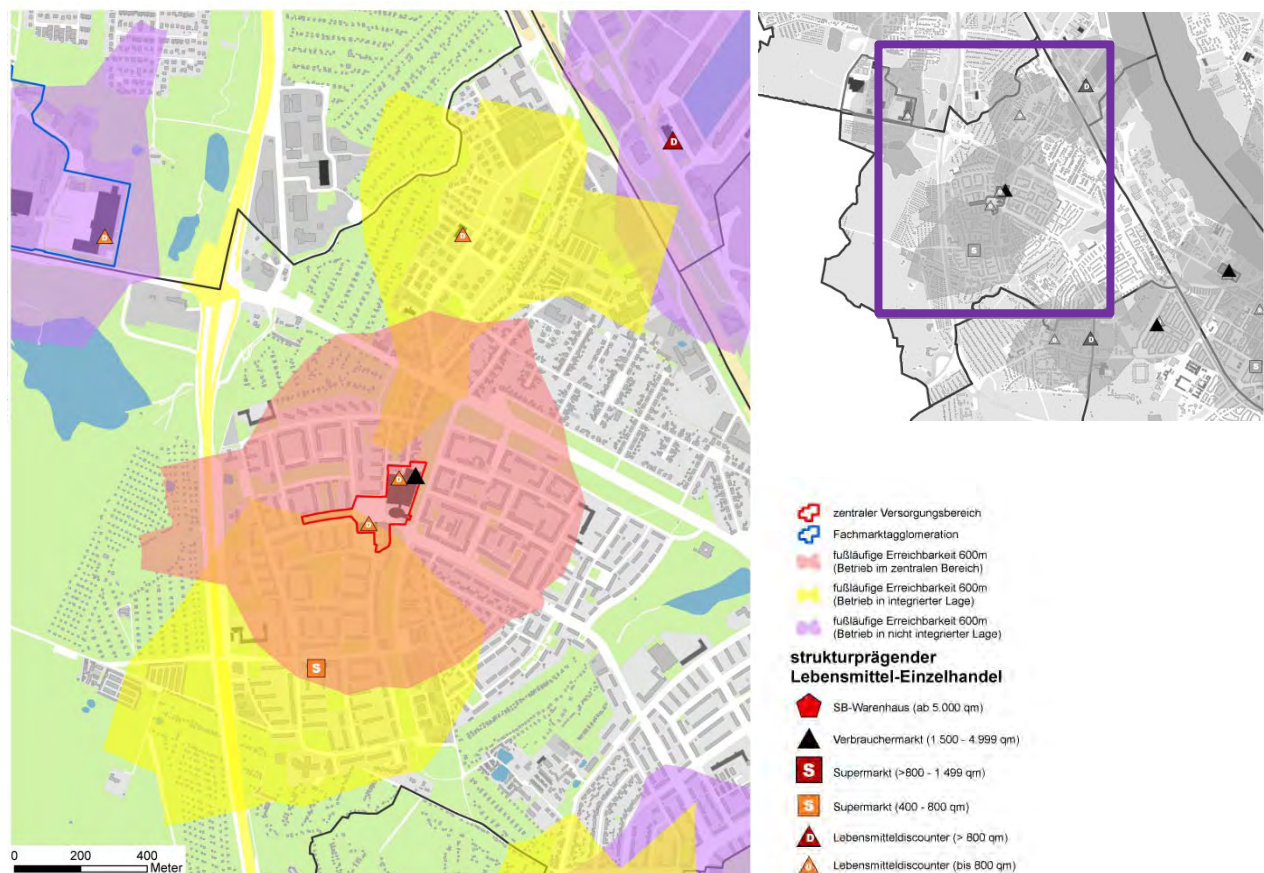
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Reutershagen (vgl. Tabelle 51) umfasst ein Spektrum, das nahezu über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 64 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Der quantitative Schwerpunkt liegt hier in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Nahezu ein Fünftel (19 %) der Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe, wobei das zentrentypische Sortiment Bekleidung hier den größten Anteil einnimmt. Auf die Warengruppen der langfristigen bedarfsstufe entfallen 16 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich. Alle Anteile bewegen sich jedoch z. T. sehr deutlich unterhalb der Großflächigkeit und sind nur als Randsortimente vertreten.

Der Einzelhandel in Reutershagen ist vor allem im Stadtteilzentrum Reutershagen angesiedelt. Er übernimmt eine Grundversorgungsfunktion für den Stadtbereich.

7.8.1 Nahversorgung im Stadtbereich Reutershagen

Karte 55: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Reutershagen mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Reutershagen weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 4.100 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 72,7 % bzw. 2.700 m² in dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Reutershagen; rund 33,9 % bzw. 1.400 m² in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,23 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Reutershagen ein Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich integrierter Lage ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter</p>

Nahversorgung, räumlich:	<p>Aus weiten Teilen der Wohnsiedlungsbereiche im Stadtbereich ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Dennoch leben rund 5.400 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Das betrifft insbesondere die Siedlungsrandbereiche bzw. den Wohnsiedlungsbereich im Osten des Stadtbereichs.</p> <p>Vor allem der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Reutershagen ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Die zentralen und nördlich gelegenen Siedlungsbereiche sind gut versorgt. Lückenhaft wird die Versorgung im östlichen Bereich, vorwiegend im Komponistenviertel. Dies wird allerdings in einem kleinen Bereich durch die Anbieter im benachbarten Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide mitversorgt.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 19,5 Mio. Euro im Stadtbereich Reutershagen steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 39,5 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,49 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,23 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Außerdem bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁵⁷ sowie unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot wird in städtebaulich integrierten Lagen im Stadtteilzentrum bzw. wohnungsnah vorgehalten.
- Es besteht ein Betriebstypenmix aus einem Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Grundsätzlich ist die Nahversorgungssituation weitgehend stabil aufgestellt. Die Angebotsstandorte befinden sich dabei in städtebaulich integrierten Lagen sowie im zentralen Versorgungsbereich. Diese Struktur ist weiterhin zu sichern und zu stärken. Es zeigt sich insbesondere bei den Lebensmitteldiscountern ein Anpassungsbedarf an übliche Marktzutrittsgrößen (rund 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus bestehen im (nord-)östlichen Stadtbereich (insbesondere Komponistenviertel) Lücken der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten. Eine räumliche, zentrenverträgliche Ergänzung der Nahversorgungsstruktur im Osten des Stadtbereichs ist daher zu prüfen.

⁵⁷ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.8.2 Stadtteilzentrum Reutershagen

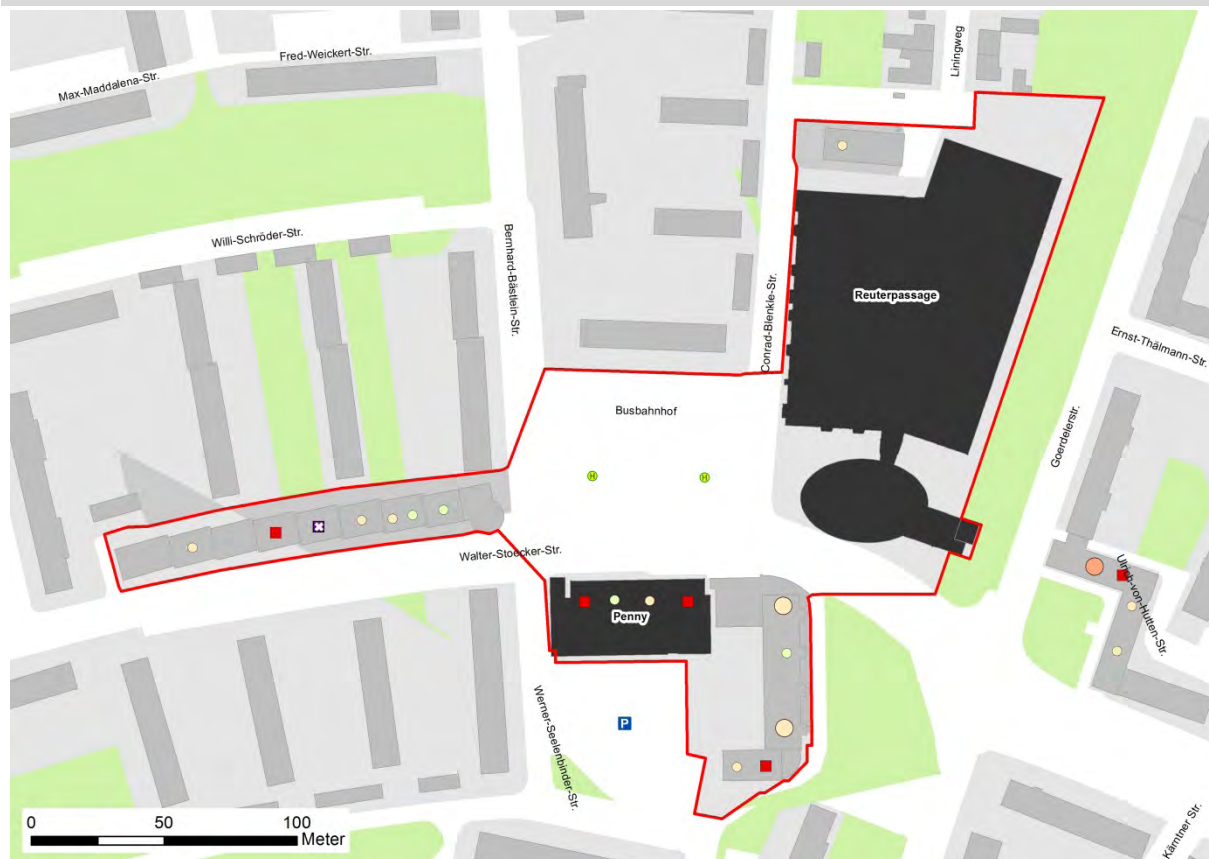
Das Stadtteilzentrum Reutershagen liegt städtebaulich integriert, zentral im Stadtbereich Reutershagen.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 52: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Reutershagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	9	2.690	15,1	39,7	0,38
Blumen (Indoor) / Zoo	1	120	0,3	2,0	0,15
Gesundheit und Körperpflege	2	800	5,6	6,4	0,87
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	220	1,1	2,9	0,38
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	14	3.830	22,0	50,9	0,43
Bekleidung / Textilien	4	680	2,6	8,7	0,30
Schuhe / Lederwaren	1	260	1,1	2,4	0,45
GPK / Haushaltswaren	2	270	0,7	1,1	0,64
Spielwaren / Hobbyartikel	-	60	0,2	2,2	0,10
Sport und Freizeit	-	<50	0,1	1,8	0,03
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	7	1.290	4,7	16,3	0,29
Wohneinrichtung	-	140	0,3	2,1	0,14
Möbel	2	140	0,2	5,1	0,04
Elektro / Leuchten	-	<50	0,2	2,9	0,07
Elektronik / Multimedia	1	80	0,6	6,5	0,09
Medizinische und orthopädische Artikel	1	<50	0,2	1,3	0,15
Uhren / Schmuck	-	-	-	1,2	-
Baumarktsortimente	-	<50	0,1	8,7	0,01
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,5	0,02
Überwiegend langfristiger Bedarf	4	470	1,5	29,2	0,05
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,5	0,07
Gesamtsumme	25	5.600	28,3	97,0	0,29

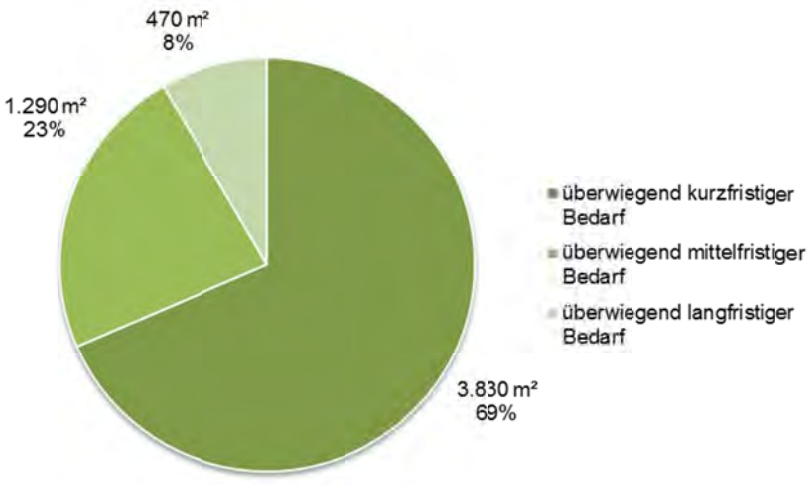
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Reutershagen

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Reutershagen
Ausdehnung / Straßen	Entlang der Walter-Stoecker-Straße Ausdehnung ca. 320 m (Ost-West), ca. 290 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Nahversorgungszentrum Neptunwerft (Stadtbereich Kröpelin-Tor-Vorstadt) ca. 900 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Evershagen (Stadtbereich Evershagen) ca. 2.700 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	5.600 m ² (57,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	17 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Reuterpassage)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.650 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung

Standortprofil: Stadtteilzentrum Reutershagen

Sortimentsstruktur	 <p>470 m² 8%</p> <p>1.290 m² 23%</p> <p>3.830 m² 69%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Penny (rund 795 m ²) Reuterpassage (rund 4.110 m ²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Reutershagen (6x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung und Handwerk (u. a. Pflegedienste, Frisöre, Bankfilialen); Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Café)
Funktionsrelevante Einrichtungen	Ortsamt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Walter-Stoecker-Straße, Goerdelerstraße
Parkmöglichkeiten	Parkhaus, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Busbahnhof Markt Reutershagen
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	um einen zentralen Busbahnhof / Parkplatz gelegen befinden sich das Einkaufszentrum Reuterpassage sowie weitere Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Reuterpassage und Lebensmitteldiscounter Penny; Walter-Stoecker-Straße stellt im westlich Bereich eine Nebenlagen mit vornehmlich Dienstleistungsbe- satz dar
Identifikationspunkte	Marktplatz
Gesamteindruck	lebendiges, funktionsfähiges Zentrum
Versorgungsfunktion	Grundversorgung Stadtbereich Reutershagen
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.

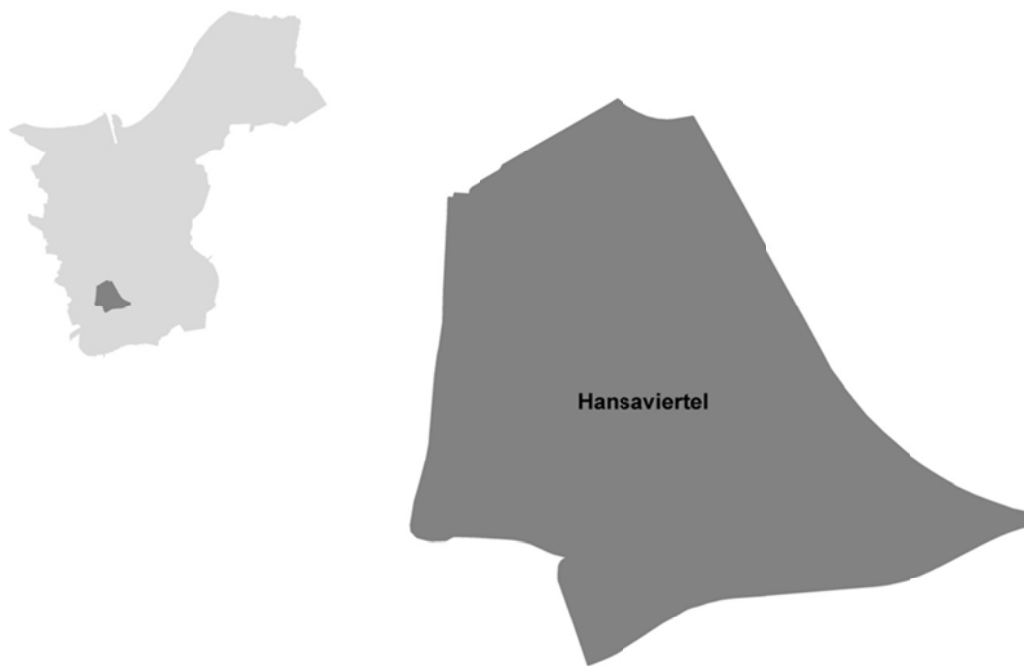
Standortprofil: Stadtteilzentrum Reutershagen

- Aus einzelhandelsrelevanter Sicht zeigt sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf.
- Eine gestalterische Aufwertung des Busbahnhofs / Parkplatzes kann zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität beitragen.

7.9 Standortprofil Stadtbereich Hansaviertel (I)

Der Stadtbereich Hansaviertel liegt im südwestlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Reutershagen an. Östlich befindet sich der Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt und südlich der Stadtbereich Südstadt. Westlich schließt sich der Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide an. Die Siedlungsbereiche liegen hauptsächlich im Norden und im äußersten Süden des Stadtbereichs Hansaviertel, während der südwestliche Bereich vor allem durch Grünflächen und Sportanlagen und der östliche Bereich durch die Gebäude der medizinischen Fakultät geprägt werden.

Karte 56: Lage des Stadtbereichs Hansaviertel im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Hansaviertel werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 53: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Hansaviertel (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 8.400 Personen (4,1 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	8.310 Personen (3,8 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-122 Personen bzw. -1,1 %
Jugendquotient (< 20)	23,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	36,6 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)

Durchschnittsalter	43,8 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.313 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	3,7 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	141 Hansaviertel I (3.974) 142 Hansaviertel II (1.609) 143 Hansaviertel III (2.849)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 57: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Hansaviertel⁵⁸



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

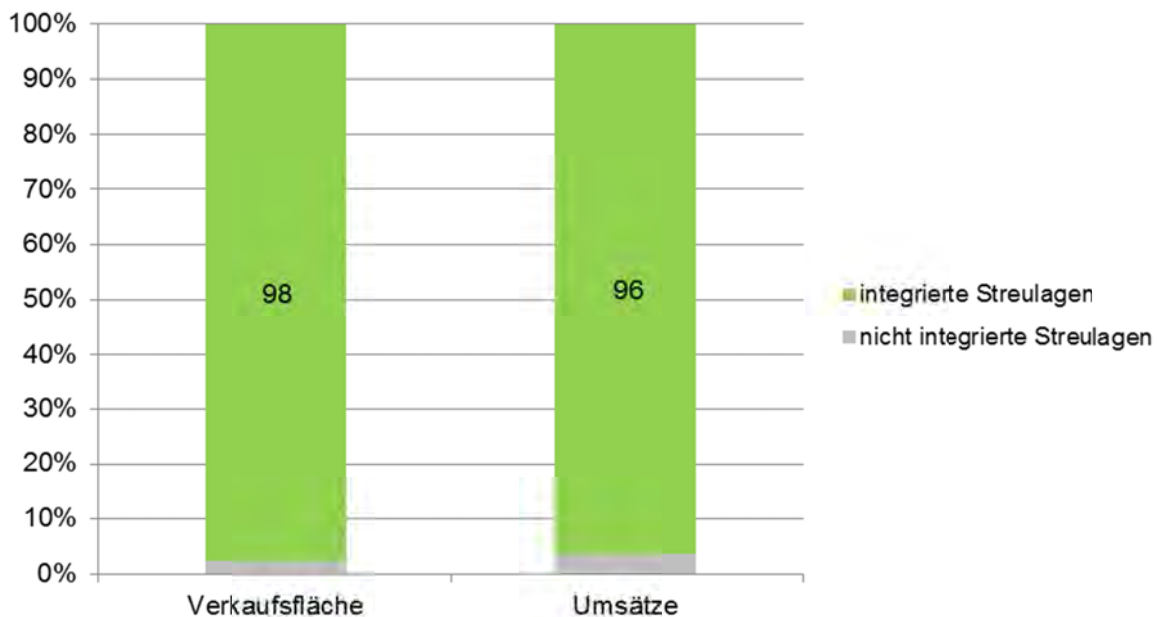
⁵⁸ Hinweis zu Veränderungen des Einzelhandelsbestands nach Redaktionsschluss: Im September 2017 wurde ein zum Zeitpunkt der Erhebung bestehender Leerstand an der Seidelstraße 5 durch einen Lebensmittelsupermarkt (CAP) folgendermaßen genutzt.

Tabelle 54: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Hansaviertel

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 2.900 m ²
davon in Zentren	./.
davon am Sonderstandort	./.
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,34 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Hansaviertel liegt mit einem Wert von 0,34 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,25 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider.

Abbildung 22: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Hansaviertel)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Im Stadtbereich Hansaviertel befindet sich das Einzelhandelsangebot nahezu ausschließlich in städtebaulich integrierter Lage. Einen räumlichen Schwerpunkt nehmen hier die Lebensmittelmärkte (Sky, Aldi) an der Hans-Sachs-Allee ein.

Tabelle 55: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Hansaviertel⁵⁹

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6	1.980	8,3	18,5	0,45
Blumen (Indoor) / Zoo	3	130	0,3	0,9	0,31
Gesundheit und Körperpflege	2	310	1,7	3,0	0,59
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	50	0,2	1,3	0,16
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	11	2.470	10,5	23,7	0,44
Bekleidung	-	<50	0,1	4,1	0,02
Schuhe / Lederwaren	-	<50	< 0,1	1,1	0,03
GPK / Haushaltswaren	1	100	0,2	0,5	0,32
Spielwaren / Hobbyartikel	-	<50	< 0,1	1,0	0,01
Sport und Freizeit	1	70	0,2	0,9	0,18
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	220	0,4	7,6	0,06
Wohneinrichtung	1	<50	< 0,1	1,0	0,04
Möbel	1	100	0,1	2,4	0,04
Elektro / Leuchten	-	<50	< 0,1	1,3	0,04
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	3,0	0,04
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,6	-
Uhren / Schmuck	-	<50	< 0,1	0,6	0,08
Baumarktsortimente	-	-	-	4,0	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,7	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	170	0,3	13,6	0,03
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,3	0,05
Gesamtsumme	15	2.870	11,4	45,2	0,25

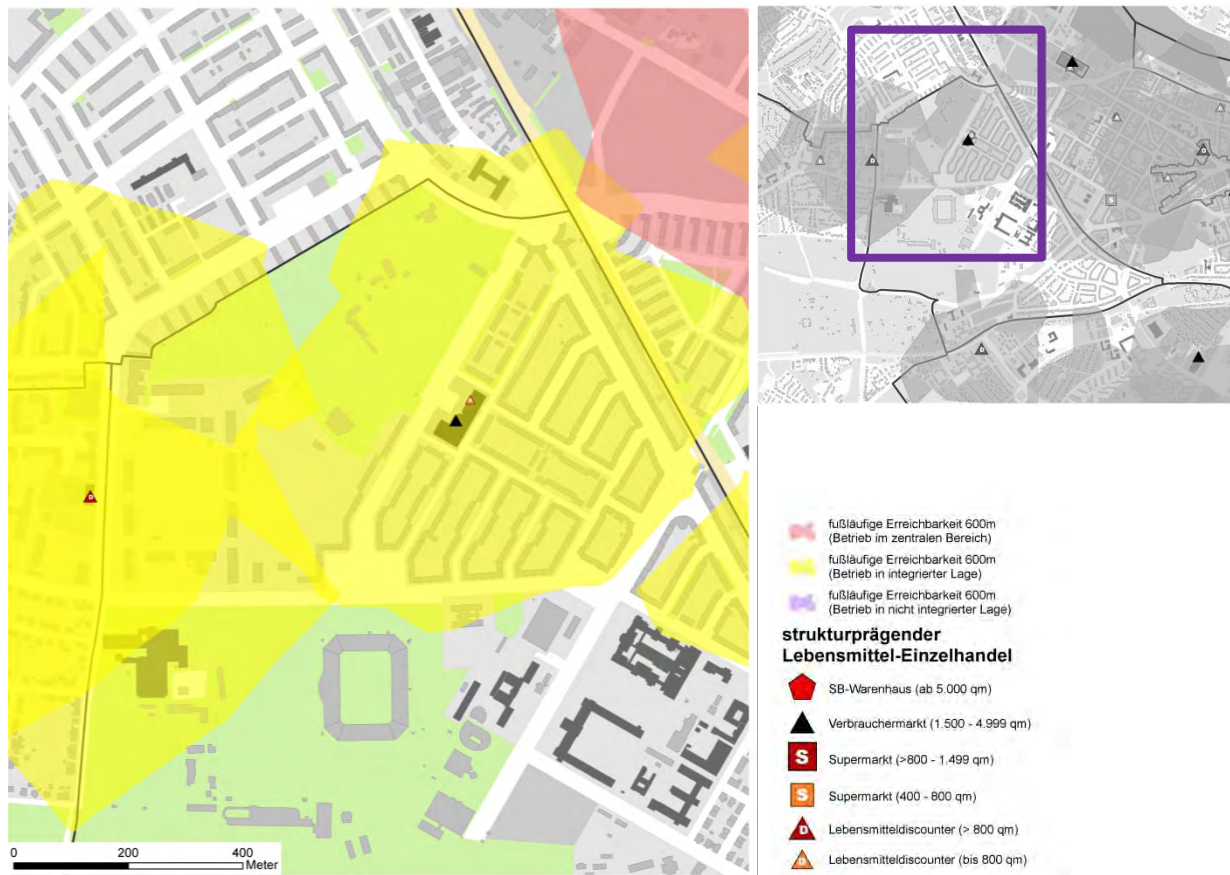
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Hansaviertel (vgl. Tabelle 55) umfasst im Wesentlichen die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt dabei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt übernimmt der Einzelhandel im Stadtbereich eine Grundversorgungsfunktion.

⁵⁹ Hinweis zu Veränderungen des Einzelhandelsbestands nach Redaktionsschluss: Im September 2017 wurde ein zum Zeitpunkt der Erhebung bestehender Leerstand an der Seidelstraße 5 durch einen Lebensmittelsupermarkt (CAP) folgegenutzt.

7.9.1 Nahversorgung im Stadtbereich Hansaviertel

Karte 58: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Hansaviertel mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Hansaviertel weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 2.000 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 98,5 % bzw. 1.950 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 1,5 % bzw. 50 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,23 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>in städtebaulich integrierter Lage ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem die Nahbereiche um die Standortgemeinschaft der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an der Hans-Sachs-Allee sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich die Isodistanzen. Der westliche Stadtbereich liegt teilweise im Nahbereich eines Lebensmitteldiscounters im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide. Der südöstliche Siedlungsbereich, welcher siedlungsräumlich in die Kröpeliner-Tor-</p>

	<p>Vorstadt übergeht, liegt teilweise im Versorgungsbereich eines Supermarktes im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt.</p> <p>Räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkte bestehen vor allem in südlichen Randbereichen des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide. Für die meisten dort lebenden Einwohner ist dennoch eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten in einer Entfernung von bis zu 800 m und 1.000 m gegeben. Außerhalb der 600 m-Isodistanz leben rund 2.600 Einwohner.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 8,3 Mio. Euro im Stadtbereich Hansaviertel steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 18,5 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,45 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

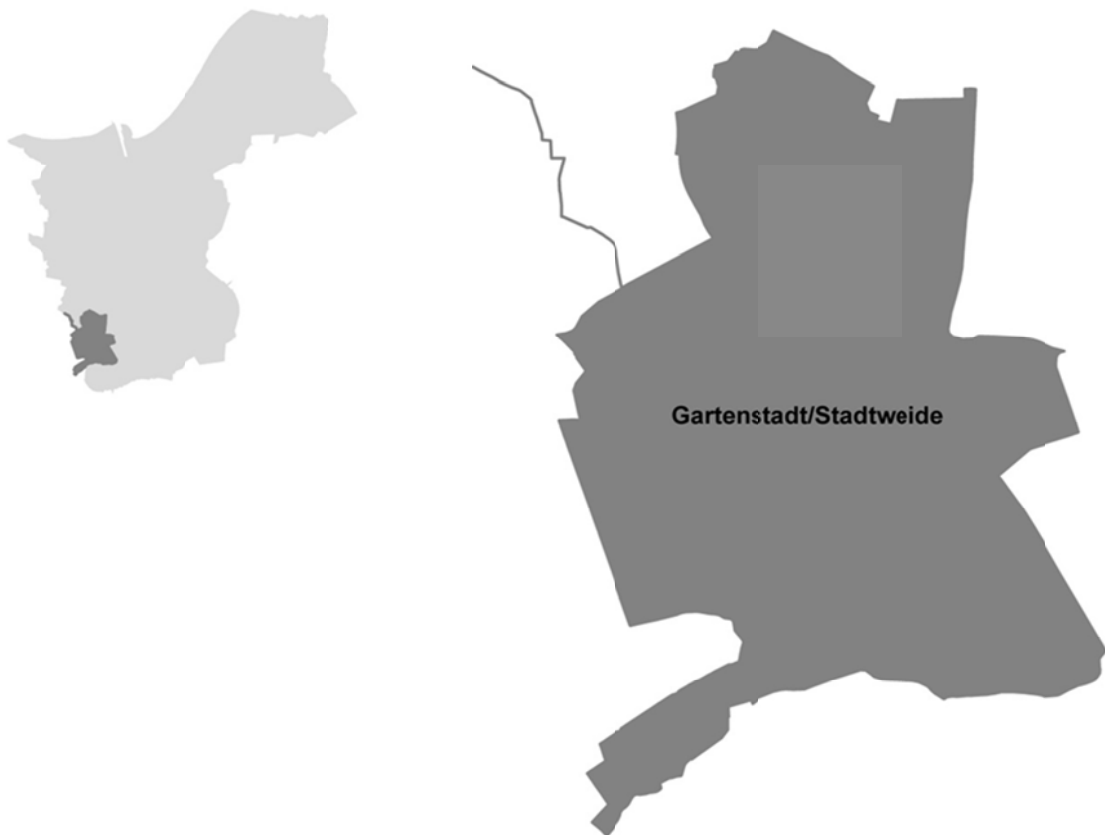
- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,23 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert ebenfalls deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶⁰ sowie unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Im Hansaviertel besteht kein zentraler Versorgungsbereich. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird am Standort Hans-Sachs-Allee durch einen Einzelhandelsbaustein aus einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter bereitgestellt. Hier bestehen derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Märkte. Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass ein vielfältiges Angebot in den benachbarten Stadtbereichen (insbesondere Südstadt, Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Stadtmitte) das bestehende (quantitative) Defizit im Hansaviertel etwas relativieren.
- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation leidet unter fehlenden Entwicklungsflächen. Vor dem Hintergrund einer nahezu stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung im Hansaviertel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine ausgeprägte Wettbewerbssituation mit Angeboten in benachbarten Stadtbereichen besteht.

⁶⁰ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.10 Standortprofil Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide (J)

Der Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide liegt im südwestlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Reutershagen an. Südlich liegt der Stadtbereich Biestow und südöstlich der Stadtbereich Südstadt. Östlich schließt sich der Stadtbereich Hansaviertel an. Weite Teile des Stadtbereichs sind ländlich geprägt. Es besteht ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen, dazu zählt u. a. der Zoologische Garten Rostock. Wohnsiedlungsbereiche liegen verstreut vor allem im Nordosten (Übergang in den Siedlungsbereich Reutershagen), im Süden und am westlichen Ende des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide.

Karte 59: Lage des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 56: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 3.350 Personen (1,6 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	2.971 Personen (1,4 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung	-356 Personen bzw. -12,8 %

2025 zu 2016	
Jugendquotient (< 20)	37,7 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	36,7 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	44,5 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	688 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	4,0 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	151 Gartenstadt / Stadtweide (1.540) 152 Gartenstadt / Stadtweide (1.787)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 60: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide



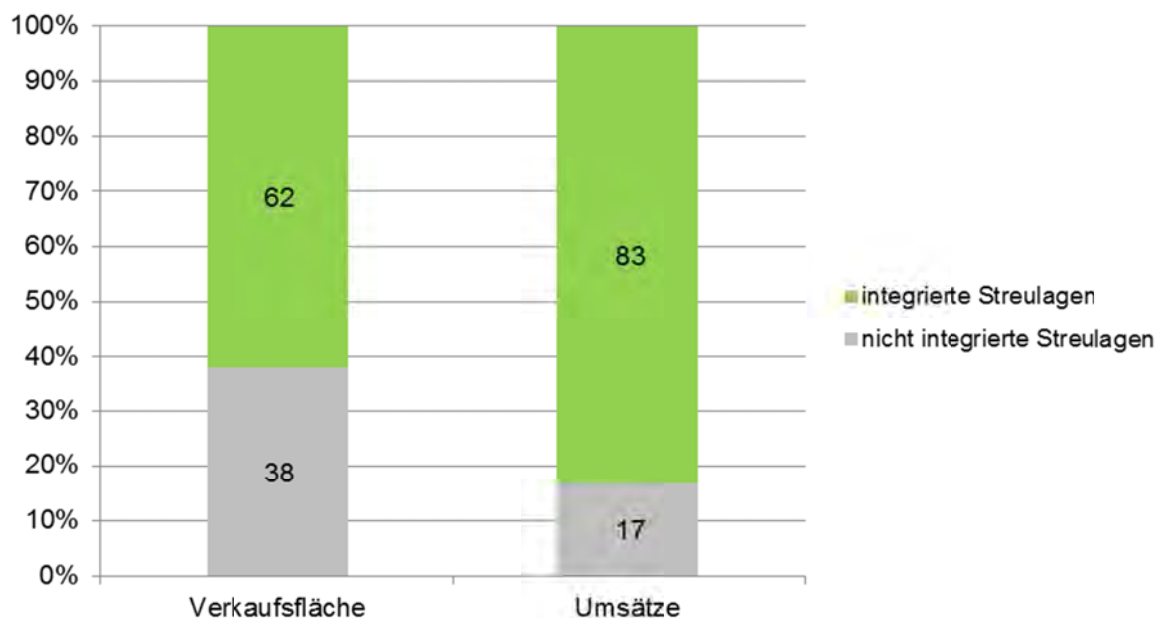
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 57: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 2.700 m ²
davon in Zentren	./.
davon am Sonderstandort	./.
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,82 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Mit einer Bevölkerung von rund 3.300 Einwohnern gehört der Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide zu den kleineren Stadtbereichen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich liegt mit einem Wert von 0,82 m² / Einwohner unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner), wobei der Schwerpunkt des Angebotes in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsgruppe (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) liegt. Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,65 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider.

Abbildung 23: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide befindet sich zu nahezu zwei Dritteln in integrierten Lagen (vgl. dazu Karte 60 und Abbildung 23). Etwa ein Drittel der Verkaufsflächen befinden sich darüber hinaus in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Tabelle 58: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide

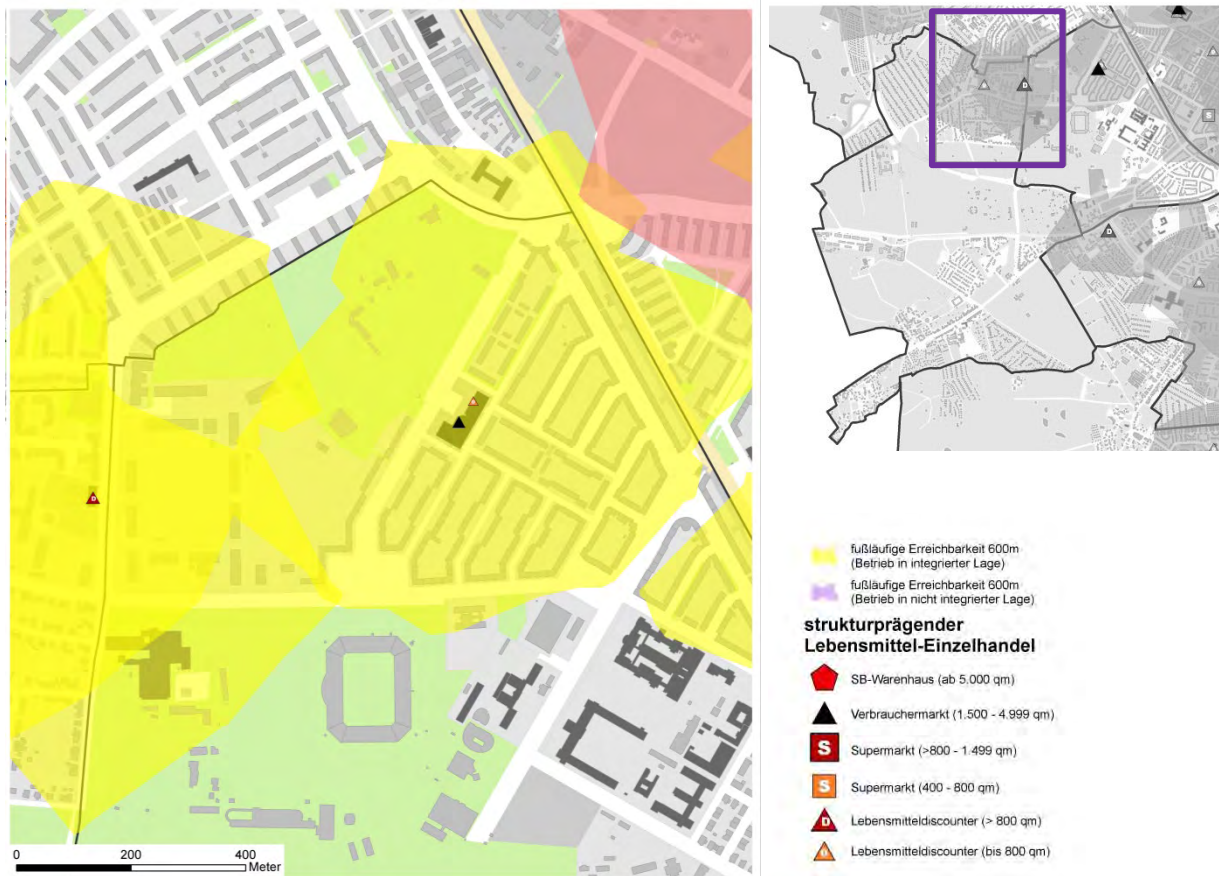
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.350	7,6	7,3	1,04
Blumen (Indoor) / Zoo	7	900	1,8	0,4	5,05
Gesundheit und Körperpflege	-	160	1,1	1,2	0,97
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	60	0,3	0,5	0,65
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	11	2.470	10,8	9,4	1,16
Bekleidung	-	<50	0,1	1,6	0,06
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,4	-
GPK / Haushaltswaren	-	<50	0,1	0,2	0,62
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,4	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,3	0,05
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	70	0,2	3,0	0,08
Wohneinrichtung	-	<50	< 0,1	0,4	0,11
Möbel	-	-	-	0,9	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	0,5	0,10
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,2	1,2	0,15
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,2	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,2	-
Baumarktsortimente	-	-	-	1,6	0,01
Gartenmarktsortimente	1	140	0,2	0,3	0,56
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	200	0,4	5,4	0,08
Sonstiges	-	-	-	0,1	-
Gesamtsumme	12	2.740	11,5	17,8	0,65

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide (vgl. Tabelle 58) umfasst im Wesentlichen die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt dabei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt übernimmt der Einzelhandel im Stadtbereich eine Grundversorgungsfunktion.

7.10.1 Nahversorgung im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide

Karte 61: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	rund 1.400 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 100 % bzw. 1.400 m ² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 59,3 % bzw. 800 m ² in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,41 m ² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage zwei Lebensmitteldiscounter;
Nahversorgung, räumlich:	Insbesondere in den südlichen Teilbereichen des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide ist aufgrund des fehlenden Angebotes keine fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten gegeben. Von einer guten fußläufigen Erreichbarkeit kann nur in den nördlichen Teil des Stadtbereichs ausgegangen werden, die Nahbereiche um die Lebensmitteldiscounter sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte.

	Es bestehen somit räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkte zum großen Teil in den südlichen und westlichen Bereichen des Wohnsiedlungsbereichs. In diesen Bereichen leben rund 2.400 Einwohner.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 7,6 Mio. Euro im Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 7,2 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 1,04 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

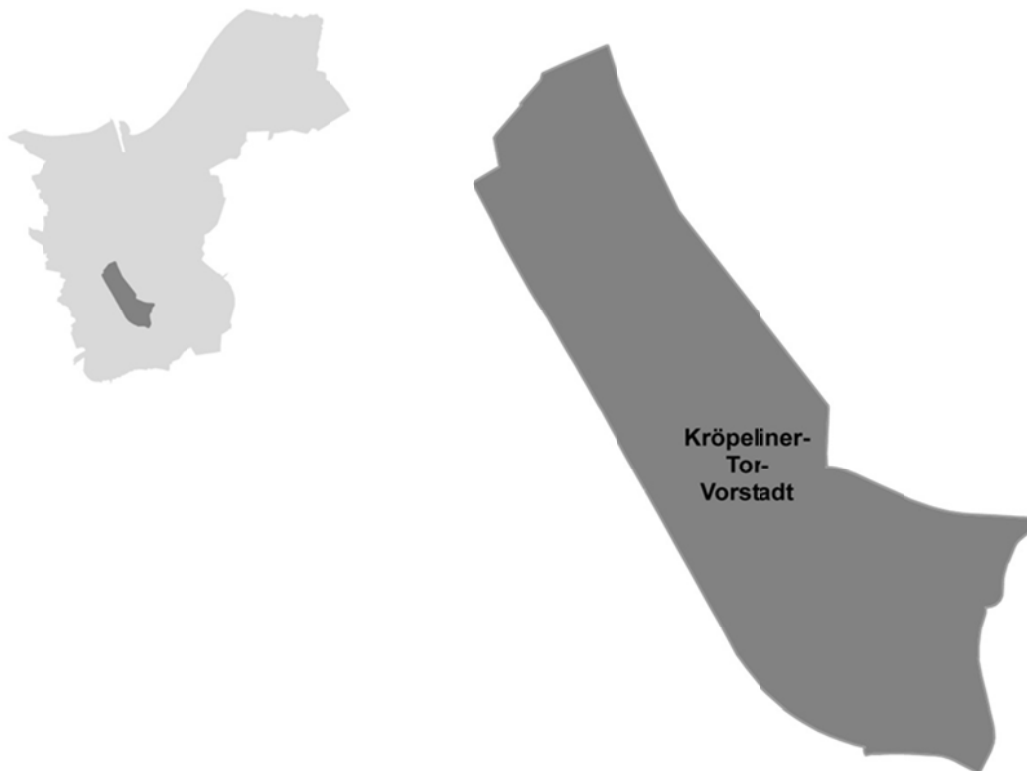
- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,41 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) nahezu durchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶¹, gleichwohl auch leicht über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst ausschließlich Lebensmitteldiscounter. Im Stadtbereich besteht kein zentraler Versorgungsbereich. Ein Lebensmitteldiscounter weist eine im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf, während für den anderen Lebensmitteldiscounter Erweiterungsabsichten bestehen. Die Mantelbevölkerung im räumlich „unterversorgten“ Teil des Stadtbereichs reicht aus absatzwirtschaftlicher Sicht nicht zur Ansiedlung eines zusätzlichen strukturprägenden Lebensmittelmarktes aus.
- Empfehlung: Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 3.300 Personen stellt sich die Mantelbevölkerung vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen strukturprägender Märkte als zu gering dar. Der Bevölkerungsprognose 2025 zufolge ist zudem mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen. Der Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbereich entwickelt eine Versorgungsbedeutung über den Stadtbereich hinaus. Dabei befindet sich ein Anbieter in Siedlungsrandlage, während die Betriebsgröße des zweiten Lebensmittelmarktes deutlich unterhalb der Großflächigkeit und damit unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegt. Insbesondere vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

⁶¹ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.11 Standortprofil Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt (K)

Der Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt liegt im südlichen Stadtgebiet. Östlich grenzt die Unterwarnow an. Westlich liegen die Stadtbereiche Reutershagen und Hansaviertel. Nördlich schließt sich der Stadtbereich Schmarl an und im Süden die Stadtbereiche Stadtmitte und Südstadt. Die Wohnsiedlungsbereiche nehmen weite Teile des südlichen Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt ein und gehen in die benachbarten Stadtbereiche Hansaviertel und Stadtmitte siedlungsräumlich über. Der Norden der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ist vor allem durch Industrie- und Gewerbegebiete geprägt.

Karte 62: Lage des Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

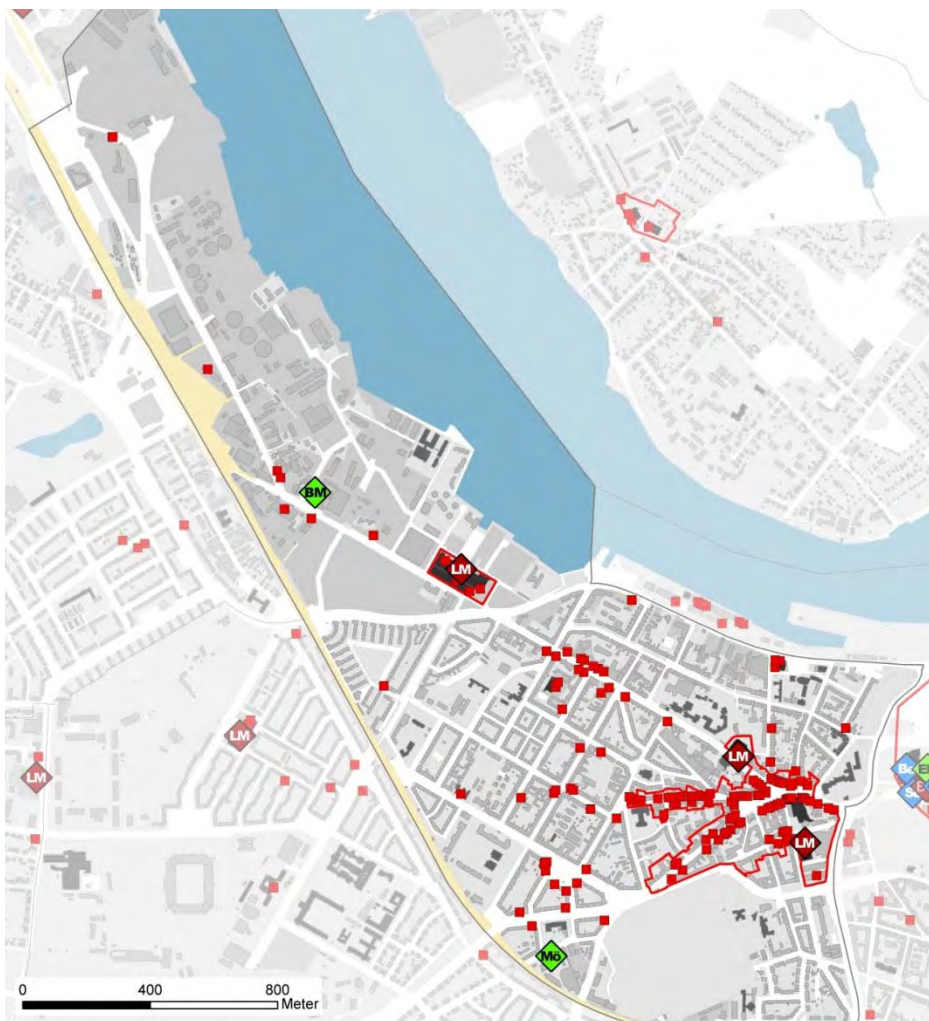
Tabelle 59: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 19.400 Personen (9,3 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	20.500 Personen (9,3 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	1.103 Personen bzw. 5,7 %
Jugendquotient (< 20)	19,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)

Altenquotient (65+)	16,7 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	37,2 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	6.533 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	4,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	161 Kröpeline-Tor-Vorstadt I (433) 162 Kröpeline-Tor-Vorstadt II (3.767) 163 Kröpeline-Tor-Vorstadt III (3.954) 164 Kröpeline-Tor-Vorstadt IV (11.243)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 63: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Kröpeline-Tor-Vorstadt



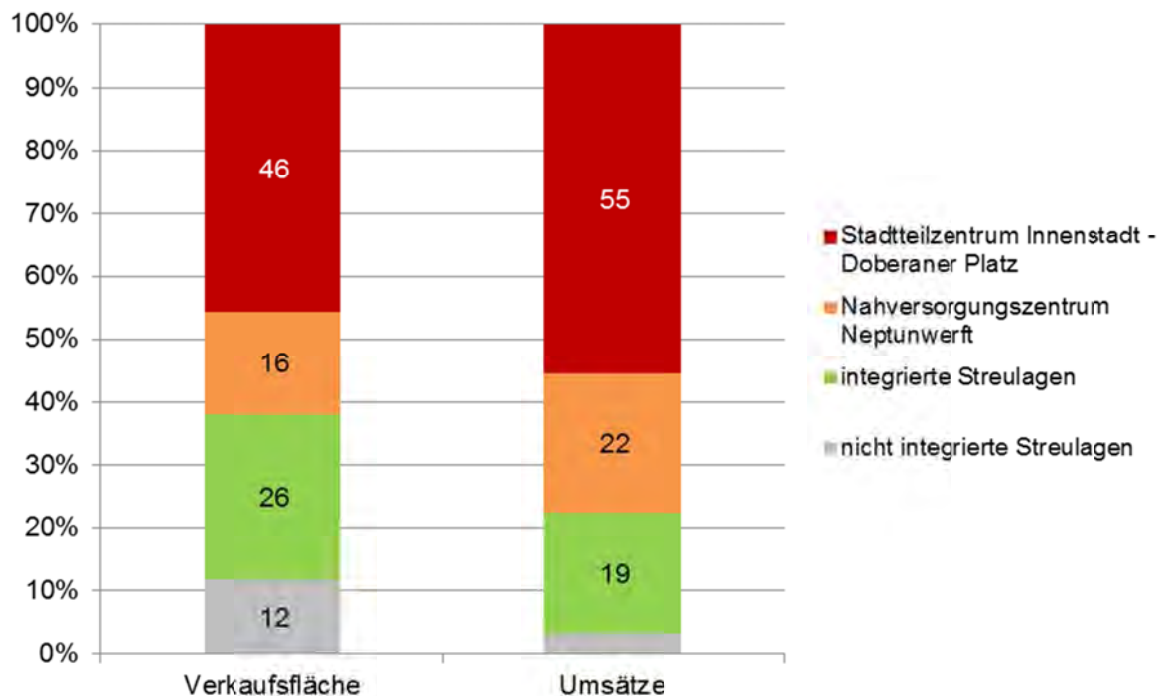
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 60: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Innenstadt - Doberaner Platz Nahversorgungszentrum Neptunwerft
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 23.600 m ²
davon in Zentren	14.600 m ² (62 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,22 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt liegt mit einem Wert von 1,22 m² / Einwohner unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität liegt bei 0,91. Besonders in den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich dabei eine gute Kaufkraftbindung. Dies ist vor allem auf die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Stadtteilzentrums Innenstadt - Doberaner Platz sowie des Nahversorgungszentrums Neptunwerft zurückzuführen.

Abbildung 24: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Stadtmitte)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt befindet sich das Gros der Verkaufsflächen in zentralen bzw. städtebaulich integrierten Lagen. Mehr als 60 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum In-

nenstadt – Doberaner Platz und Nahversorgungszentrum Neptunwerft. In diesen Lagen werden 77 % des Umsatzes im Stadtbereich getätigt.

Tabelle 61: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Kröpelin-Tor-Vorstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	46	8.360	43,2	42,6	1,01
Blumen (Indoor) / Zoo	8	990	2,4	2,1	1,16
Gesundheit und Körperpflege	10	1.730	12,2	6,8	1,79
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	9	840	4,0	3,1	1,31
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	73	11.920	61,9	54,6	1,13
Bekleidung	31	2.500	6,9	9,4	0,74
Schuhe / Lederwaren	5	420	1,7	2,5	0,66
GPK / Haushaltswaren	2	360	1,0	1,2	0,79
Spielwaren / Hobbyartikel	4	520	1,8	2,4	0,78
Sport und Freizeit	6	770	2,3	2,0	1,16
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	48	4.570	13,7	17,5	0,78
Wohneinrichtung	9	680	1,2	2,2	0,53
Möbel	5	2.190	2,0	5,5	0,37
Elektro / Leuchten	2	260	1,1	3,1	0,37
Elektronik / Multimedia	4	490	3,5	7,0	0,49
Medizinische und orthopädische Artikel	10	740	5,4	1,4	3,86
Uhren / Schmuck	6	250	2,8	1,3	2,21
Baumarktsortimente	8	2.200	2,5	9,3	0,27
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,6	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	44	6.820	18,5	31,3	0,59
Sonstiges	2	300	0,4	0,6	0,73
Gesamtsumme	167	23.610	94,5	104,0	0,91

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

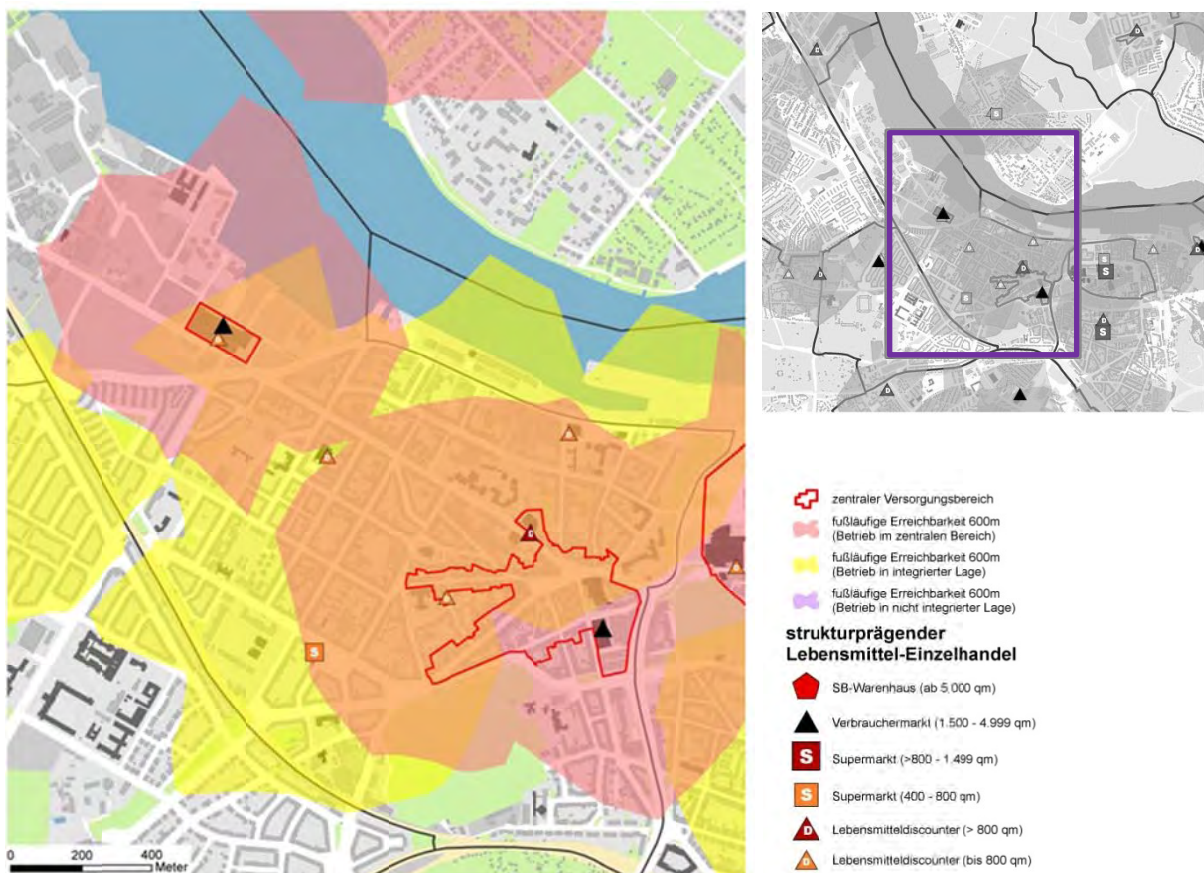
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Kröpelin-Tor-Vorstadt (vgl. Tabelle 61) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 50 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Die quantitativen Schwerpunkte liegen dabei in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Auf die Warengruppe der langfristigen Bedarfsstufe entfallen 29 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich. Dazu tragen vor allem unterschiedliche Fach- und Spezialmärkten mit Sortimenten aus den Waren-

gruppen Möbel und Baumarktsortimenten bei. Auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe entfallen insgesamt 19 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich, der quantitative Schwerpunkt liegt dabei in der zentrenprägenden Warengruppe Bekleidung.

Der Einzelhandel dient einer umfassenden Grundversorgung im Stadtbereich. Eine besondere Ausstrahlungskraft entwickeln dabei die zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz und das Nahversorgungszentrum Neptunwerft.

7.11.1 Nahversorgung im Stadtbereich Kröpelinertor-Vorstadt

Karte 64: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Kröpelinertor-Vorstadt mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Kröpelinertor-Vorstadt weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 8.400 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 71,2 % bzw. 6.000 m² in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz und Nahversorgungszentrum Neptunwerft; rund 28,3 % bzw. 2.400 m² in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,43 m² / Einwohner</p>
-----------------------------	--

Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt – DoberanerPlatz ein Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter;</p> <p>im Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich integrierter Lage ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Über den gesamten Wohnsiedlungsbereich ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem die Nahbereiche um das Stadtteilzentrum Innenstadt – DoberanerPlatz und das Nahversorgungszentrum Neptunwerft sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Der südöstliche Teil des Stadtbereichs wird zudem teilweise durch den Nahbereich des Lebensmitteldiscounters im Hauptzentrum City-Kernbereich überlagert.</p> <p>Lediglich in den südlichen Randbereich des Wohnsiedlungsbereichs bestehen geringe räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkte. Für die dort lebenden Einwohner ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten aber in einer Entfernung von bis zu 800 m gegeben.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 43,2 Mio. Euro im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 42,1 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 1,01 weist auf ein nahezu ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) durchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶², gleichwohl aber leicht über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Aufgrund der Angebotsausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in städtebaulich integrierten Lagen wird der Bevölkerung des Stadtbereichs eine sehr gute Nahversorgung bereitgestellt.

⁶² vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

- Es besteht ein differenzierter Betriebstypenmix aus einem Verbrauchermarkt, Supermärkten, Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation ist stabil aufgestellt. Auch unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sind Möglichkeiten der Anpassung der Verkaufsflächen an marktgängige Betriebsgrößen zu prüfen.

7.11.2 Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz

Das Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz befindet sich in integrierter Lage im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt rund einen Kilometer westlich des Hauptzentrums City-Kernbereich.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 62: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Innenstadt - Doberaner Platz

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	21	3.200	19,2	42,6	0,45
Blumen (Indoor) / Zoo	4	610	1,6	2,1	0,76
Gesundheit und Körperpflege	5	760	5,8	6,8	0,85
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	8	700	3,4	3,1	1,10
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	38	5.270	30,0	54,6	0,55
Bekleidung / Textilien	19	1.440	4,5	9,4	0,48
Schuhe / Lederwaren	5	380	1,6	2,5	0,61
GPK / Haushaltswaren	2	220	0,6	1,2	0,49
Spielwaren / Hobbyartikel	3	450	1,6	2,4	0,69
Sport und Freizeit	4	470	1,5	2,0	0,76
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	33	2.960	9,7	17,5	0,56
Wohneinrichtung	7	410	0,8	2,2	0,36
Möbel	2	560	0,7	5,5	0,13
Elektro / Leuchten	-	110	0,5	3,1	0,18
Elektronik / Multimedia	2	360	2,7	7,0	0,39
Medizinische und orthopädische Artikel	6	610	4,7	1,4	3,37

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Uhren / Schmuck	5	220	2,6	1,3	2,03
Baumarktsortimente	1	100	0,2	9,3	0,02
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,6	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	23	2.380	12,3	31,3	0,39
Sonstiges	2	170	0,3	0,6	0,45
Gesamtsumme	96	10.780	52,3	104,0	0,50

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

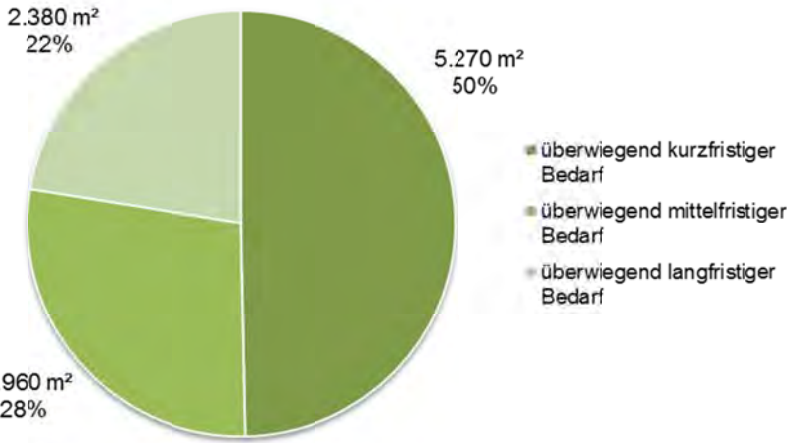
Standortprofil: Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Kröpeliner-Tor-Vorstadt
Ausdehnung / Straßen	Bamstorfer Weg über Doberaner Platz bis Gertrudenplatz, Wismarsche Straße und Friedhofsweg

Standortprofil: Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz

	Ausdehnung ca. 600 m (Ost-West)												
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Hauptzentrum City-Kernbereich (Stadtbereich Stadtmitte) ca. 900 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Neptunwerft (Stadtbereich Kröpelin-Tor-Vorstadt) ca. 1.200 m												
Einzugsgebiet	lokal												
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe													
Verkaufsfläche	10.780 m² (45,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)												
Anzahl der Betriebe	96 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Einkaufscenter Doberaner Hof)												
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.510 m²												
Einzelhandelsstruktur													
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung												
Sortimentsstruktur	 <table><caption>Sortimentsstruktur (m² und %)</caption><thead><tr><th>Bedarfsart</th><th>Fläche (m²)</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td><td>5.270</td><td>50%</td></tr><tr><td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td><td>2.960</td><td>28%</td></tr><tr><td>überwiegend langfristiger Bedarf</td><td>2.380</td><td>22%</td></tr></tbody></table>	Bedarfsart	Fläche (m²)	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.270	50%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.960	28%	überwiegend langfristiger Bedarf	2.380	22%
Bedarfsart	Fläche (m²)	Anteil (%)											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.270	50%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.960	28%											
überwiegend langfristiger Bedarf	2.380	22%											
Magnetbetriebe	Rewe (rund 1.570 m²), Lidl (rund 940 m²), Penny (rund 560 m²) Einkaufscenter Doberaner Hof (rund 1.550 m²)												
Wochenmärkte	Wochenmarkt Doberaner Platz (2x wöchentlich)												
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung und Handwerk (u. a. Frisöre, Versicherung, Immobilienmakler, Bankfilialen, Reisebüros, Ärzte); Gastgewerbe (u. a. Imbisse, Restaurant, Café; Kunst, Kultur und Bildung (u. a. Kino, Bildungseinrichtungen); Gesundheit und Soziales (u. a. Wohlfahrt, Awo, Massew)												
Funktionsrelevante Einrichtungen	Universitätsklinikum Rostock (nördlich angrenzend)												
Verkehrliche Einordnung													

Standortprofil: Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz

Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Wismarsche Straße und Doberaner Straße
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Doberaner Hof, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Bus- und Tramlinien entlang der Wismarsche- und der Doberaner Straße
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	gewachsenes Zentrum, strahlenförmig ausgehend vom Doberaner Platz
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Integration von Einzelhandelsmagneten (Lebensmitteldiscounter Lidl, Penny und Lebensmittelvollsortimenter Rewe) ergänzende kleinflächige Anbieter
Identifikationspunkte	Doberaner Platz, Gertrudenplatz
Gesamteindruck	lebendiges, funktionsfähiges Zentrum mit vielfältigen Angebotsmix (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)
Versorgungsfunktion	umfassende Grundversorgungsfunktion für den Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Stadtteilzentrum ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze zu sichern und zu stärken. Dabei zeigt sich derzeit kein akuter einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Handlungsbedarf. ■ Ziel sollte es sein, einem Übergewicht niedrigpreisiger Angebote entgegenzuwirken. Mittelfristig besteht Handlungsbedarf zur Aufwertung des Einkaufszentrums Doberaner Hof.

7.11.3 Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Nördlich des Stadtteilzentrums Innenstadt – DoberanerHof befindet sich das Nahversorgungszentrum Neptunwerft. In das ehemalige Werftgebäude wurden verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie ein Parkhaus integriert.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 63: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3	2.760	14,6	42,6	0,34
Blumen (Indoor) / Zoo	-	150	0,4	2,1	0,20
Gesundheit und Körperpflege	2	710	5,0	6,8	0,74

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	50	0,3	3,1	0,10
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	3.670	20,4	54,6	0,37
Bekleidung / Textilien	-	<50	0,1	9,4	0,01
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	2,5	-
GPK / Haushaltswaren	-	90	0,3	1,2	0,22
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	2,4	-
Sport und Freizeit	-	-	-	2,0	0,01
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	110	0,4	17,5	0,02
Wohneinrichtung	-	-	-	2,2	-
Möbel	-	-	-	5,5	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	3,1	0,02
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,2	7,0	0,03
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	1,4	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	1,3	-
Baumarktsortimente	-	-	-	9,3	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	1,6	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	<50	0,3	31,3	0,01
Sonstiges	-	<50	0,1	0,6	0,12
Gesamtsumme	6	3.830	21,1	104,0	0,20

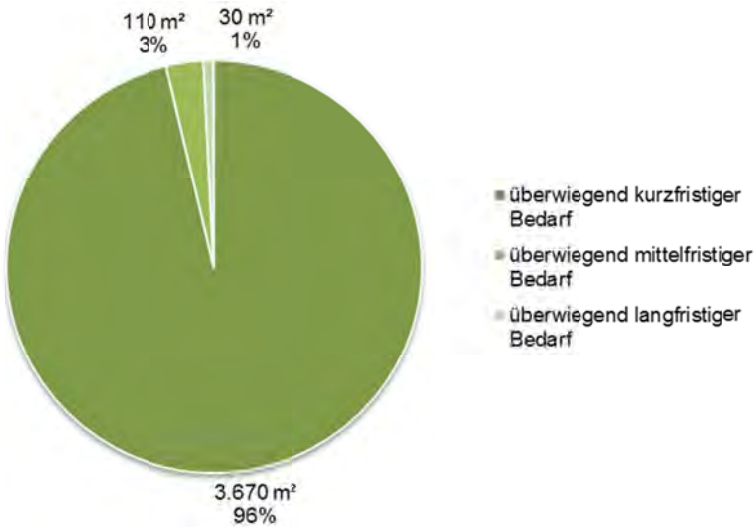
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Kröpeliner-Tor-Vorstadt
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen An der Kesselschmiede, Hellingstraße, Konrad-Zuse-Straße und Werftstraße Ausdehnung ca. 200 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz (Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt) ca. 900 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Reutershagen (Stadtbereich Reutershagen) ca. 900 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.830 m ² (16,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	sechs Einzelhandelsbetriebe (liegen im Neptun Einkauf-Center)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.370 m ²

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>110 m² 3% 30 m² 1% 3.670 m² 96%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Neptun Einkauf-Center (rund 3.830 m²)
Wochenmärkte	./.
Dienstleister im EG	kein ausgeprägter Schwerpunkt: Imbiss, Änderungsschneiderei, Reisebüro
Funktionsrelevante Einrichtungen	
Verkehrliche Einordnung	/
Motorisierter Verkehr	
Parkmöglichkeiten	Hauptverkehrsstraße Werftstraße
ÖPNV	Sammelparkplätze
Räumlich-funktionale Einordnung	Bus- und Tramlinien entlang der Lübecker Straße
Organisationsstruktur	Einkaufszentrum im ehemaligen Werftgebäude
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	kleines Einkaufszentrum mit hauptsächlich kurzfristigem Bedarfsangebot, Magnetbetrieb: Lebensmittelvollsortimenter Edeka
Identifikationspunkte	./.
Gesamteindruck	funktionales Nahversorgungszentrum in besonderer Gestaltung
Versorgungsfunktion	Grundversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor Vorstadt
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

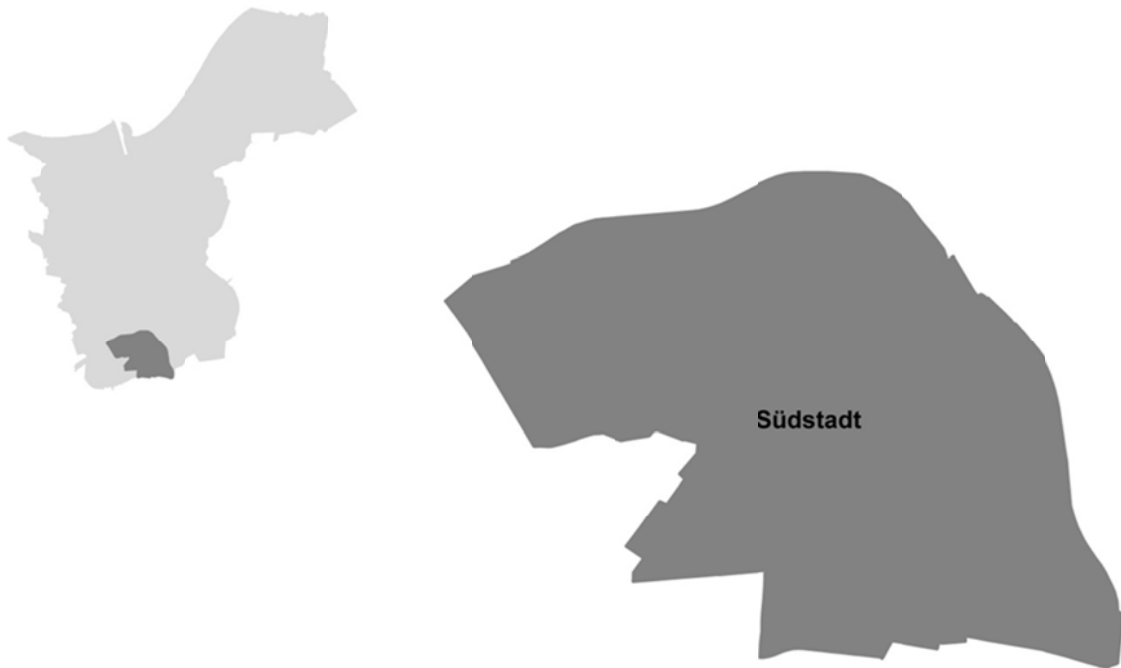
Standortprofil: Nahversorgungszentrum Neptunwerft

- Derzeit kein akuter einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Handlungsbedarf.
- Mittelfristig: Verbesserung der städtebaulichen Integration und verkehrlichen Anbindung

7.12 Standortprofil Stadtbereich Südstadt (L)

Der Stadtbereich Südstadt liegt im Süden des Stadtgebietes. Nördlich liegen die Stadtbereiche Hansaviertel und Gartenstadt / Stadtweide. Östlich schließt sich der Stadtbereich Stadtmitte an. Die Siedlungsbereiche liegen vor allem im zentralen Teil des Stadtbereichs Südstadt, während die nördlichen, südlichen, östlichen und westlichen Randbereiche vor allem durch Kleingartenanlagen sowie teilweise durch Gewerbeflächen geprägt werden.

Karte 65: Lage des Stadtbereichs Südstadt im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Südstadt werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

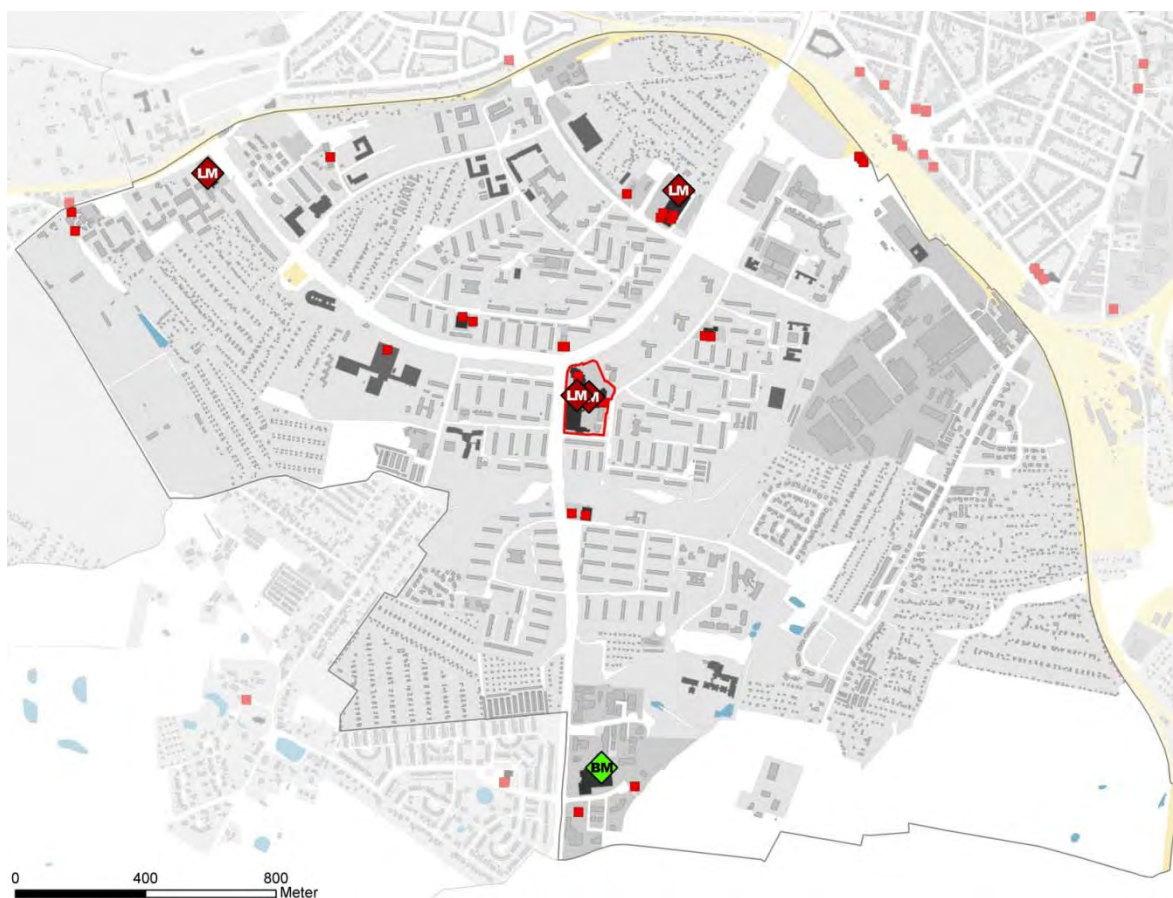
Tabelle 64: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Südstadt (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 15.050 Personen (7,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	15.534 Personen (7,1 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	499 Personen bzw. 3,3 %
Jugendquotient (< 20)	21,6 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	63,7 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	49,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	2.688 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	4,7 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	171 Südstadt I (4.318) 172 Südstadt II (6.104) 173 Südstadt III (1.496) 174 Südstadt VI (3.117)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 66: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Südstadt



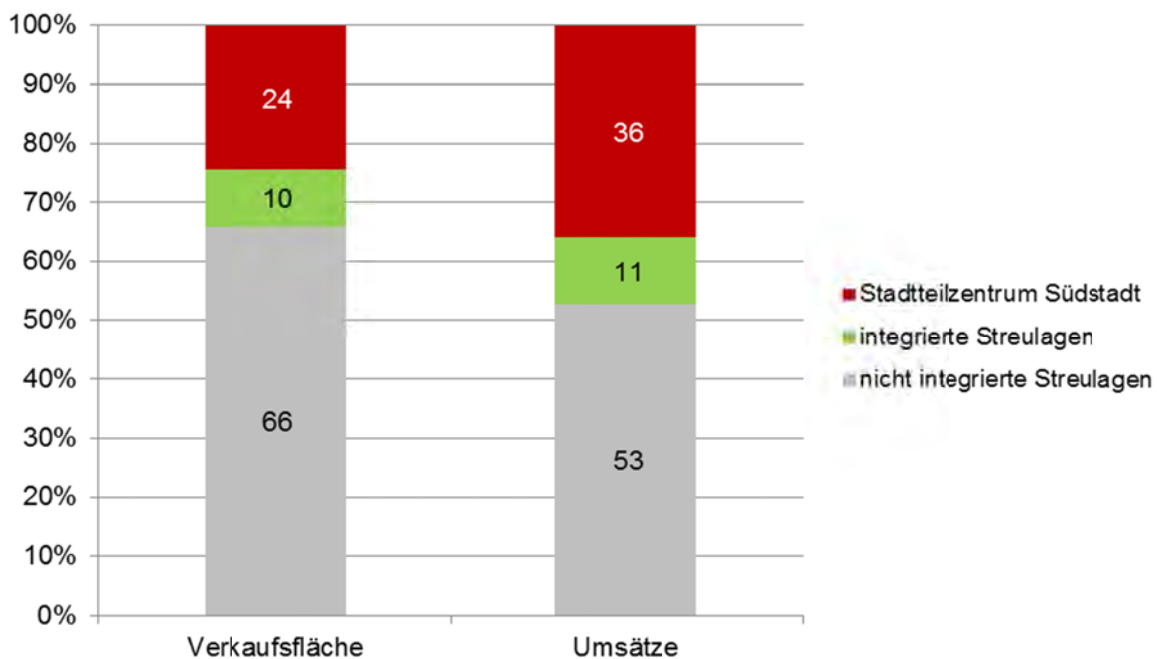
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 65: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Südstadt

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Südstadt
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 23.100 m ²
davon im Zentrum	5.600 m ² (24 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,54 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Südstadt liegt mit einem Wert von 1,54 m² / Einwohner leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Dabei nimmt das Stadtteilzentrum Südstadt rund ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich ein. Die einzelhandelsrelevante Zentralität liegt bei 0,91. Dabei wird die Kaufkraft vor allem im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, wie auch im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente (Hagebaumarkt, Charles-Darwin-Ring) gebunden.

Abbildung 25: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Südstadt)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen bzw. Umsätze entfällt im Stadtbereich Stadtmitte auf nicht integrierte Lagen (vgl. dazu Karte 66 und Abbildung 25). Neben dem Baumarkt Hagebau wurde im Rahmen der Erhebung auch dem Kauflandstandort an der Pütterstraße eine nicht integrierte Lage attestiert, da er nicht an mehr als zwei Seiten an Wohnsiedlungsbereiche angrenzt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich aufgrund jüngster Planun-

gen diese Situation verändern wird und damit der Standort, mit einem Bezug zu Wohngebieten, künftig als städtebaulich integriert einzustufen ist.

Auf das Stadtteilzentrum Südstadt entfällt etwa ein Viertel der Verkaufsfläche im Stadtbereich. Hier werden 36 % der Umsätze getätigt.

Tabelle 66: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Südstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	21	8.930	40,2	33,0	1,22
Blumen (Indoor) / Zoo	4	590	1,5	1,6	0,90
Gesundheit und Körperpflege	4	1.440	9,6	5,3	1,81
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3	440	1,9	2,4	0,81
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	32	11.400	53,2	42,3	1,26
Bekleidung	2	410	1,3	7,3	0,18
Schuhe / Lederwaren	1	270	1,1	2,0	0,54
GPK / Haushaltswaren	2	550	1,3	0,9	1,43
Spielwaren / Hobbyartikel	-	<50	0,1	1,8	0,08
Sport und Freizeit	2	250	0,7	1,5	0,44
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	7	1.520	4,6	13,6	0,34
Wohneinrichtung	1	410	0,7	1,7	0,43
Möbel	-	730	0,8	4,3	0,18
Elektro / Leuchten	-	330	1,1	2,4	0,44
Elektronik / Multimedia	-	90	0,7	5,4	0,12
Medizinische und orthopädische Artikel	3	120	0,9	1,1	0,84
Uhren / Schmuck	1	50	0,6	1,0	0,59
Baumarktsortimente	3	6.250	8,4	7,0	1,16
Gartenmarktsortimente	-	2.210	2,5	1,2	2,08
Überwiegend langfristiger Bedarf	8	10.190	15,6	24,3	0,64
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,5	0,10
Gesamtsumme	47	23.120	73,4	80,6	0,91

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

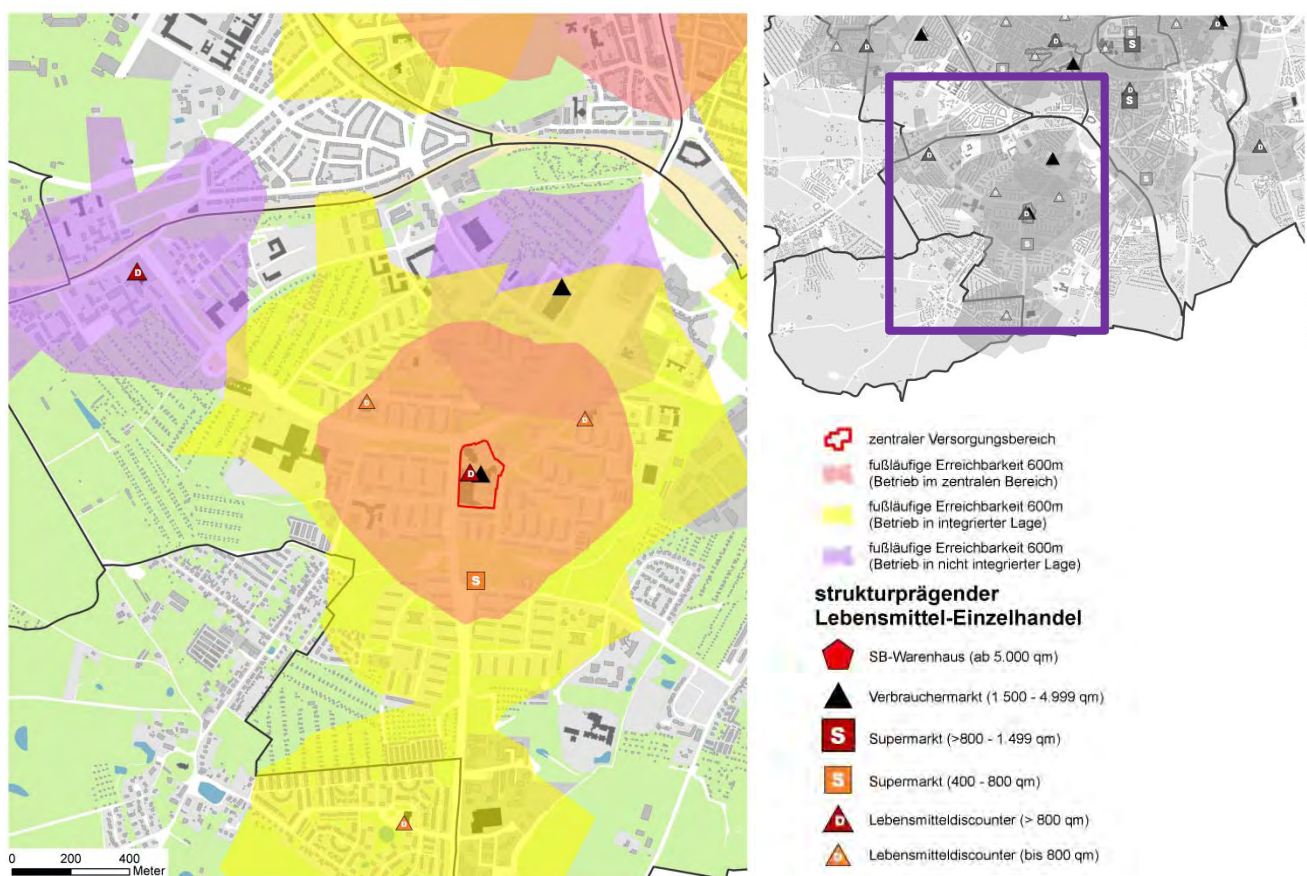
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Südstadt (vgl. Tabelle 66) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche im Stadtbereich entfällt auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Den quantitativen Schwerpunkt bildet hier vor allem die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Daneben entfallen 44 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der lang-

fristigen Bedarfsstufe, dabei ragen vor allem die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente heraus, was wiederum auf die Ansiedlung des großflächigen Hagebau-Marktes (Charles-Darwin-Ring) zurückzuführen ist.

Das Einzelhandelsangebot in der Südstadt ist vor allem auf die Grundversorgung im Stadtbereich ausgerichtet. Einzelne Sortimente (wie beispielsweise Bau- und Gartenmarktsortimente) entwickeln eine über den Stadtbereich hinausreichende Ausstrahlungskraft.

7.12.1 Nahversorgung im Stadtbereich Südstadt

Karte 67: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Südstadt mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Südstadt weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 8.900 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 37,2 % bzw. 3.300 m² in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Südstadt, rund 12,8 % bzw. 1.100 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 50 % bzw. 4.500 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,60 m² / Einwohner</p>
-----------------------------	---

Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Südstadt ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich integrierter Lage ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Verbrauchermarkt (perspektiv städtebaulich integriert) und ein Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Südstadt ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Der südliche Teil des Stadtbereichs wird zudem teilweise durch den Nahbereich des Lebensmitteldiscounters im Stadtbereich Biestow überlagert.</p> <p>Es bestehen räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten teilweise in den südöstlichen Randbereichen des Wohnsiedlungsbereichs. Für die meisten dort lebenden Einwohner ist aber eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten in einer Entfernung von bis zu 700 m gegeben. Außerhalb der 600 m-Isodistanzen leben insgesamt rund 2.000 Einwohner.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	<p>Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 40,6 Mio. Euro im Stadtbereich Südstadt steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 32,2 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 1,22 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.</p>

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,60 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich dar. Dabei entspricht der Wert dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶³ und liegt gleichwohl aber deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Der Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbereich Südstadt entwickelt eine über den Stadtbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung. Dazu trägt vor allem der großflächige Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Südstadt bei.

⁶³ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

- Es besteht ein differenzierter Betriebstypenmix aus Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Südstadt ist grundsätzlich stabil aufgestellt. Auch unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sind Möglichkeiten der Anpassung der Verkaufsflächen an marktgängige Betriebsgrößen zu prüfen.

7.12.2 Stadtteilzentrum Südstadt

Das Stadtteilzentrum Südstadt liegt zentral in städtebaulich integrierter Lage im Stadtbereich Südstadt.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

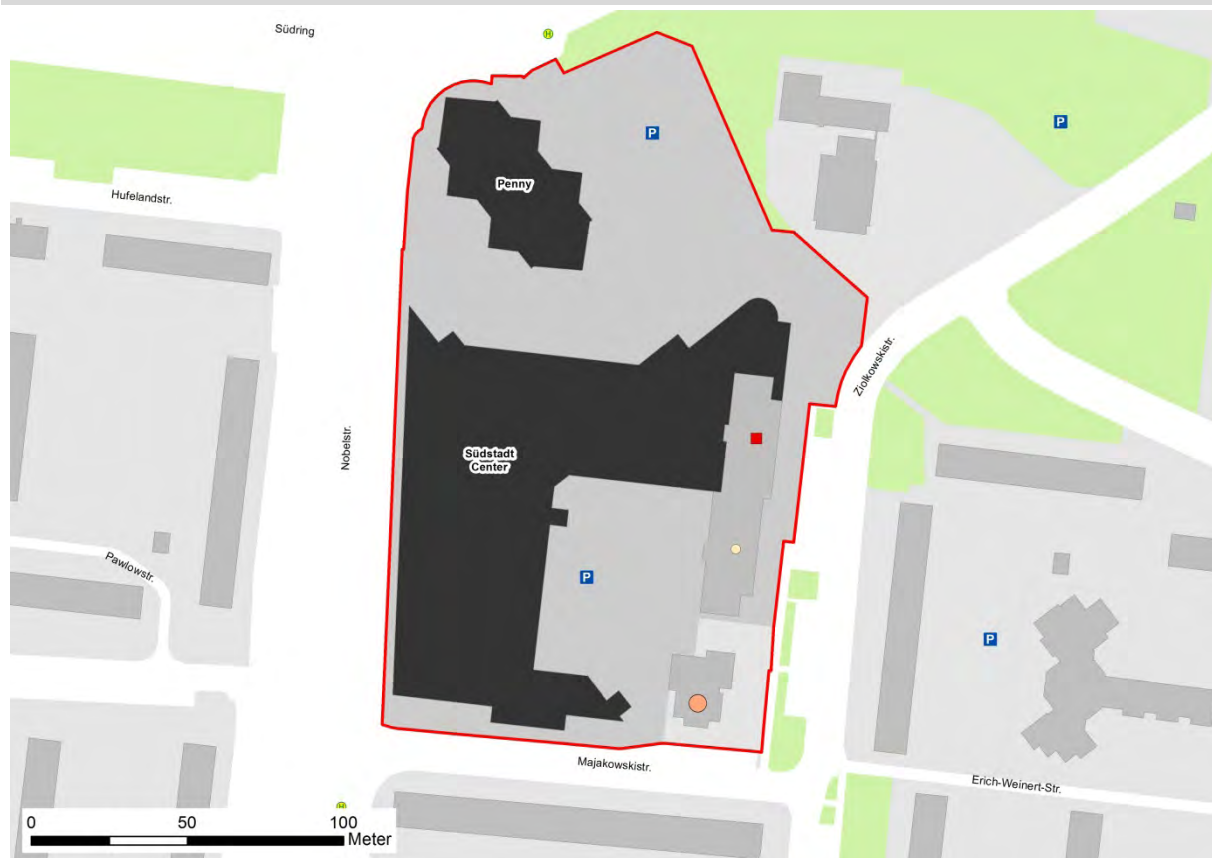
Tabelle 67: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Südstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	7	3.330	15,2	33,0	0,46
Blumen (Indoor) / Zoo	2	180	0,5	1,6	0,29
Gesundheit und Körperpflege	2	700	4,8	5,3	0,90
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	140	0,7	2,4	0,30
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12	4.350	21,1	42,3	0,50
Bekleidung / Textilien	1	280	1,0	7,3	0,14
Schuhe / Lederwaren	1	240	1,0	2,0	0,49
GPK / Haushaltswaren	2	270	0,7	0,9	0,75
Spielwaren / Hobbyartikel	-	<50	0,1	1,8	0,08
Sport und Freizeit	1	70	0,2	1,5	0,14
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5	900	3,1	13,6	0,23
Wohneinrichtung	1	120	0,2	1,7	0,14
Möbel	-	-	-	4,3	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	2,4	0,03
Elektronik / Multimedia	-	50	0,4	5,4	0,07
Medizinische und orthopädische Artikel	2	110	0,8	1,1	0,78

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Uhren / Schmuck	1	50	0,6	1,0	0,59
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	7,0	-
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,2	0,02
Überwiegend langfristiger Bedarf	4	370	2,2	24,3	0,09
Sonstiges	-	-	-	0,5	-
Gesamtsumme	21	5.620	26,4	80,6	0,33

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

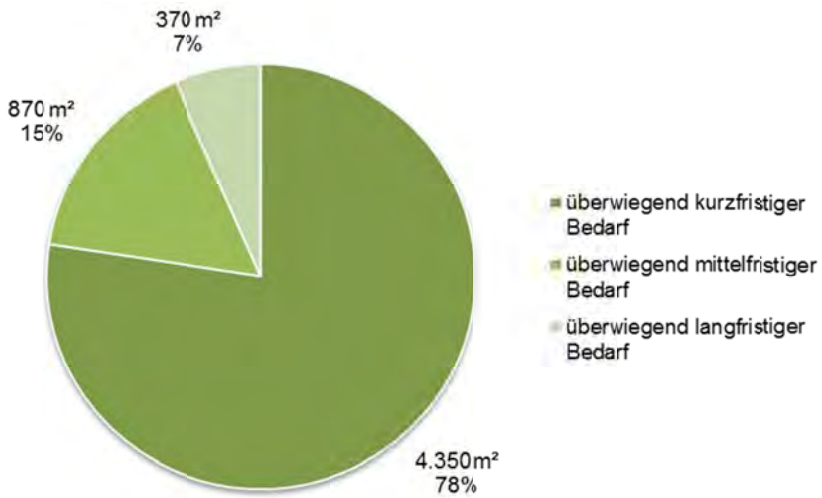
Standortprofil: Stadtteilzentrum Südstadt



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Südstadt
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen Nobelstraße, Südring, Majakowskistraße und Nobelstraße Ausdehnung ca. 130 m (Ost-West), ca. 230 m (Nord-Süd)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Südstadt

Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Stadtraumzentrum Innenstadt – Doberaner Platz (Stadtbe- reich Kröpeliner-Tor-Vorstadt) ca. 1.900 m Entfernung zum Hauptzentrum City-Kernbereich (Stadtbereich Mitte) ca. 2.300 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	5.620 m ² (24,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	21 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Südstadt Center)
Großflächiger Einzel- handel (> 800 m ² Ver- kaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.550 m ² (liegen beide im Südstadt Center)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>370 m² 7%</p> <p>870 m² 15%</p> <p>4.350 m² 78%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Penny (rund 840 m ²) Südstadt Center (rund 5.600 m ²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung (u. a. Bankfiliale, Nagelstudio, Reisebüro); Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Café)
Funktionsrelevante Ein- richtungen	Post
Verkehrliche Einord- nung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Nobelstraße und Südring
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage (im Südstadt Center), Sammelparkplätze
ÖPNV	Bus- und Tramlinien entlang der Nobelstraße und des Südrings

Standortprofil: Stadtteilzentrum Südstadt

Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Kompakte Einzelhandelsstruktur mit zwei Baukörpern / Magneten
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Einkaufscenter Südstadt, Lebensmitteldiscounter Penny
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	funktionsfähiges Zentrum, gestalterisch z. T. in die Jahre gekommen, einfaches Angebotsniveau
Versorgungsfunktion	Grundversorgung für den Stadtbereich
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes. ■ Qualitative Aufwertung (Angebotsniveau, Aufenthaltsqualität) ■ Einzelhandel im Umfeld zentrenverträglich entwickeln, ggf. Ausschlussplanung prüfen

7.12.3 Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Südstadt befindet sich der Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring. Der Hagebaumarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.850 m² auf.

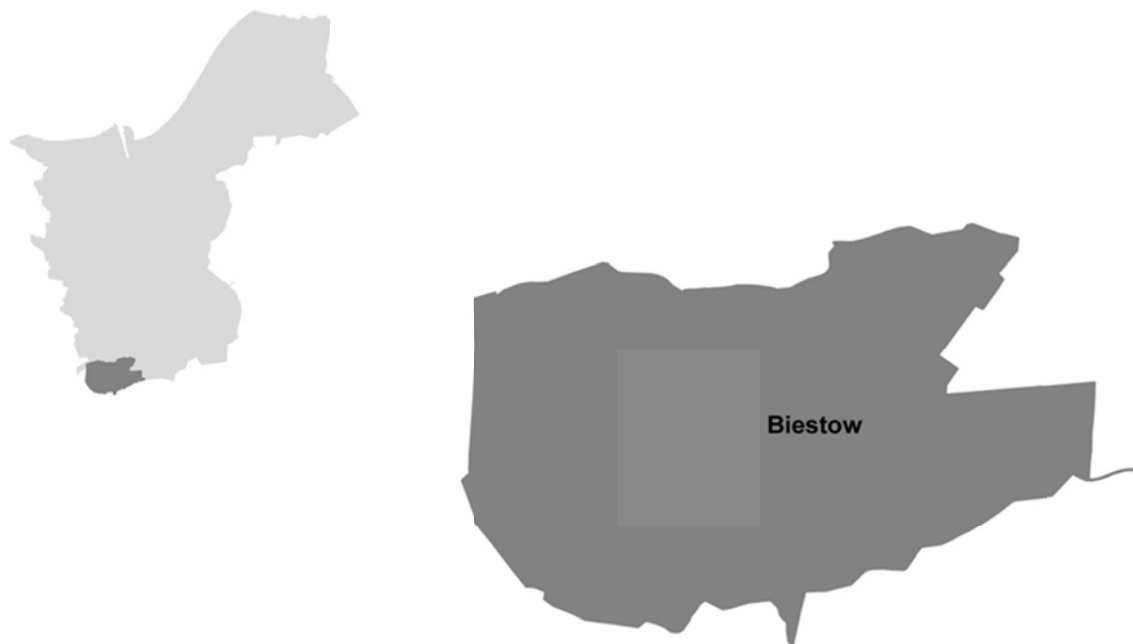
Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

7.13 Standortprofil Stadtbereich Biestow (M)

Der Stadtbereich Biestow liegt im südlichen Stadtgebiet. Im Osten grenzt er an den Stadtbereich Südstadt. Nördlich liegt der Stadtbereich Gartenstadt / Stadtweide. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen vor allem im Norden sowie Nordosten und Osten des Stadtbereichs Biestow, während die westlichen Teile des Stadtbereichs Biestow hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt oder Grün- und Freiflächen sind.

Karte 68: Lage des Stadtbereichs Biestow im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Biestow werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 68: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Biestow (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 2.800 Personen (1,3 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	6.499 Personen (3,0 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	3.718 Personen bzw. 133,7 %
Jugendquotient (< 20)	31,3 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	54,6 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	50,8 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	729 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	1,4 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	181 Biestow I (873) 182 Biestow II (1.908)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 69: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Biestow



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 69: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Biestow

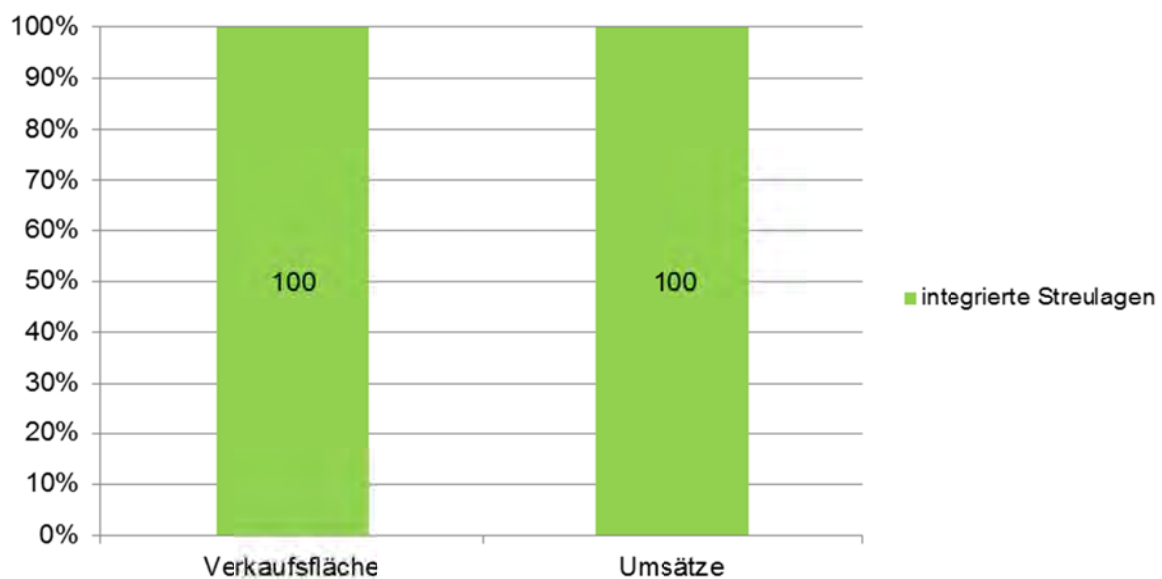
Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	600 m ²
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,21 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Der Stadtbereich Biestow zeichnet sich derzeit durch ein geringes Einwohnerpotenzial aus. Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich liegt mit einem Wert von 0,21 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wieder, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet (siehe dazu Tabelle 68), welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.

Abbildung 26: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Biestow)



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das Einzelhandelsangebot, welches in erster Linie der Grundversorgung dient, wird im Stadtbereich Biestow ausschließlich in städtebaulicher integrierter Lage vorgehalten.

Tabelle 70: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur Stadtbereich Biestow

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2	420	1,3	6,1	0,22
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	< 0,1	0,3	0,03
Gesundheit und Körperpflege	-	<50	0,2	1,0	0,16
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	-	-	0,4	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2	470	1,5	7,8	0,19
Bekleidung	-	<50	< 0,1	1,3	0,01
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,4	-
GPK / Haushaltswaren	-	-	-	0,2	-

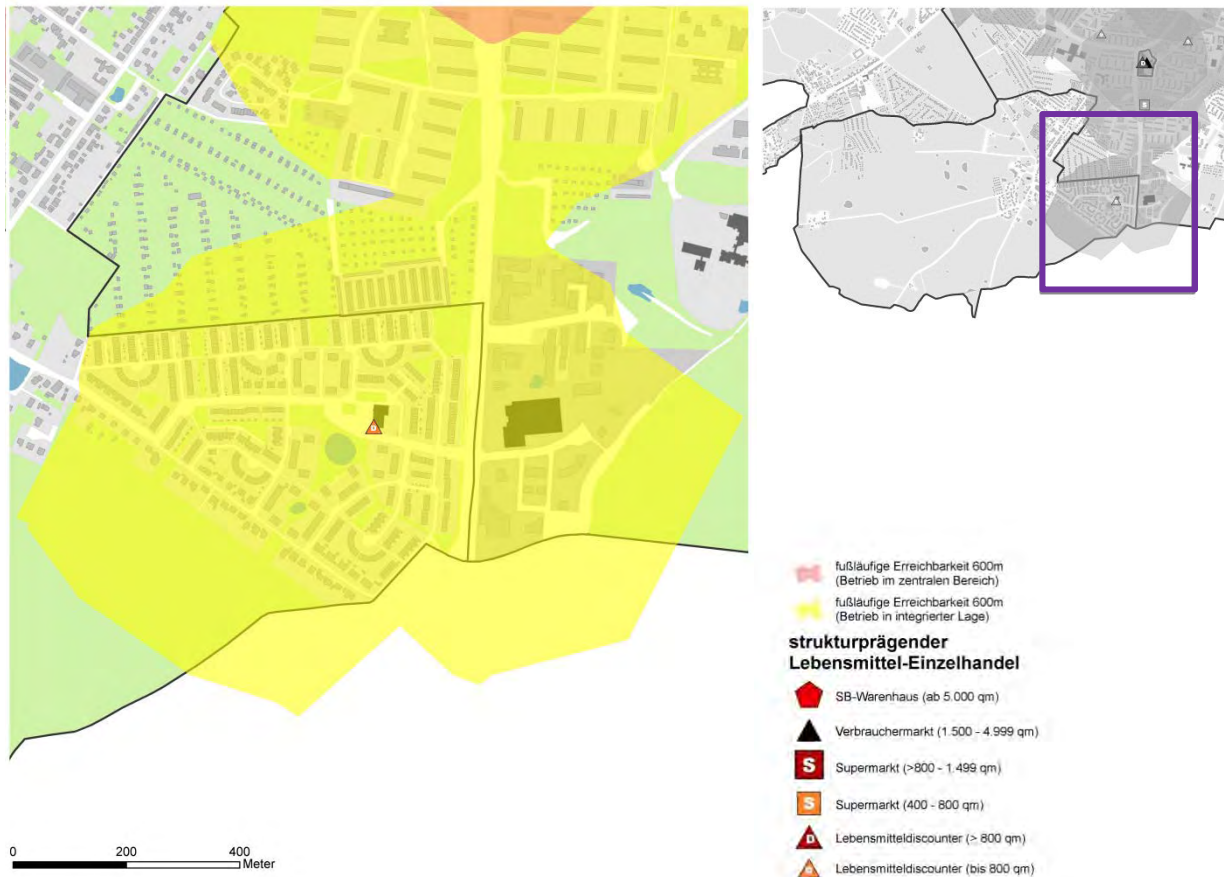
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,3	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,3	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	<50	< 0,1	2,5	0,01
Wohneinrichtung	1	80	0,1	0,3	0,37
Möbel	-	-	-	0,8	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,4	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	1,0	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,2	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,2	-
Baumarktsortimente	-	-	-	1,3	-
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	0,2	0,13
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	110	0,1	4,5	0,03
Sonstiges	-	-	-	0,1	-
Gesamtsumme	3	590	1,6	14,9	0,11

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Biestow ist gering ausgeprägt. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 70). Die Versorgungsbedeutung ist auf die Grundversorgung im Stadtbereich beschränkt.

7.13.1 Nahversorgung im Stadtbereich Biestow

Karte 70: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Biestow mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Biestow weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 400 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,15 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem der Nahbereich um den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter ist lückenlos abgedeckt. Der nördliche und nordöstliche Teil des Stadtbereichs Biestow wird nicht durch Isodistanzen überlagert.</p> <p>Somit bestehen geringe räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten in nördlichen Bereichen des Wohnsiedlungsbereichs. Außerhalb der 600 m-Isodistanzen leben rund 900 Einwohner.</p>

Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 1,3 Mio. Euro im Stadtbereich Biestow steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 6,1 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,22 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.
--	---

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,15 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert ebenfalls deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶⁴ sowie unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- In Biestow ist lediglich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, der eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.
- Empfehlung: Vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Verkaufsflächenausstattung sowie der erheblichen prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025 zeigt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbereich Biestow. In Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscounter, welcher jedoch eine deutlich unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegende Verkaufsfläche aufweist, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu empfehlen.

⁶⁴ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.14 Standortprofil Stadtbereich Stadtmitte (N)

Der Stadtbereich Stadtmitte liegt im südlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt die Unterwarnow an. Westlich liegen die Stadtbereiche Südstadt und Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Östlich schließt sich der Stadtbereich Brinckmansdorf an. Die Siedlungsbereiche liegen vor allem im Norden und Westen des Stadtbereichs Stadtmitte, während der südöstliche Bereich durch das Naturschutzgebiet Unteres Warnowland sowie Kleingartenanlagen geprägt wird.

Karte 71: Lage des Stadtbereichs Stadtmitte im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Stadtmitte werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

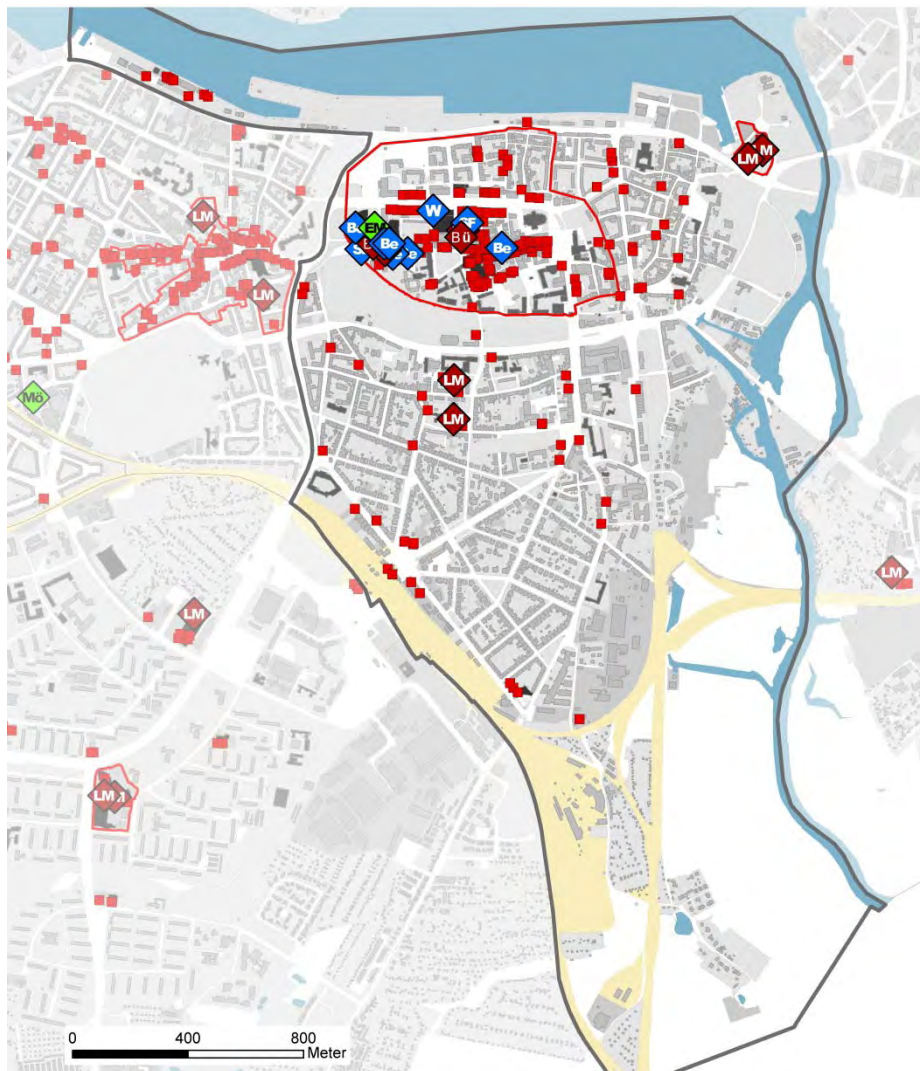
Tabelle 71: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Stadtmitte (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 19.800 Personen (9,5 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	22.000 Personen (10,0 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	2.221 Personen bzw. 11,2 %
Jugendquotient (< 20)	26,4 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	21,3 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)

Durchschnittsalter	39,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.251 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	3,4 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	191 Stadtmitte I (3.618) 192 Stadtmitte II (4.447) 193 Stadtmitte III (4.722) 194 Stadtmitte IV (5.931) 195 Stadtmitte V (1.061)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 72: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Stadtmitte



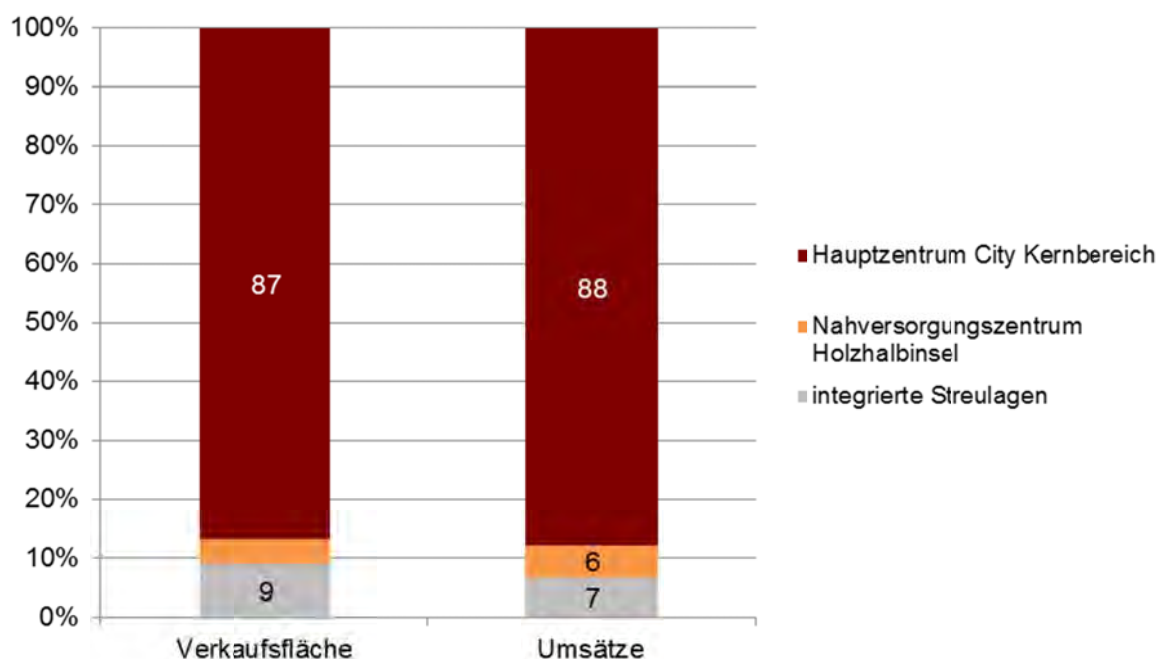
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 72: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten im Stadtbereich Stadtmitte

Standortbereiche	Hauptzentrum City-Kernbereich Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 76.900 m ²
davon in Zentren	69.900 m ² (91 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,89 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Warnemünde liegt mit einem Wert von 3,89 m² / Einwohner sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Damit korrespondiert die einzelhandelsrelevante Zentralität von 3,38, welche erwartungsgemäß auf die hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft der Innenstadt (Hauptzentrum City Kernbereich) zurückzuführen ist.

Abbildung 27: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Stadtmitte)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Mehr als 90 % der Verkaufsfläche bzw. Umsätze entfallen im Stadtbereich Stadtmitte auf zentrale Lagen (Hauptzentrum City Kernbereich und Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel). Erwartungsgemäß nimmt dabei die Rostocker Innenstadt (Hauptzentrum City Kernbereich) eine herausragende Stellung mit überörtlicher Bedeutung ein.

Tabelle 73: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Stadtmitte

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	55	9.720	47,9	43,4	1,10
Blumen (Indoor) / Zoo	6	630	1,8	2,1	0,82
Gesundheit und Körperpflege	22	4.490	32,1	7,0	4,60
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	12	4.950	26,0	3,1	8,31
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	95	19.790	107,8	55,7	1,93
Bekleidung	93	30.740	114,0	9,6	11,91
Schuhe / Lederwaren	17	7.170	28,2	2,6	10,86
GPK / Haushaltswaren	8	2.030	5,0	1,2	4,07
Spielwaren / Hobbyartikel	6	1.750	5,8	2,4	2,37
Sport und Freizeit	10	4.060	14,1	2,0	7,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	134	45.750	167,0	17,8	9,37
Wohneinrichtung	10	1.840	4,4	2,3	1,95
Möbel	6	790	0,9	5,6	0,16
Elektro / Leuchten	3	1.780	13,0	3,1	4,15
Elektronik / Multimedia	14	4.150	44,2	7,1	6,18
Medizinische und orthopädische Artikel	18	1.280	9,1	1,4	6,36
Uhren / Schmuck	17	1.170	11,0	1,3	8,48
Baumarktsortimente	-	150	0,4	9,5	0,04
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,6	0,02
Überwiegend langfristiger Bedarf	68	11.180	82,9	31,9	2,60
Sonstiges	1	250	0,5	0,6	0,79
Gesamtsumme	298	76.970	358,2	106,1	3,38

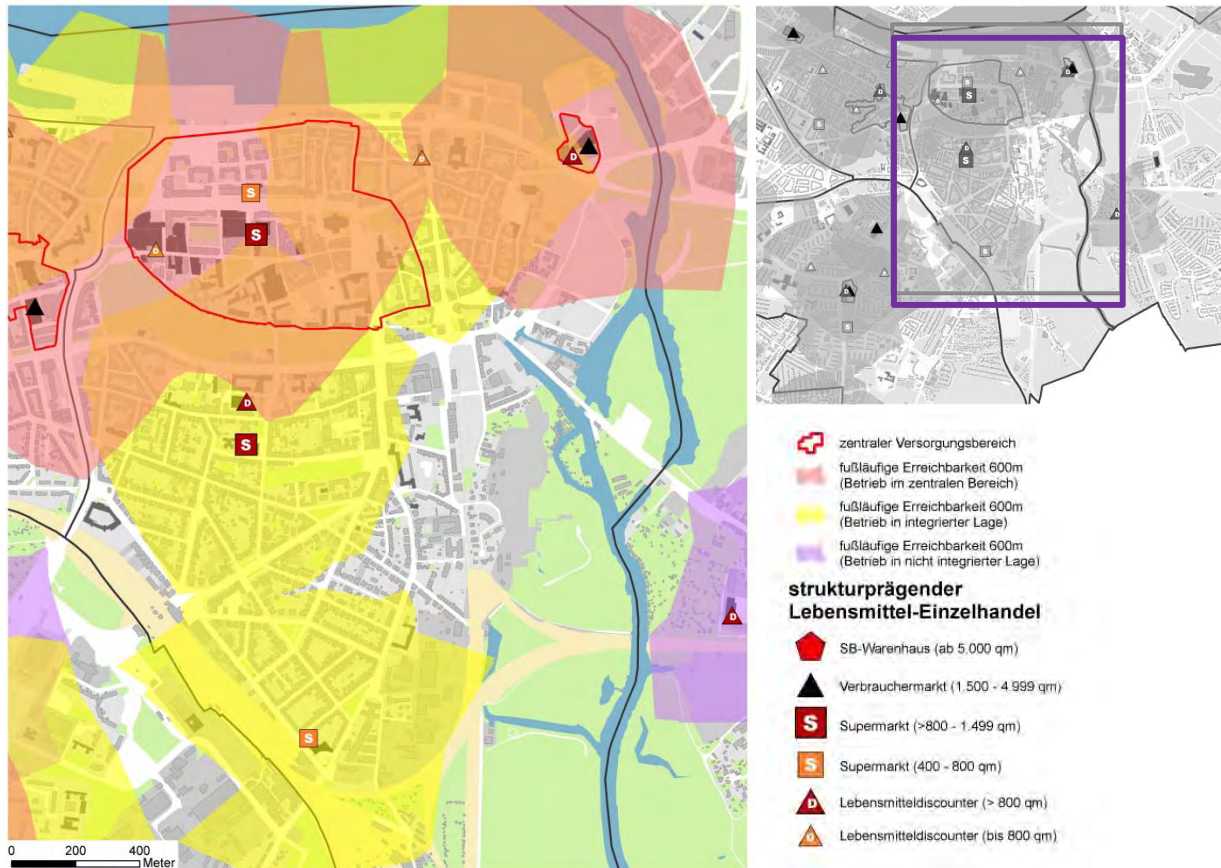
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Stadtmitte (vgl. Tabelle 73) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit 59 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der der mittelfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in der typischen zentrenrelevanten Warengruppe Bekleidung ist ein hoher Verkaufsflächenanteil zu verzeichnen (rund 30.700 m² Verkaufsfläche), der mit einer entsprechend herausragenden Zentralität und der Bedeutung der Innenstadt (Hauptzentrum City Kernbereich) korrespondiert. Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe entfällt rund ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich. Prägend ist hier das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 9.700 m²). Die Warengruppen der lang-

fristigen Bedarfsstufe weisen mit einem Gesamtanteil von rund 15 % eine eher untergeordnete Rolle auf.

7.14.1 Nahversorgung im Stadtbereich Stadtmitte

Karte 73: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Stadtmitte mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Stadtmitte besitzt folgende Merkmale:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 9.700 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>davon rund 60 % bzw. 5.900 m² in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum City-Kernbereich und Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel; rund 40 % bzw. 3.800 m² in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,49 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zwei Supermärkte und ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>im Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter;</p>

	in städtebaulich integrierter Lage zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Vor allem die Nahbereiche um das Hauptzentrum City-Kernbereich und das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Der nordwestliche Teil des Stadtbereichs wird zudem teilweise durch den Nahbereich des Verbrauchermarktes im Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz überlagert.</p> <p>Es bestehen in den südlichen und östlichen Randbereichen des Wohnsiedlungsbereichs geringe räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten. Für die meisten dort lebenden Einwohner ist aber eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten in einer Entfernung von bis zu 800 m gegeben.</p>
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 47,9 Mio. Euro im Stadtbereich Stadtmitte steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 42,7 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 1,10 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,49 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner ist bezogen auf den gesamtstädtischen (0,43 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) überdurchschnittlich. Im Vergleich mit der Angebotsdichte von 0,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern⁶⁵ (Spitzenwert im Ländervergleich), ist der Ausstattungsgrad zwar leicht unterdurchschnittlich, liegt jedoch noch immer auf einem hohen Niveau.
- Aufgrund der Angebotsausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen wird eine über den Stadtbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung entwickelt. So hat der Einzelhandel in der Innenstadt sowohl eine gesamtstädtische Bedeutung und dient auch der Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtbereichs Stadtmitte.
- Es besteht ein differenzierter Betriebstypenmix aus einem Verbrauchermarkt, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).

⁶⁵ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Stadtmitte ist stabil aufgestellt. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird in zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen bereitgestellt. Die Versorgungsstruktur sollte künftig gesichert und gestärkt werden. In diesem Sinne sind Entwicklungen an Standorten, die nicht mit den Zielen und Grundsätzen vereinbar sind und sich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstruktur auswirken können, auszuschließen.

7.14.2 Hauptzentrum City - Kernbereich

Das Hauptzentrum City-Kernbereich ist der größte und bedeutendste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet. Es liegt im nördlichen Teil des Stadtbereichs Stadtmitte.

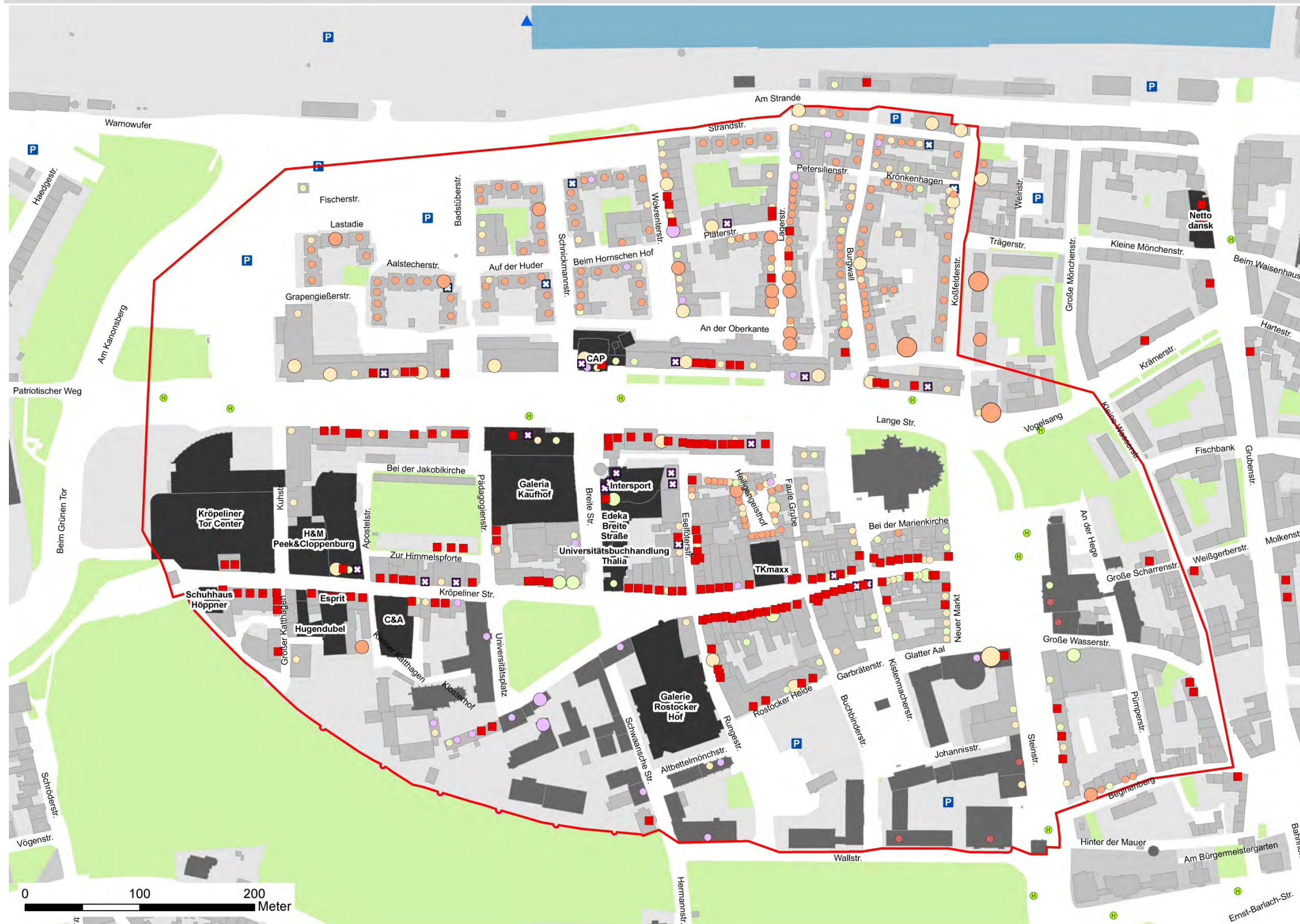
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 74: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Hauptzentrum City - Kernbereich

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	26	3.670	20,3	455,6	0,04
Blumen (Indoor) / Zoo	3	400	1,2	22,5	0,05
Gesundheit und Körperpflege	15	3.340	24,5	73,2	0,33
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	8	4.550	24,5	32,8	0,75
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	52	11.960	70,5	584,2	0,12
Bekleidung / Textilien	88	30.240	112,7	100,3	1,12
Schuhe / Lederwaren	17	7.040	27,8	27,2	1,02
GPK / Haushaltswaren	7	1.820	4,5	13,0	0,35
Spielwaren / Hobbyartikel	4	1.540	5,2	25,5	0,20
Sport und Freizeit	9	3.930	13,7	21,0	0,65
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	125	44.570	164,0	187,0	0,88
Wohneinrichtung	8	1.690	4,2	23,7	0,18
Möbel	3	480	0,6	58,7	0,01
Elektro / Leuchten	3	1.750	12,9	32,8	0,39
Elektronik / Multimedia	13	4.050	43,6	75,0	0,58
Medizinische und orthopädische Artikel	12	960	7,4	14,9	0,49
Uhren / Schmuck	15	1.110	10,7	13,6	0,79
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	99,5	-
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	16,8	-

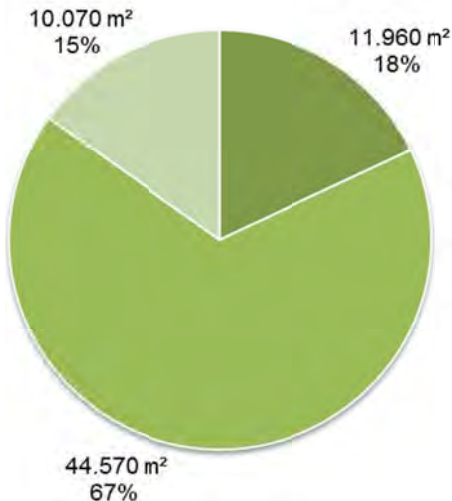
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Überwiegend langfristiger Bedarf	54	10.070	79,4	335,0	0,24
Sonstiges	-	150	0,5	6,3	0,07
Gesamtsumme	231	66.750	314,4	1.112,5	0,28

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Hauptzentrum City-Kernbereich

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Standortprofil: Hauptzentrum City-Kernbereich

Lage	
Stadtbereich	Stadtmitte
Ausdehnung / Straßen	Lange Straße, nördliche Teil der Steinstraße, Koßfelderstraße und Kröpeliner Straße sowie von diesen abgehende kleine Nebenstraßen Ausdehnung ca. 850 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz (Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt) ca. 900 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (Stadtbereich Mitte) ca. 1.000 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	66.530 m ² (86,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	230 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Galerie Rostocker Hof und Kröpeliner Tor Center)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	15 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 37.490 m ² (inkl. vier Betriebe im Kröpeliner Tor Center mit einer Verkaufsfläche von rund 7.480 m ²)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege
Sortimentsstruktur	 <p>10.070 m² 15%</p> <p>11.960 m² 18%</p> <p>44.570 m² 67%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Galeria Kaufhof (rund 10.450 m ²), Peek&Cloppenburg (rund 5.200 m ²), C&A (rund 3.500 m ²), H&M (rund 2.460 m ²), Hugendubel (rund 1.500 m ²), Universitätsbuchhandlung Thalia (rund 1.480 m ²), TK Maxx (rund 1.390 m ²), Edeka Breite Straße (rund 1.100 m ²), Intersport (rund 1.000 m ²), Esprit (rund 1.000 m ²), Schuhhaus Höppner (rund 940 m ²), CAP (rund 480 m ²) Einkaufscenter Galerie Rostocker Hof (rund 4.440 m ²) und Kröpeliner Tor Center (rund 11.950 m ²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Neuer Markt (6x wöchentlich)

Standortprofil: Hauptzentrum City-Kernbereich

Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung (u. a. Bankfilialen, Frisöre, Immobilienmakler, Nagel- und Sonnenstudio, Reisebüros); Gastgewerbe (u. a. Restaurant, Imbiss, Café, Hotel, Hostels); Kunst, Kultur und Bildung
Funktionsrelevante Einrichtungen	Rathaus Rostock, Universität Rostock, Sankt Marienkirche
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Kröpeliner Straße, Lange Straße, Am Strande (L22)
Parkmöglichkeiten	Tiefgaragen, Parkhäuser, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Bus- und Tramlinien entlang der Lange Straße und Neuer Markt/Steinstraße
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	vor allem lineare Ausrichtung der Einzelhandelsnutzungen entlang der Kröpeliner Straße ohne deutliche Tiefenentwicklung in die Seitenstraße / Gassen, parallel verlaufende Langestraße bildet Nebenlage
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	zwei Einkaufszentren: Galerie Rostocker Hof und Einkaufszentrum Kröpeliner Tor, integrierte Magnetbetriebe, z. B. Kaufhof, Edeka
Identifikationspunkte	Neuer Markt, Universitätsplatz, Kulturhistorisches Museum
Gesamteindruck	lebendiges, attraktives Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktivem, vielfältigen Angebotsmix
Versorgungsfunktion	gesamstädtisch und regional (oberzentrale Bedeutung)
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Profilierung des City-Kernbereichs als Hauptzentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Berücksichtigung der oberzentralen und auch touristischen Bedeutung ■ Sicherung und Stärkung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ■ Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels. Sicherung und Stärkung eines vielfältigen Angebotes ■ Aufwertung des östlichen City-Kernbereichs durch standortangepasste Einzelhandelsentwicklungen sowie ergänzende Nutzungen, z. B. Gastronomie ■ Entwicklungen im Bereich Glatter Aal und Neuer Markt können zu einer Stärkung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Diesbezüglich wurden bereits vertiefende städtebauliche Untersuchungen durchgeführt⁶⁶. ■ Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch Entwicklungen im Bestand,

⁶⁶ vgl. u.a. Stadt+Handel: Potenzialanalyse für die Einzelhandelsnutzung im Bereich Neuer Markt Nordseite in der Hansestadt Rostock, August 2010; Hansestadt Rostock: Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Nordseite Neuer Markt in Rostock, Februar 2015;

Standortprofil: Hauptzentrum City-Kernbereich

z. B. im Bereich des Kaufhauses Galeria Kaufhof (Aufstockung).

- Die Verbindung zum Stadthafen ist nur wenig in Szene gesetzt und könnte verbessert werden.

7.14.3 Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel befindet sich östlich des Hauptzentrums City Kernbereich und dient der ergänzenden Grundversorgung im Stadtbereich Stadtmitte.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 75: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	2.210	13,1	43,4	0,30
Blumen (Indoor) / Zoo	-	90	0,2	2,1	0,11
Gesundheit und Körperpflege	2	720	5,3	7,0	0,76
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	60	0,4	3,1	0,13
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	3.080	19,1	55,7	0,34
Bekleidung	-	<50	0,1	9,6	0,01
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	2,6	-
GPK / Haushaltswaren	-	100	0,3	1,2	0,23
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	2,4	-
Sport und Freizeit	-	-	< 0,1	2,0	0,01
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	110	0,4	17,8	0,02
Wohneinrichtung	-	-	-	2,3	-
Möbel	-	-	-	5,6	-
Elektro / Leuchten	-	<50	< 0,1	3,1	0,02
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,2	7,1	0,03
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	1,4	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	1,3	-
Baumarktsortimente	-	-	-	9,5	-
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,6	0,01

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	<50	0,3	31,9	0,01
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,6	0,04
Gesamtsumme	6	3.240	19,7	106,1	0,19

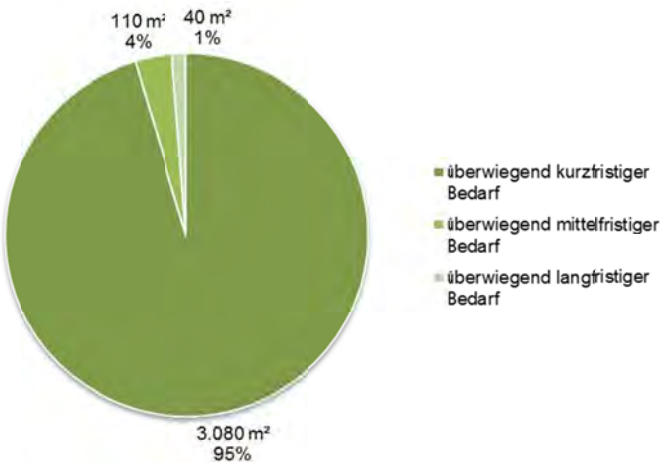
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Stadtmitte
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen Loggerweg, Gaffelschonerweg, Am Petridamm und Am Strande Ausdehnung ca. 200 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Hauptzentrum City-Kernbereich (Stadtbereich Mitte) ca. 1.000 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Dierkow (Stadtbereich Dierkow-Neu) ca. 1.700 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.240 m ² (4,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	sechs Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.470 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	

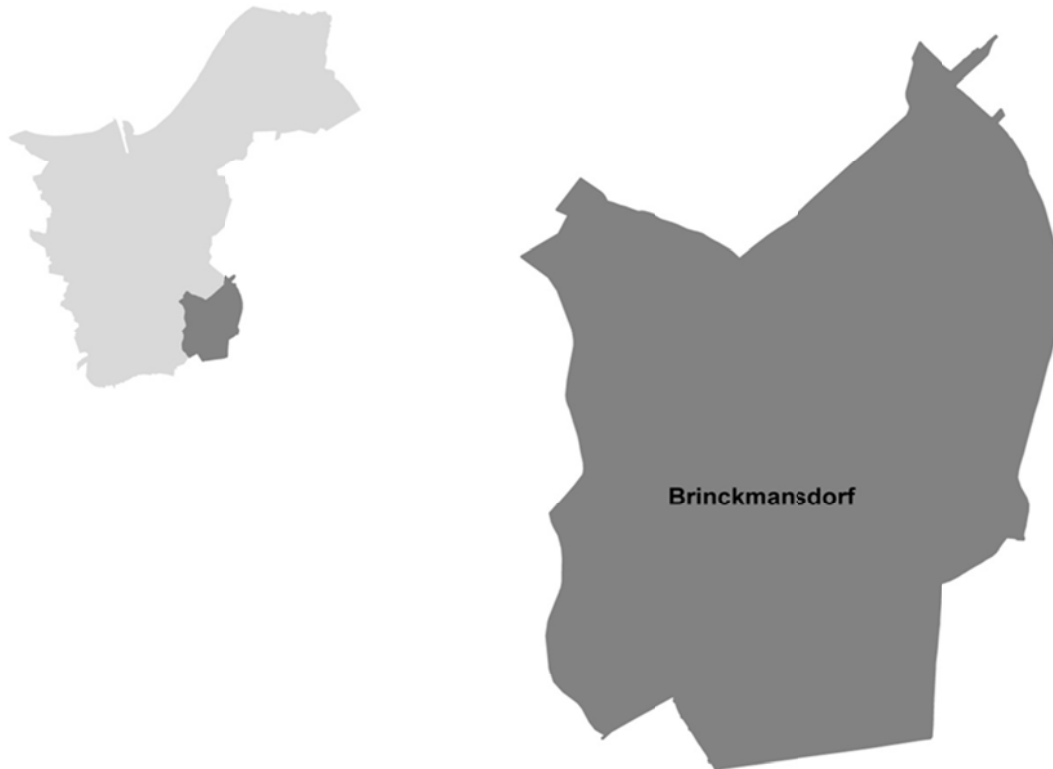
Standortprofil: Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>110 m² 4% 40 m² 1% 3.080 m² 95%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Edeka Holzhalbinsel (rund 1.620 m²; Lidl (rund 850 m²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	kein ausgeprägter Schwerpunkt (u. a. Nagelstudio, Reisebüro, Imbiss)
Funktionsrelevante Einrichtungen	/
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Am Petridamm und Am Strande (L22)
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, ergänzend straßenbegleitende Parkflächen
ÖPNV	Bus- und Tramlinien entlang der Straße Am Petridamm und Am Strande
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Kompakte Einzelhandelsstruktur mit integrierten Magnetbetrieben
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	prägende Bausteine: Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Lebensmittel-discounter Lidl
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	funktionsfähiges, modernes Nahversorgungszentrum
Versorgungsfunktion	Grundversorgung im Stadtteil Stadtmitte, Teilbereiche
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes. ■ Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Entwicklung des Standortes noch nicht abgeschlossen. Ergänzende kleinere Ladenlokale für Dienstleistungen und Gastronomie, ggf. auch kleinteiligen Einzelhandel waren noch nicht fertiggestellt bzw. belegt. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf ab.

7.15 Standortprofil Stadtbereich Brinckmansdorf (O)

Der Stadtbereich Brinckmansdorf liegt im südöstlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzen die Stadtbereiche Dierkow-Ost, Dierkow-Neu und Gehlsdorf an. Im Norden liegt das Gewerbegebiet Osthafen. Die Siedlungsbereiche liegen vor allem im Osten und Süden des Stadtbereichs Brinckmansdorf, während der zentrale und westliche Bereich durch Grün- und Freiflächen sowie Kleingartenanlagen geprägt wird.

Karte 74: Lage des Stadtbereichs Brinckmansdorf im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Brinckmansdorf werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

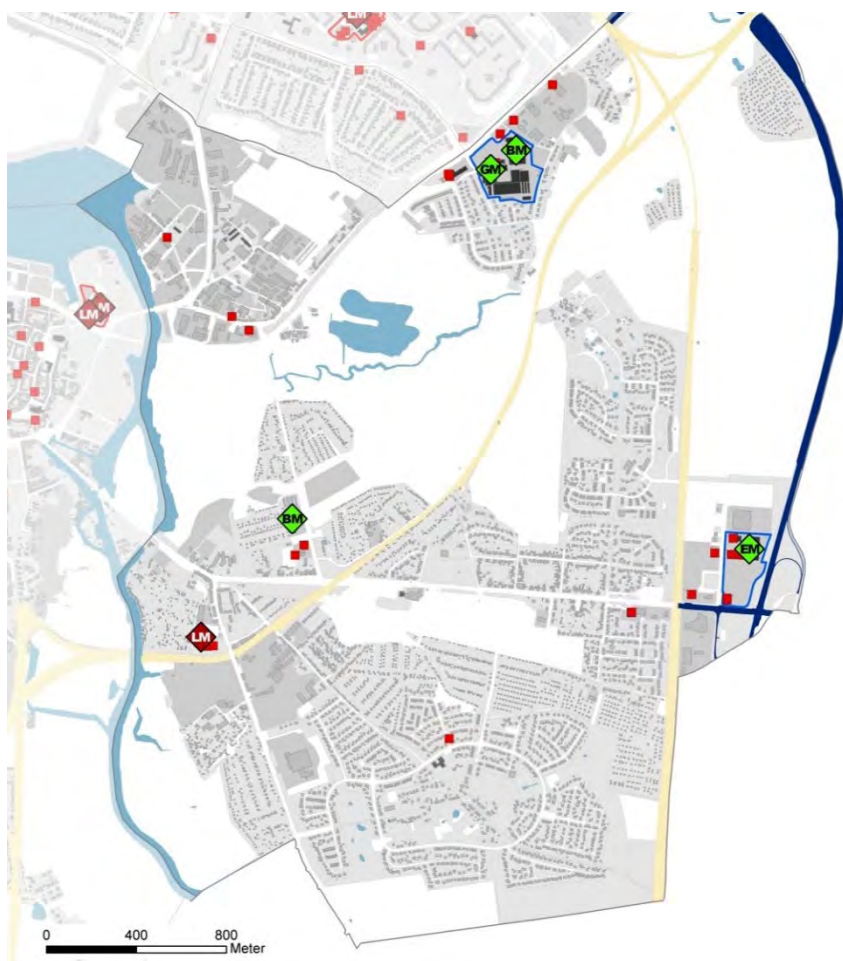
Tabelle 76: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Brinckmansdorf (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 8.200 Personen (4,0 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	9.202 Personen (4,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	989 Personen bzw. 12,0 %

Jugendquotient (< 20)	30,4 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	35,0 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	46,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	805 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	2,4 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	201 Brinckmansdorf I (298) 202 Brinckmansdorf II (1.049) 203 Brinckmansdorf III (1.764) 204 Brinckmansdorf IV (622) 205 Brinckmansdorf V (1.363) 206 Brinckmansdorf VI (3.117)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 75: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Brinckmansdorf



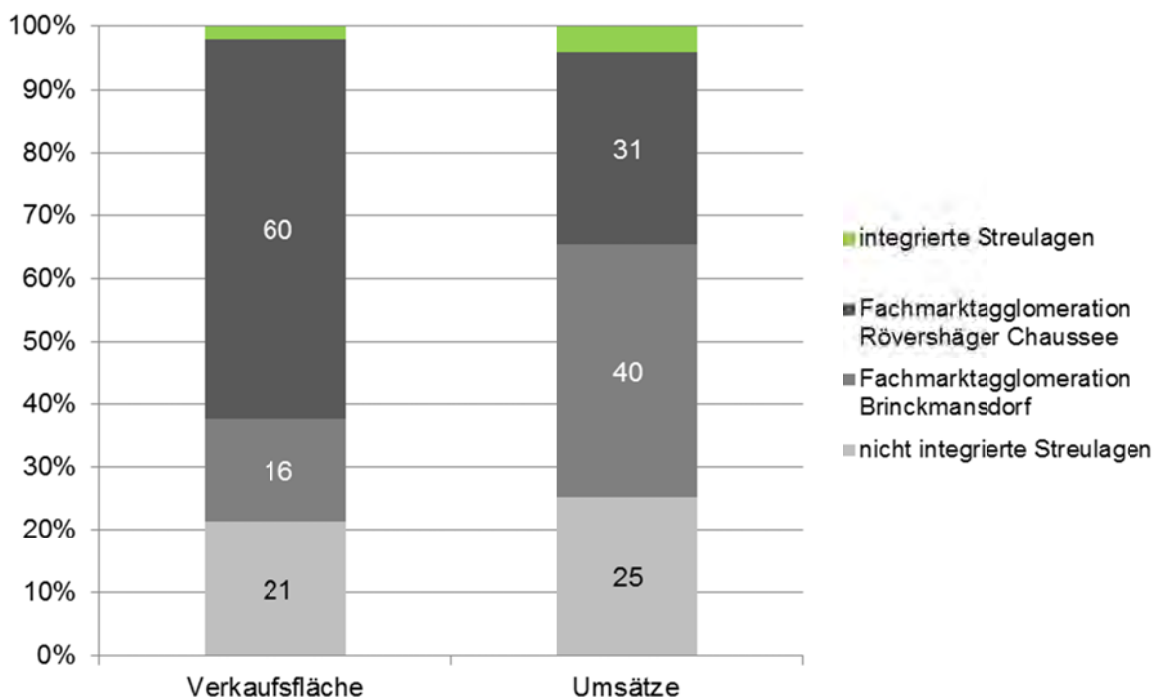
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 77: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Brinckmansdorf

Standortbereiche	Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 38.300 m ²
davon in den Fachmarktagglomerationen	29.300 m ² (76 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	4,66 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Brinckmansdorf liegt mit einem Wert von 4,66 m² / Einwohner sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Dies ist vor allem auf die großflächigen Angebote aus dem Bereich der Bau- und Gartensortimente (Grönfingers, Hagebaumarkt, Alt Bartelsdorfer Straße / Rövershäger Chaussee) in nicht integrierter Lage zurückzuführen. Entsprechend beläuft sich die einzelhandelsrelevante Zentralität auf 2,08 und spiegelt eine deutlich über den Stadtbereich hinausreichende Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Brinckmansdorf wider.

Abbildung 28: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Brinckmansdorf)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Im Stadtbereich Brinckmansdorf befinden sich die Verkaufsflächen nahezu ausschließlich in nicht integrierten Lagen.

Tabelle 78: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Brinckmansdorf

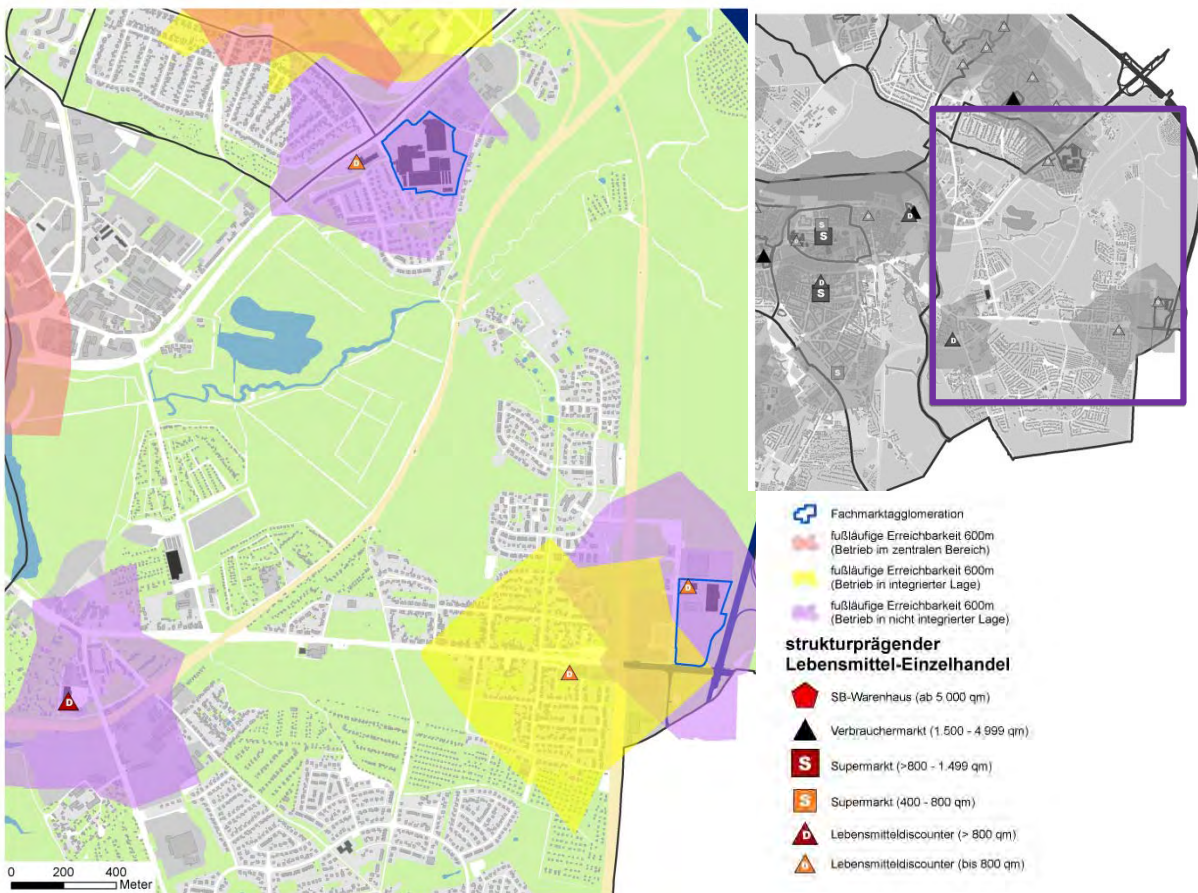
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	19	4.110	19,9	18,0	1,10
Blumen (Indoor) / Zoo	3	3.060	6,5	0,9	7,28
Gesundheit und Körperpflege	-	400	2,7	2,9	0,93
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	280	1,3	1,3	1,00
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	22	7.850	30,4	23,1	1,31
Bekleidung	1	710	1,3	4,0	0,34
Schuhe / Lederwaren	-	180	0,7	1,1	0,62
GPK / Haushaltswaren	1	740	1,7	0,5	3,25
Spielwaren / Hobbyartikel	-	100	0,3	1,0	0,31
Sport und Freizeit	-	260	0,7	0,8	0,87
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	1.990	4,7	7,4	0,64
Wohneinrichtung	1	1.810	2,9	0,9	3,13
Möbel	1	3.200	3,4	2,3	1,46
Elektro / Leuchten	-	1.490	8,4	1,3	6,49
Elektronik / Multimedia	1	2.340	22,1	3,0	7,44
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,6	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,5	-
Baumarktsortimente	6	7.440	10,5	3,9	2,65
Gartenmarktsortimente	2	11.830	8,0	0,7	12,12
Überwiegend langfristiger Bedarf	11	28.110	55,4	13,3	4,17
Sonstiges	-	340	1,1	0,2	4,49
Gesamtsumme	35	38.290	91,6	44,0	2,08

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Brinckmansdorf (vgl. Tabelle 78) weist z. T. Lücken auf. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit 73 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Dies ist insbesondere auf die Angebote im Bereich der Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee zurückzuführen (Grönfingers, Hagebaumarkt). Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe entfällt ein Anteil von 21 %, dabei liegt der Schwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Mit einem Verkaufsflächenanteil von nur 5 % nehmen die zentrenrelevanten Sortimente einen untergeordneten Stellenwert ein, was allerdings bei den fast ausschließlich städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelslagen auch zu erwarten ist.

7.15.1 Nahversorgung im Stadtbereich Brinckmansdorf

Karte 76: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Brinckmansdorf mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Brinckmansdorf weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	rund 3.600 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,50 m ² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich nicht integrierter Lage drei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist nur für einen vergleichsweise geringen Anteil der Bevölkerung in Brinckmansdorf gegeben. Vor allem der Siedlungsbereich im Süden des Stadtbereichs ist unter dem Gesichtspunkt der fußläufigen Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt. Insgesamt leben derzeit rund 5.100 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen, das sind nahezu zwei Drittel der Bevölkerung im Stadtbereich. Somit bestehen deutliche räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten.

Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 19,9 Mio. Euro im Stadtbereich Brinckmansdorf steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 17,8 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 1,10 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.
--	--

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,50 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) überdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert leicht unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶⁷ gleichwohl aber über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Für den Stadtbereich ergibt sich zwar eine überdurchschnittlich hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, jedoch zeigen sich weitreichende räumliche Defizite. Darüber hinaus wird das strukturprägende Lebensmittelangebot ausschließlich durch Lebensmitteldiscounter bereitgestellt. Damit ist der Betriebstypenmix eingeschränkt.
- Empfehlungen: Grundsätzlich bestehen zwar keine quantitativen Defizite, künftige Entwicklungen sollten jedoch vor dem Hintergrund einer Verbesserung / Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung unter Berücksichtigung der künftigen positiven Bevölkerungsentwicklung umgesetzt werden. Im Umkehrschluss sind Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten bzw. Standorten ohne Bezug zu Wohngebieten auszuschließen.

⁶⁷ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.15.2 Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

Standortprofil: Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

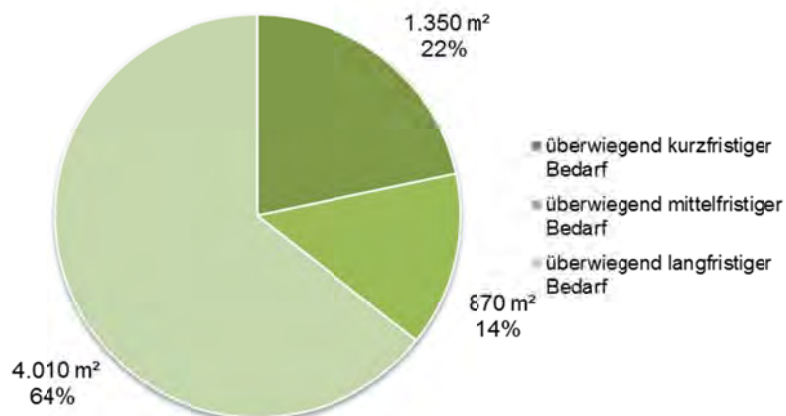


Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Brinckmansdorf
Ausdehnung / Straßen	nördlich der Tessiner Straße und östlich der Timmermannstrat Ausdehnung ca. 300 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
/	
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	6.240 m ² (16,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	7 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.360 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	kein ausgeprägter Sortimentsschwerpunkt, wesentliche Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektronik und Multimedia

Standortprofil: Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf

Sortimentsstruktur



Magnetbetriebe

Media Markt (rund 3.360 m²), Aldi (rund 800 m²)

Wochenmärkte

/

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr

Hauptverkehrsstraße Tessiner Straße und Autobahn 19

Parkmöglichkeiten

Sammelparkplätze

ÖPNV

Anschluss an Buslinien entlang der Timmermannsstrat

Versorgungsfunktion

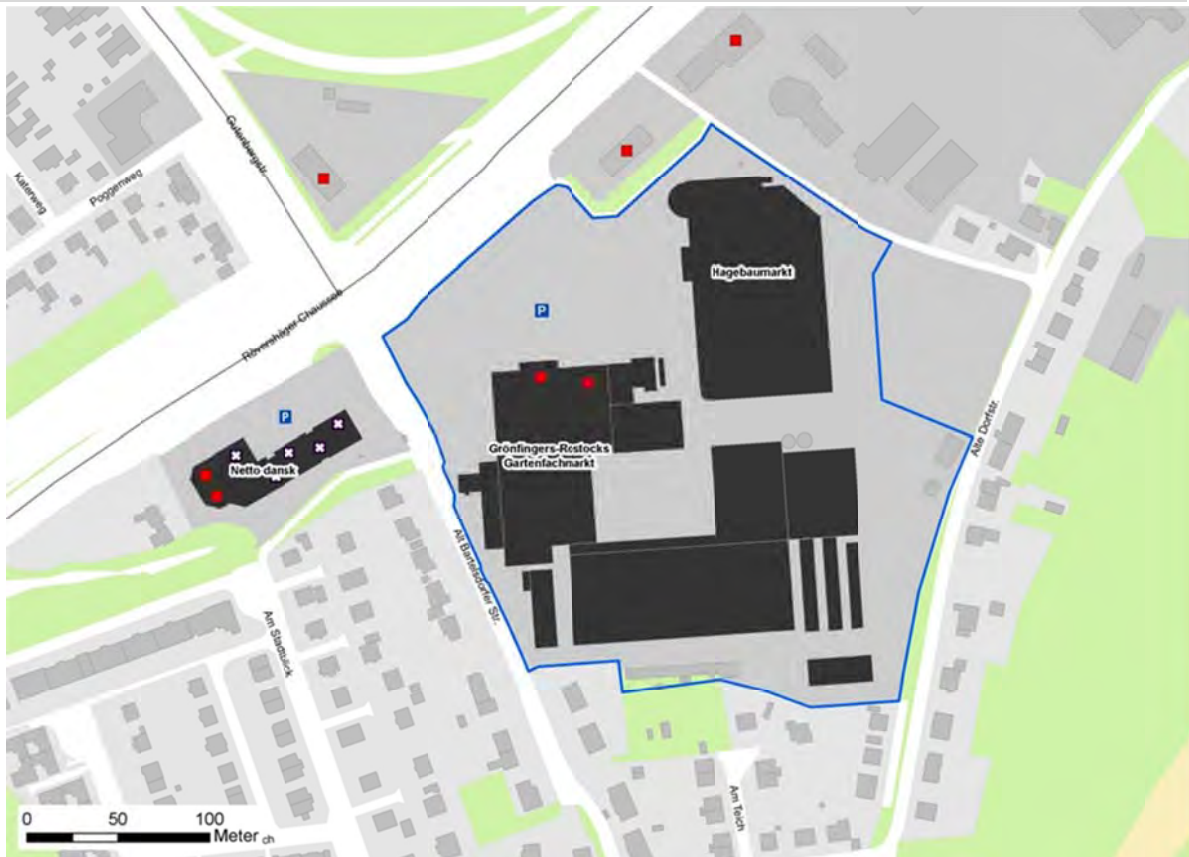
gesamtstädtisch

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung

- Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes stellen Fachmarktagglomerationen Komplextärstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dar. In diesem Sinne ist dieser Standort künftig zu entwickeln. Bestehende Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandschutz.

7.15.3 Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee

Standortprofil: Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee

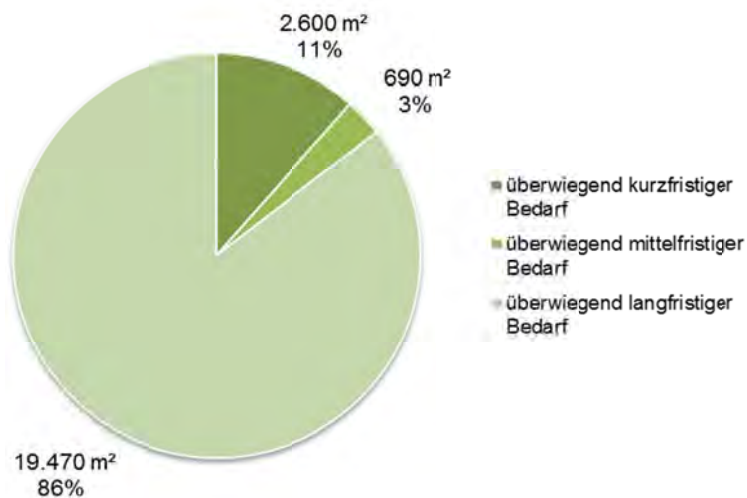


Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Brinckmansdorf
Ausdehnung / Straßen	südlich der Rövershäger Chaussee, östlich der Alt Bartelsdorfer Straße und westlich der Alten Dorfstraße Ausdehnung ca. 260 m (Ost-West), ca. 300 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
Entfernung zum Stadtteilzentrum Dierkow (Stadtbereich Dierkow-Neu) ca. 700 m	
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	23.050 m ² (60,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	drei Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 23.000 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Garten- und Baumarktsortimente

Standortprofil: Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee

Sortimentsstruktur



Magnetbetriebe

Grönfingers Rostocks Gartenfachmarkt (rund 13.000 m²), Hagebaumarkt (rund 10.000 m²)

Wochenmärkte

/

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr

Hauptverkehrsstraße Rövershäger Chaussee

Parkmöglichkeiten

Sammelparkplätze

ÖPNV

/

Versorgungsfunktion

gesamtstädtisch, regional

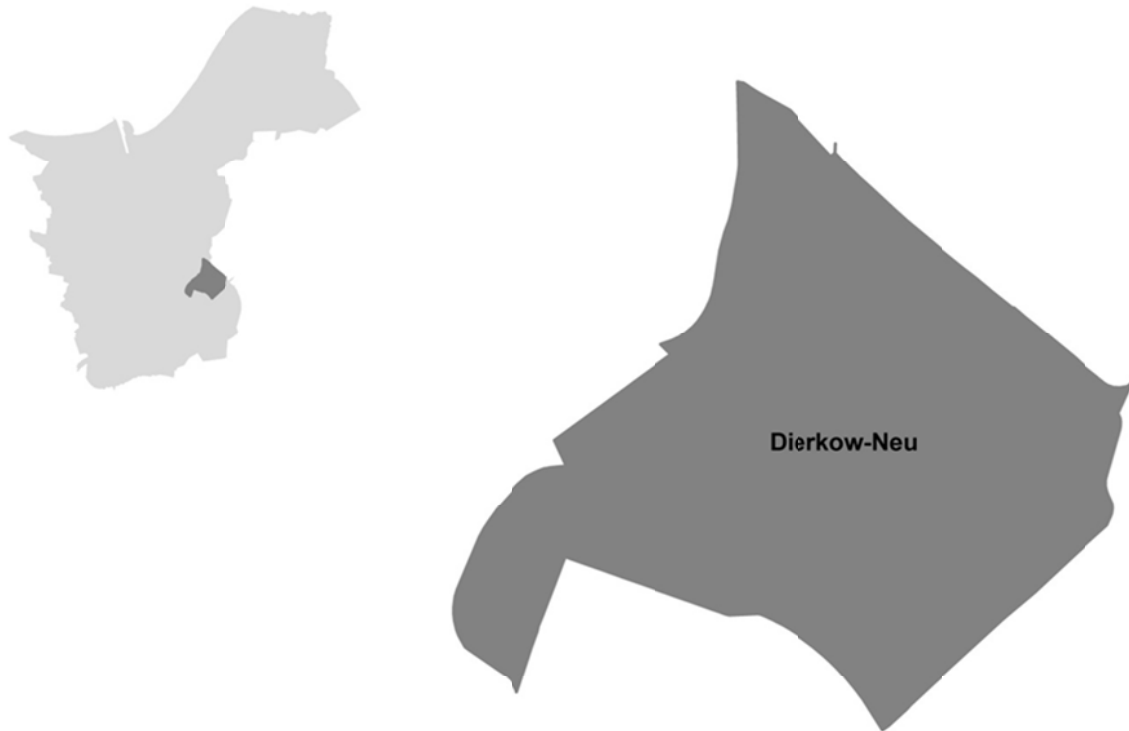
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung

- Sicherung und Stärkung der Fachmarktagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

7.16 Standortprofil Stadtbereich Dierkow-Neu (P)

Der Stadtbereich Dierkow-Neu liegt im südlichen Stadtgebiet. Westlich befinden sich die Stadtbereiche Dierkow-Ost, Dierkow-West und Gehlsdorf. Nördlich schließen sich die Stadtbereiche Toitenwinkel und Rostock-Ost an. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen vor allem im Süden des Stadtbereichs Dierkow-Neu, während der nördliche Bereich hinter der Bahnlinie vor allem durch Grün- und Gewerbeflächen geprägt wird.

Karte 77: Lage des Stadtbereichs Dierkow-Neu im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Dierkow-Neu werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

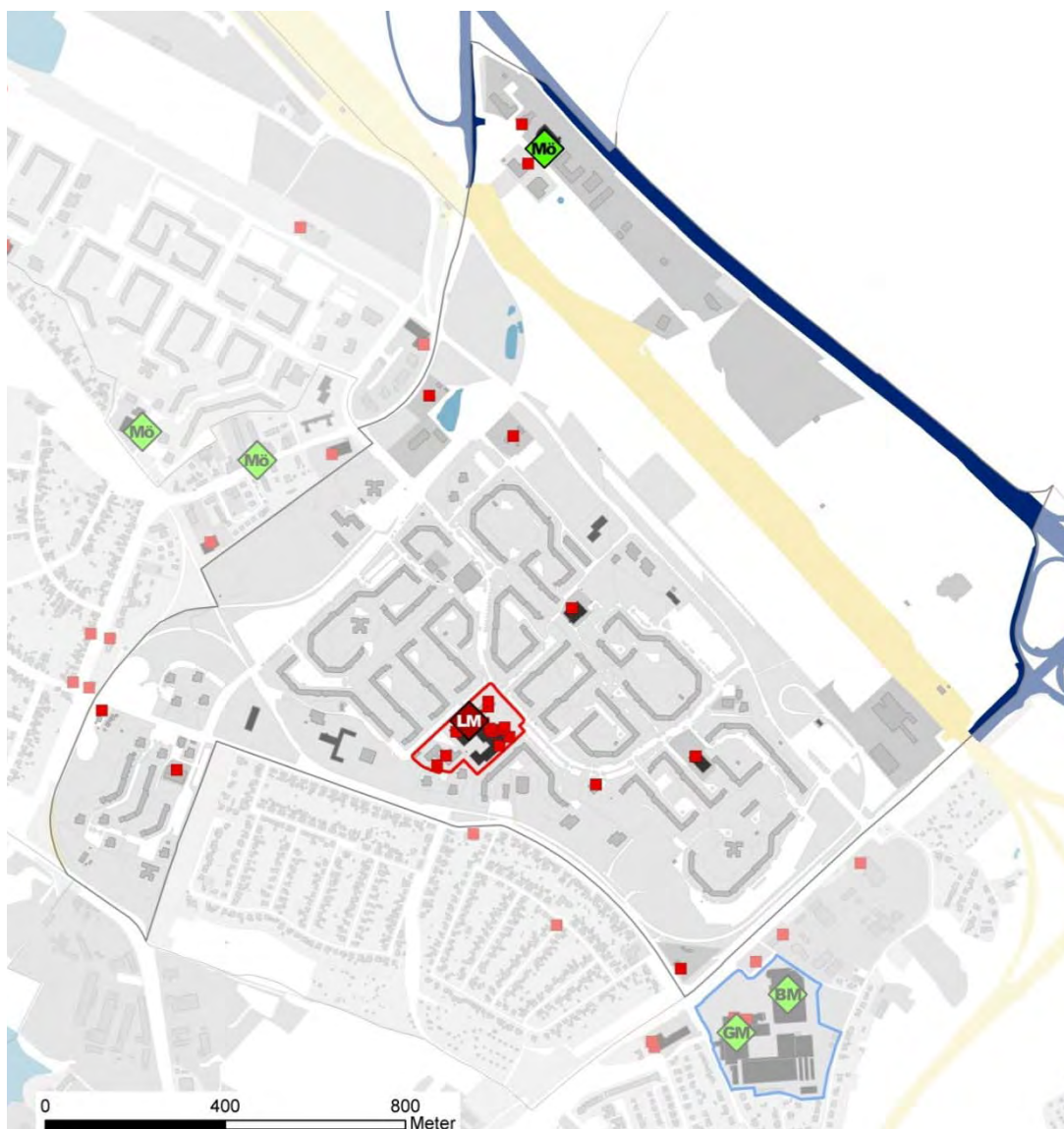
Tabelle 79: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-Neu (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 10.900 Personen (5,3 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	11.500 Personen (5,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	584 Personen bzw. 5,3 %
Jugendquotient (< 20)	24,5 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	19,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)

Durchschnittsalter	41,3 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.917 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	11,0 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	211 Dierkow-Neu I (9.849) 212 Dierkow-Neu II (1.067)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 78: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Dierkow-Neu



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

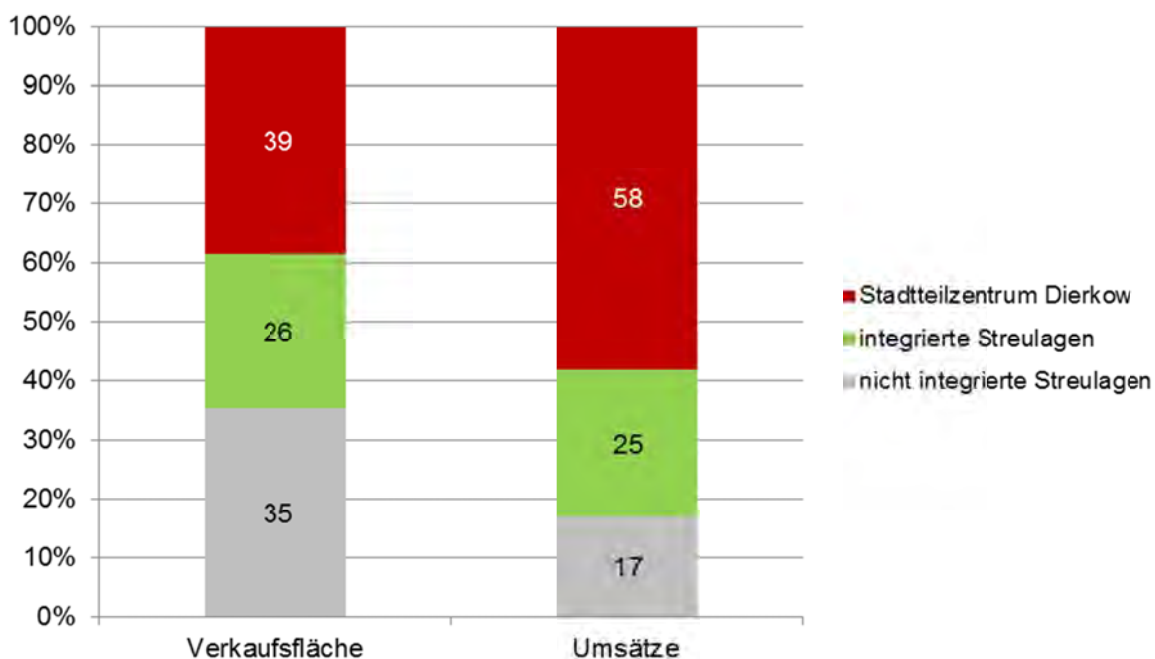
Tabelle 80: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-Neu

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Dierkow
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 9.500 m ²
davon in Zentren	3.700 m ² (39 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,87 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Dierkow-Neu liegt mit einem Wert von 0,87 m² / Einwohner unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,44 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich insgesamt wie auch des Stadtteilzentrum Dierkow wieder.

Abbildung 29: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Dierkow-Neu)



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Im Stadtbereich Dierkow-Neu entfallen rund 39 % der Verkaufsfläche auf das Stadtteilzentrum Dierkow, welches eine Grundversorgung im Stadtbereich übernimmt (vgl. dazu Karte 78 und Abbildung 29). Etwa ein Viertel des Einzelhandelsangebotes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (z. B. Netto Marken-Discount, Kurt-Schumacher-Ring), während sich rund ein Drittel in städtebaulich nicht integrierter Lage befindet (z. B. RS Möbel, Brückenweg).

Tabelle 81: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Dierkow-Neu

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10	3.240	13,9	24,0	0,58
Blumen (Indoor) / Zoo	1	90	0,2	1,2	0,16
Gesundheit und Körperpflege	2	370	2,4	3,9	0,63
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	160	0,5	1,7	0,31
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	14	3.860	17,1	30,7	0,56
Bekleidung	2	840	1,7	5,3	0,31
Schuhe / Lederwaren	-	80	0,3	1,4	0,19
GPK / Haushaltswaren	1	250	0,4	0,7	0,60
Spielwaren / Hobbyartikel	-	200	0,5	1,3	0,37
Sport und Freizeit	-	<50	< 0,1	1,1	0,03
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	1.380	2,9	9,8	0,29
Wohneinrichtung	1	450	0,7	1,2	0,56
Möbel	5	3.490	3,4	3,1	1,09
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	1,7	0,06
Elektronik / Multimedia	1	80	0,4	3,9	0,11
Medizinische und orthopädische Artikel	3	130	1,0	0,8	1,29
Uhren / Schmuck	-	<50	0,1	0,7	0,14
Baumarktsortimente	-	<50	0,1	5,2	0,01
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	0,9	0,02
Überwiegend langfristiger Bedarf	10	4.240	5,8	17,6	0,33
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,3	0,10
Gesamtsumme	27	9.490	25,8	58,5	0,44

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Dierkow-Neu (vgl. Tabelle 81) umfasst zwar ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht, dabei sind eine Warengruppe jedoch nur als Randsortimente mit geringen Verkaufsflächenanteilen vertreten. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit 45 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Hier ragt die Warengruppe Möbel besonders hervor. Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe entfallen 41 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich. Prägend ist hier das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.200 m²). Die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe weisen mit einem Gesamtanteil von rund 15 % einen eher geringen Stellenwert auf.

7.16.1 Nahversorgung im Stadtbereich Dierkow-Neu

Karte 79: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-Neu mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-Neu weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 3.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 57,9 % bzw. 1.900 m² in dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Dierkow; rund 36,2 % bzw. 1.200 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 5,9 % bzw. 200 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,30 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Dierkow ein Verbrauchermarkt; in städtebaulich integrierter Lage zwei Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Flächendeckend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben.</p> <p>Durch die Überlagerung der Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte, wird der Stadtbereich gänzlich abgedeckt. Der nordwestliche Teil des Stadtbereichs wird zudem teilweise durch den Nahbereich der in unmittelbarer Grenznähe liegenden Lebensmitteldiscounter der Stadtbereiche Toitenwinkel und Dierkow-West überlagert.</p>

	Es bestehen keine räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 13,9 Mio. Euro im Stadtbereich Dierkow-Neu steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 23,2 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,58 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.
Quellen: <u>Einzelhandelsdaten</u> : Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; <u>einzelhandelsrelevante Kaufkraft</u> : eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; <u>einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität</u> : eigene Berechnung	

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,30 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶⁸ und außerdem leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Bei guter räumlicher Versorgungssituation bestehen quantitative Defizite. Dabei ist festzustellen, dass die Lebensmitteldiscounter im Stadtbereich Verkaufsflächen unterhalb derzeitiger Marktzutrittsgrößen aufweisen. Entwicklungsperspektiven, insbesondere hinsichtlich zusätzlicher Märkte im Stadtbereich, werden durch die Wettbewerbssituation zu den Lebensmitteldiscountern in den nördlich angrenzenden Stadtbereichen eingeschränkt.
- Es besteht ein Betriebstypenmix aus einem Verbrauchermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern. Die Lebensmitteldiscounter weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Lebensmittelmärkte grundsätzlich an städtebaulich sinnvollen Standorten befinden. Dabei zeigt sich, auch unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, in Dierkow-Neu Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere der Lebensmitteldiscounter sind zu prüfen.

⁶⁸ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.16.2 Stadtteilzentrum Dierkow

Das Stadtteilzentrum Dierkow befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungsschwerpunkt des Stadtbereichs.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 82: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Dierkow

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.870	9,0	24,0	0,38
Blumen (Indoor) / Zoo	1	60	0,1	1,2	0,12
Gesundheit und Körperpflege	2	250	1,8	3,9	0,47
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	80	0,3	1,7	0,15
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7	2.260	11,2	30,7	0,37
Bekleidung / Textilien	2	670	1,3	5,3	0,25
Schuhe / Lederwaren	-	70	0,2	1,4	0,16
GPK / Haushaltswaren	1	160	0,3	0,7	0,39
Spielwaren / Hobbyartikel	-	80	0,2	1,3	0,12
Sport und Freizeit	-	<50	< 0,1	1,1	0,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	990	2,0	9,8	0,20
Wohneinrichtung	1	170	0,2	1,2	0,20
Möbel	-	-	-	3,1	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	1,7	0,04
Elektronik / Multimedia	1	<50	0,3	3,9	0,07
Medizinische und orthopädische Artikel	3	130	1,0	0,8	1,29
Uhren / Schmuck	-	<50	0,1	0,7	0,14
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	5,2	-
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	0,9	0,02
Überwiegend langfristiger Bedarf	5	420	1,7	17,6	0,10
Sonstiges	-	<50	< 0,1	0,3	0,10
Gesamtsumme	15	3.680	15,0	58,5	0,26

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Dierkow

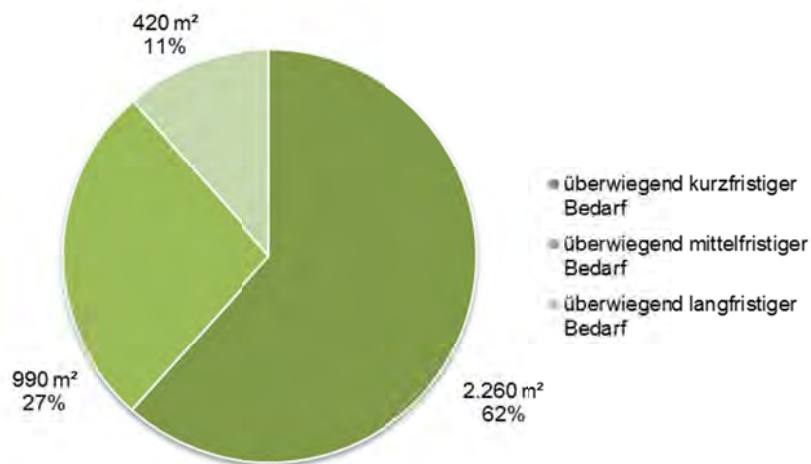
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Dierkow-Neu
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen Heinrich-Tessenow-Straße, Kurt-Schumacher-Ring und Georg-Adolf-Demmler-Straße Ausdehnung ca. 230 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Stadtteilzentrum Toitenwinkel (Stadtbereich Toitenwinkel) ca. 1.800 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (Stadtbereich Stadtmitte) ca. 1.700 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.680 m ² (26,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	15 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.100 m ²
Einzelhandelsstruktur	

Standortprofil: Stadtteilzentrum Dierkow

Sortimentsschwerpunkte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Sortimentsstruktur



Magnetbetriebe

Sky (rund 2.100 m²)

Wochenmärkte

Wochenmarkt Dierkow (1x wöchentlich)

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Dienstleistung (u. a. Ärzte, Frisöre, Bankfilialen)

Funktionsrelevante Einrichtungen

Bibliothek, angrenzend: Grundschule und Gymnasium

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr

Hauptverkehrsstraße Kurt-Schumacher-Ring

Parkmöglichkeiten

Sammelparkplätze

ÖPNV

Bus- und Tramlinien entlang der Gutenbergstraße

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur

Einkaufszentrum mit ergänzenden Nutzungen, umliegend

Einzelhandelslagen / prägende Bausteine

Einkaufszentrum

Identifikationspunkte

Hannes-Meyer-Platz

Gesamteindruck

funktionsfähiges Zentrum

Versorgungsfunktion

Grundversorgungsfunktion für den Stadtbereich

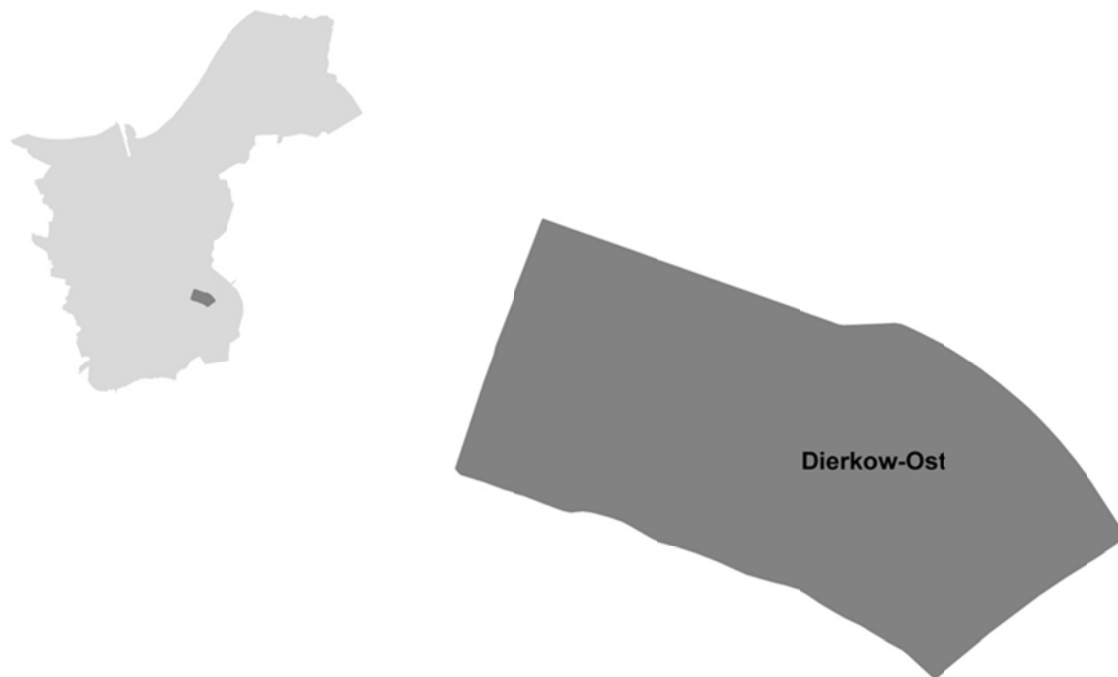
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Es besteht kein akuter Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum. Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten.

7.17 Standortprofil Stadtbereich Dierkow-Ost (Q)

Der Stadtbereich Dierkow-Ost liegt im östlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Dierkow-Neu an. Südlich liegt der Stadtbereich Brinckmansdorf. Der Stadtbereich besteht fast ausschließlich aus Wohnsiedlungsbereichen, einzig im südlichen Bereich finden sich Kleingartenanlagen.

Karte 80: Lage des Stadtbereichs Dierkow-Ost im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Dierkow-Ost werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

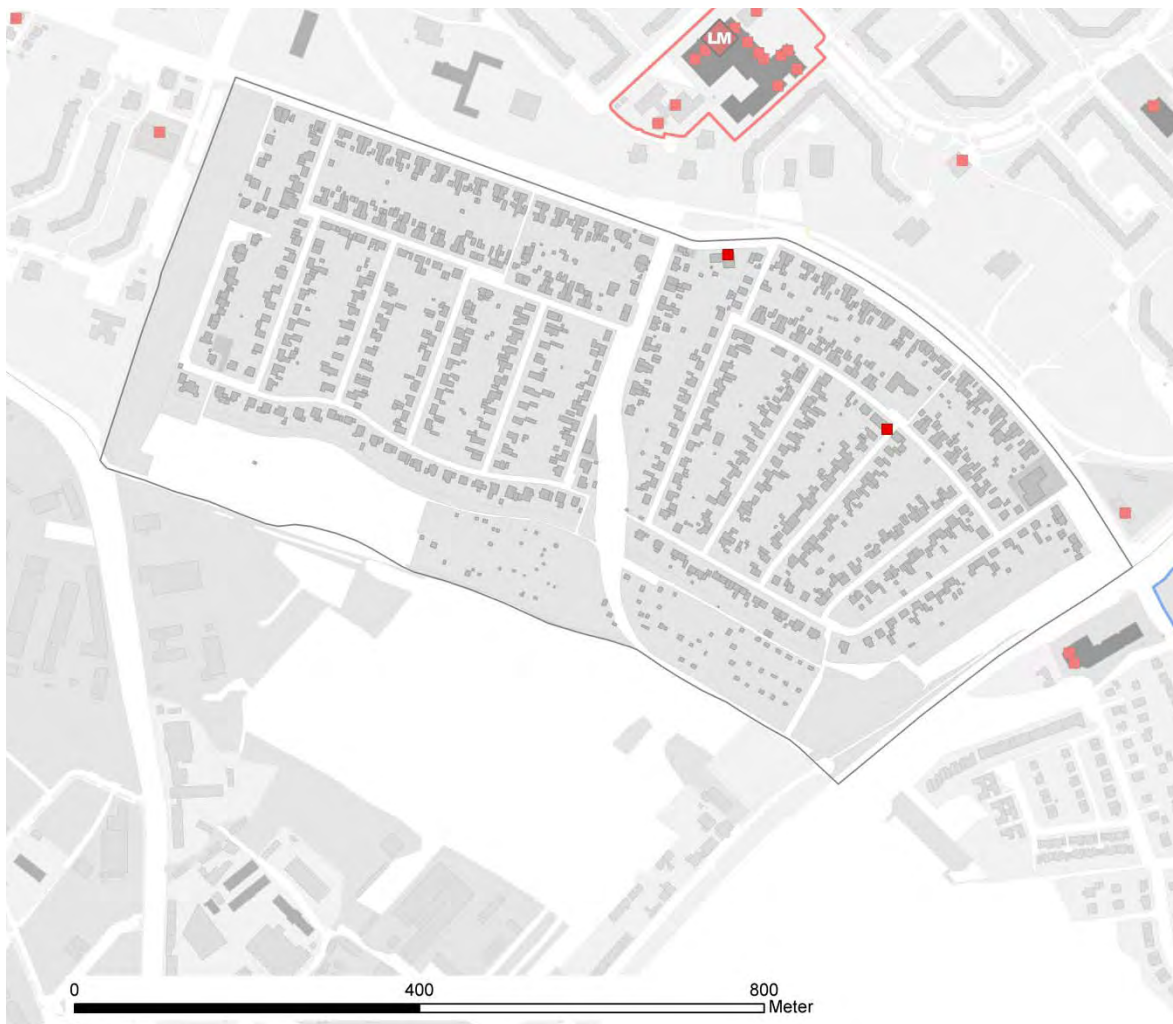
Tabelle 83: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-Ost (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 1.100 Personen (0,5 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	1.001 Personen (0,5 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-80 Personen bzw. -7,9 %
Jugendquotient (< 20)	25,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	68,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	52,9 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	2.116 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	2,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	221 Dierkow-Ost (1.081)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 81: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Dierkow-Ost



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 84: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-Ost

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 100 m ²

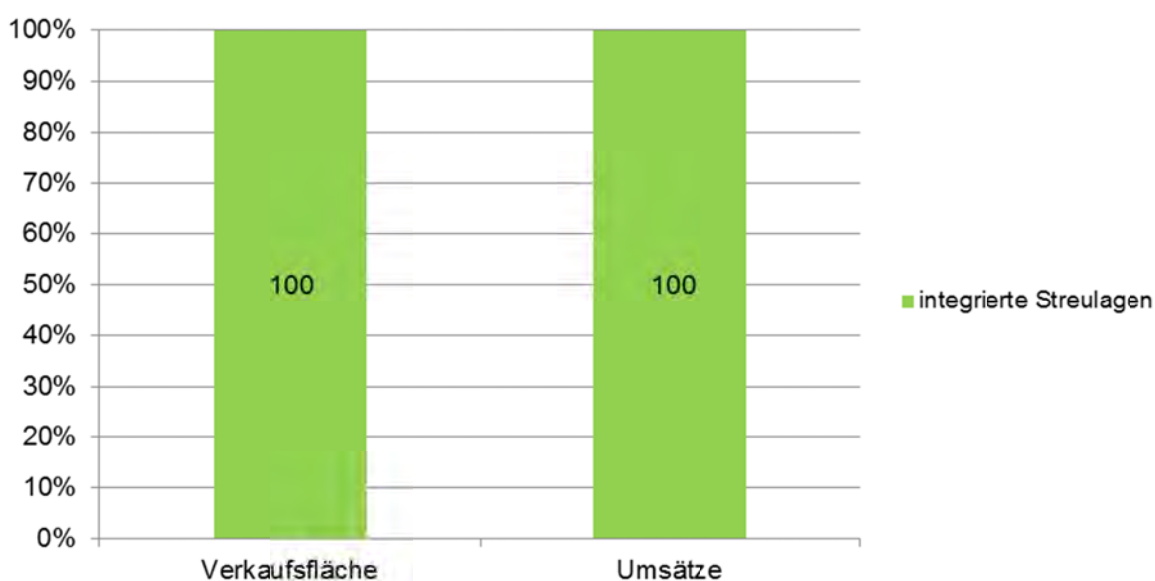
Verkaufsfläche pro Einwohner

0,06 m² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt
Rostock gesamt: 1,73 m² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Dierkow-Ost mit einem Wert von 0,06 m² / Einwohner sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,04 zeigen, dass der Einzelhandel im Stadtbereich keine Bedeutung einnimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl rein rechnerisch die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben ist. Damit ist von einer Orientierung der Kunden in Richtung der Angebote in anderen bzw. benachbarten Stadtbereichen (z. B. Dierkow-Neu, Stadtteilzentrum) auszugehen.

Abbildung 30: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Dierkow-Ost)



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das geringe Verkaufsflächenangebot im Stadtbereich Dierkow-Ost befindet sich ausschließlich in städtebaulich integrierter Lage.

Tabelle 85: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Dierkow-Ost

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	1	<50	0,1	2,4	0,05
Blumen (Indoor) / Zoo	1	<50	0,1	0,1	0,91
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-	0,4	-
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	-	-	0,2	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2	60	0,2	3,0	0,08

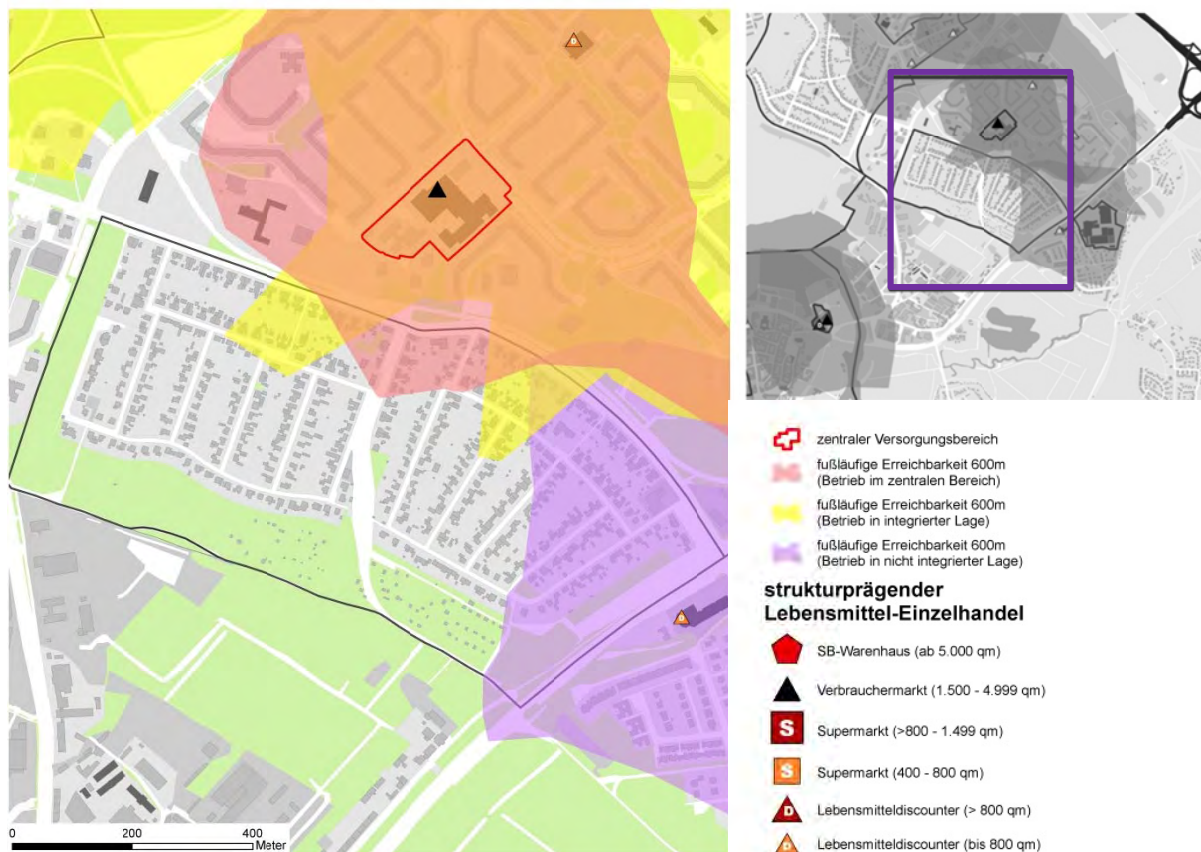
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Bekleidung	-	-	-	0,5	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,1	-
GPK / Haushaltswaren	-	-	-	0,1	-
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,1	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,1	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	-	-	1,0	-
Wohneinrichtung	-	<50	< 0,1	0,1	0,09
Möbel	-	-	-	0,3	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,2	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	0,4	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,1	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,1	-
Baumarktsortimente	-	-	-	0,5	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,1	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	10	< 0,1	1,7	0,01
Sonstiges	-	-	-	-	-
Gesamtsumme	2	70	0,2	5,8	0,04

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Das Einzelhandelsangebot in Dierkow-Ost ist ausgesprochen gering und vor allem auf die kurzfristige Bedarfsdeckung ausgerichtet (vgl. Tabelle 85).

7.17.1 Nahversorgung im Stadtbereich Dierkow-Ost

Karte 82: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-Ost mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-Ost weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	< 50 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen
Nahversorgung, strukturell:	-
Nahversorgung, räumlich:	<p>Der nördliche und östliche Teil des Stadtbereichs wird teilweise durch den Nahbereich des Verbrauchermarktes im Stadtteilzentrum Dierkow und den Lebensmitteldiscountern aus dem Stadtbereich Brinckmansdorf tangiert.</p> <p>Es bestehen deutliche räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten in den südlichen, westlichen und zentralen Bereichen des Wohnsiedlungsbereichs. Dabei leben lediglich rund 600 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass für die meisten dort lebenden Einwohner eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten (in benachbarten Stadtbereichen) in einer Entfernung von bis zu 800 m gegeben ist.</p>

Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf rund 2,4 Mio. Euro.
--	--

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- In Dierkow-Ost ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt. Aufgrund der Angebote in den benachbarten Stadtbereichen, insbesondere auch im unmittelbar nördlich gelegenen Stadtteilzentrum Dierkow, sowie der vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung bei rückläufiger Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2025, besteht in Dierkow-Ost jedoch kein akuter Handlungsbedarf zur Stärkung der Nahversorgungssituation bzw. zur Ansiedlung strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels.

7.18 Standortprofil Stadtbereich Dierkow-West (R)

Der Stadtbereich Dierkow-West liegt im südöstlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Toitenwinkel an. Westlich liegt der Stadtbereich Gehlsdorf. Nördlich schließt sich der Stadtbereich Dierkow-Neu an. Die Siedlungsbereiche liegen vor allem im Süden, Osten und zentralen Teil des Stadtbereichs Dierkow-West, während der nördlich und westliche Bereich vor allem durch Grün- und Freiflächen geprägt wird.

Karte 83: Lage des Stadtbereichs Dierkow-West im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Dierkow-West werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 86: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-West (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 1.150 Personen (0,6 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	1.104 Personen (0,5 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	-45 Personen bzw. -4,1 %
Jugendquotient (< 20)	23,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	59,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)

Durchschnittsalter	52,8 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	1.138 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	2,6 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	231 Dierkow-West (1.149)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 84: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Dierkow-West



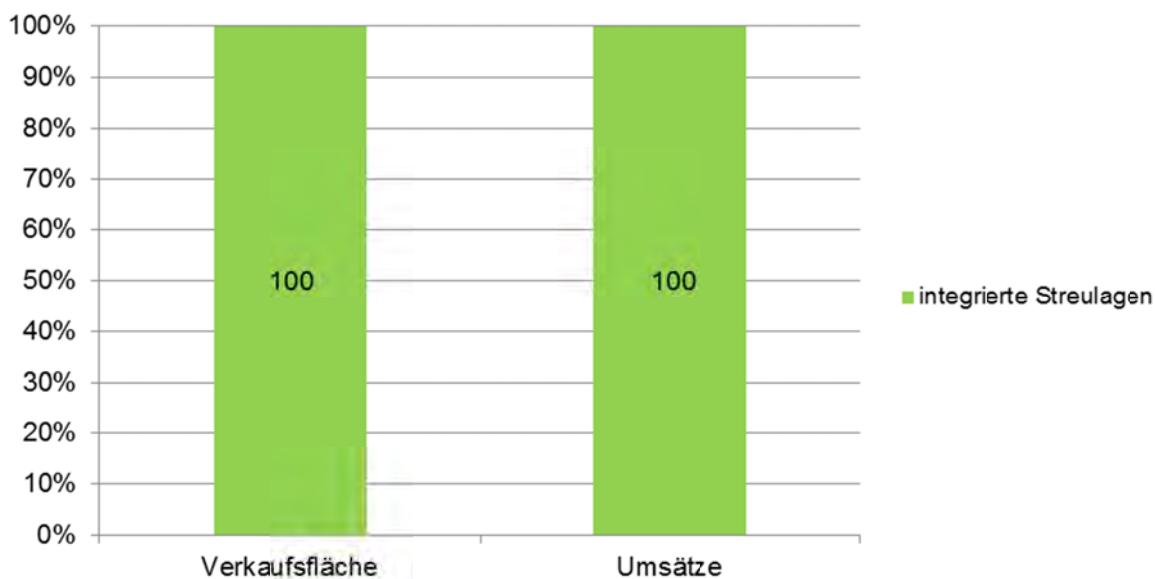
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 87: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-West

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 3.500 m ²
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,01 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Ebenso wie Dierkow-Ost zeichnet sich der Stadtbereich Dierkow-West durch ein geringes Einwohnerpotenzial aus. Dennoch liegt die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Dierkow-West mit einem Wert von 3,04 m² / Einwohner deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Das ist vor allem auf zwei Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage zurückzuführen. Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,76 zeigt, dass die Ausstrahlungskraft des ortsansässigen Einzelhandels über den Stadtbereich hinausreicht. Aufgrund der räumlichen Lage übernimmt er besonders eine Versorgungsbedeutung für die benachbarten Stadtbereiche Toitenwinkel, Dierkow-Neu und Dierkow-Ost.

Abbildung 31: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Dierkow-West)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das Einzelhandelsangebot, welches vornehmlich der Grundversorgung (Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl) dient bzw. auf einen Möbelmarkt entfällt (Möbel Harrmann), wird entlang der Hinrichsdorfer Straße im Stadtbereich Dierkow-West ausschließlich in städtebaulicher integrierter Lage vorgehalten.

Tabelle 88: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Dierkow-West

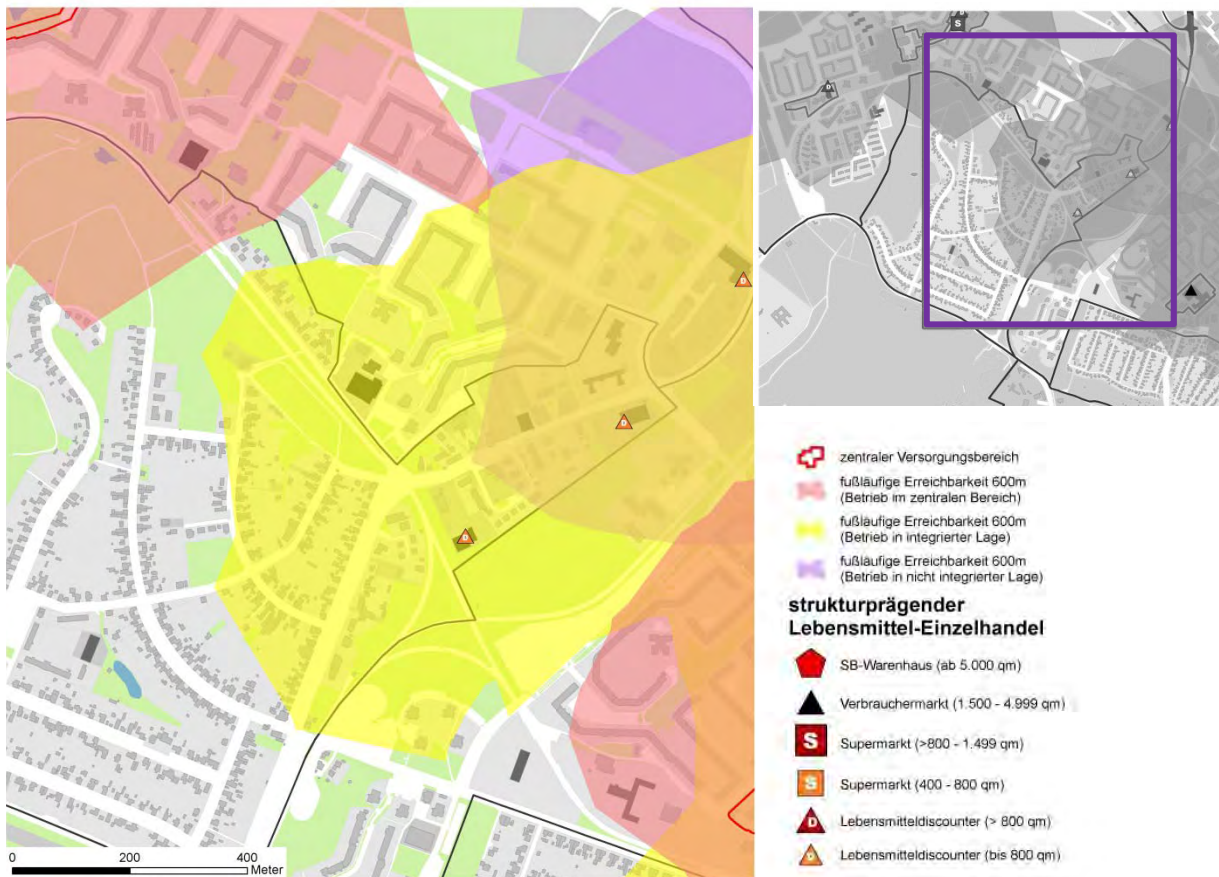
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.200	6,6	2,5	2,63
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	0,1	0,1	0,49
Gesundheit und Körperpflege	1	180	1,1	0,4	2,81
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	60	0,3	0,2	1,70
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	1.470	8,1	3,2	2,52
Bekleidung	-	<50	0,1	0,6	0,16
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,2	-
GPK / Haushaltswaren	-	<50 40	0,1	0,1	1,64
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,1	-
Sport und Freizeit	1	410	0,9	0,1	7,45
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	470	1,1	1,0	1,04
Wohneinrichtung	-	-	-	0,1	-
Möbel	2	1.480	1,4	0,3	4,15
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	0,2	0,28
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	0,4	0,36
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,1	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,1	-
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	0,6	0,08
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,1	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	1.550	1,6	1,9	0,86
Sonstiges	-	-	-	-	-
Gesamtsumme	8	3.490	10,8	6,2	1,76

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Dierkow-West (vgl. Tabelle 88) weist Schwerpunkte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel auf. Das Einzelhandelsangebot ist in erster Linie auf die Grundversorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.18.1 Nahversorgung im Stadtbereich Dierkow-West

Karte 85: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-West mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Dierkow-West beinhaltet folgende Merkmale:

Nahversorgung, quantitativ:	rund 1.200 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1,04 m ² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage zwei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Grundsätzlich ist für einen Teil der Bevölkerung eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Durch die Lage der beiden Lebensmitteldiscounter im Osten des Stadtbereichs bleiben der südliche und zentrale Teil des Stadtbereichs Dierkow-West räumlich unterversorgt. Hier leben rund 700 Einwohner.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 6,6 Mio. Euro im Stadtbereich Dierkow-West steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von

2,5 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 2,63 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

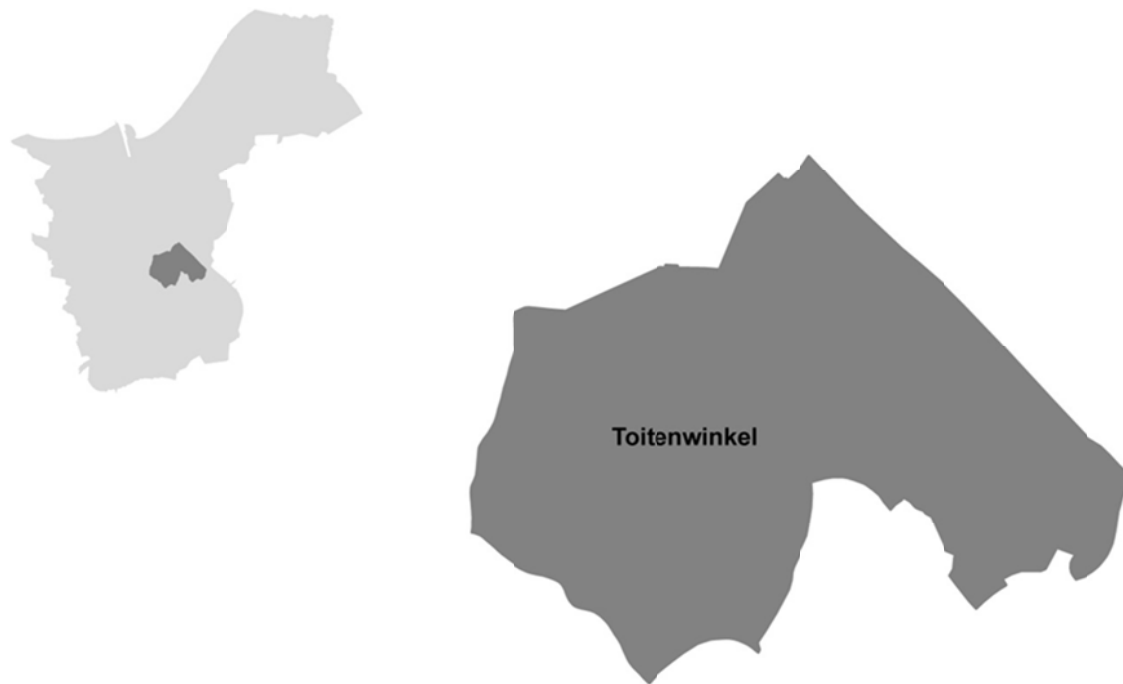
- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 1,04 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert ebenfalls deutlich über dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁶⁹ sowie über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Im Stadtbereich Dierkow-West sind ausschließlich Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Diese übernehmen im Osten des Stadtbereichs vor allem auch eine Versorgungsbedeutung für den Stadtbereich Toitenwinkel, welcher sich siedlungsräumlich direkt an den Stadtbereich Dierkow-West anschließt. Dadurch wird die deutlich überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung relativiert.
- Die Mantelbevölkerung in den räumlich „unterversorgten“ Bereichen reicht aus absatzwirtschaftlicher Sicht nicht zur Ansiedlung eines zusätzlichen strukturprägenden Marktes aus.
- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation weist zwar räumliche Defizite auf, dennoch besteht derzeit unter Berücksichtigung der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, kein akuter Handlungsbedarf. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dürfen von künftigen Einzelhandelsentwicklungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnungsnahe Grundversorgung sowie zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Dabei ist vor allem auch die Versorgungsfunktion der jeweiligen Standorte zu berücksichtigen.

⁶⁹ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.19 Standortprofil Stadtbereich Toitenwinkel (S)

Der Stadtbereich Toitenwinkel liegt im östlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Rostock-Ost an. Westlich liegt der Stadtbereich Gehlsdorf. Südlich schließen sich die Stadtbereiche Dierkow-West und Dierkow-Neu an. Die Siedlungsbereiche liegen hauptsächlich im Süden des Stadtbereichs Toitenwinkel, während der westliche Bereich durch Grün- und Freiflächen geprägt wird. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen.

Karte 86: Lage des Stadtbereichs Toitenwinkel im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Toitenwinkel werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 89: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Toitenwinkel (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 13.900 Personen (6,7 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	14.500 Personen (6,6 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	596 Personen bzw. 4,3 %

Jugendquotient (< 20)	26,3 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	20,5 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	41,1 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	3.779 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	11,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	241 Toitenwinkel I (766) 242 Toitenwinkel II (7.834) 243 Toitenwinkel III (4.981) 244 Toitenwinkel IV (323)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 87: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Toitenwinkel



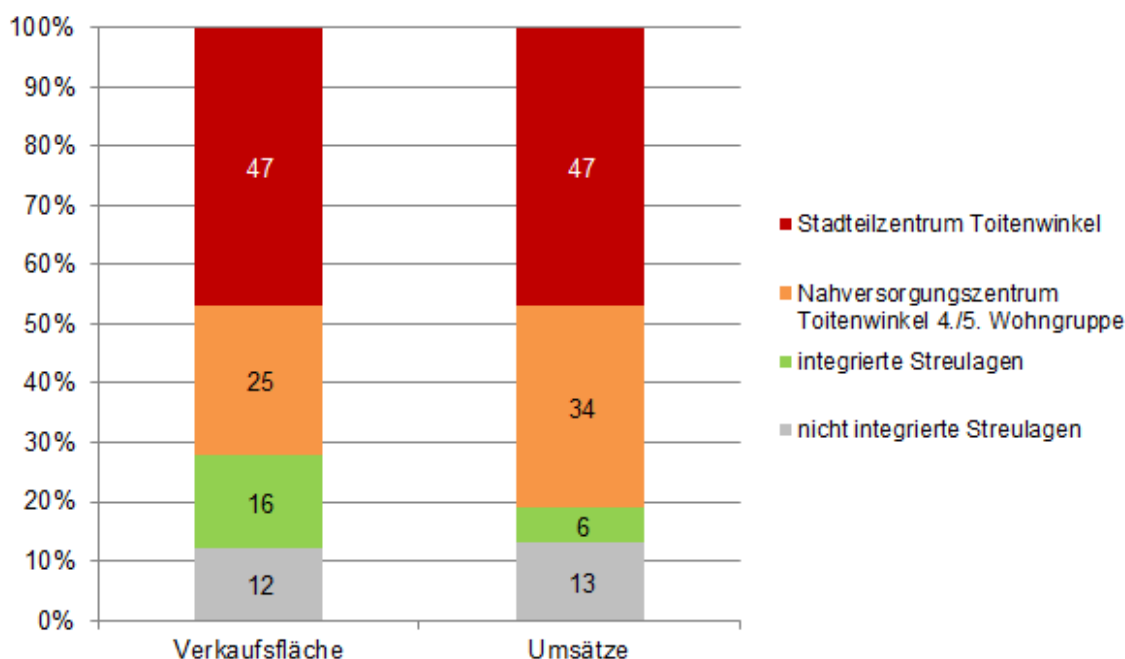
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 90: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Toitenwinkel

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Toitenwinkel Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 7.100 m ²
davon in Zentren	5.100 m ² (72 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,51 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Toitenwinkel liegt mit einem Wert von 0,51 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,41 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wieder.

Abbildung 32: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Toitenwinkel)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das Gros des Verkaufsflächenangebotes befindet sich im Stadtbereich in zentralen Versorgungsbereichen (47 % im Stadtteilzentrum Toitenwinkel; 25 % im Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe). Hier werden rund vier Fünftel des Umsatzes im Stadtbereich getätigt (vgl. dazu Karte 87 und Abbildung 32). Ergänzende, vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote befinden sich darüber hinaus auch außerhalb zentraler Lagen (z. B. Penny, Hinrichsdorfer Straße).

Tabelle 91: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Toitenwinkel

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10	3.050	15,3	30,5	0,50
Blumen (Indoor) / Zoo	1	130	0,3	1,5	0,22
Gesundheit und Körperpflege	3	870	6,3	4,9	1,28
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	230	1,1	2,2	0,51
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	16	4.280	13,1	39,2	0,59
Bekleidung	4	790	1,8	6,7	0,26
Schuhe / Lederwaren	-	50	0,2	1,8	0,09
GPK / Haushaltswaren	1	210	0,4	0,9	0,49
Spielwaren / Hobbyartikel	-	100	0,2	1,7	0,13
Sport und Freizeit	1	120	0,4	1,4	0,26
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	6	1.270	2,9	12,5	0,23
Wohneinrichtung	1	250	0,4	1,6	0,22
Möbel	1	1.030	0,9	3,9	0,24
Elektro / Leuchten	-	<50	0,2	2,2	0,09
Elektronik / Multimedia	1	120	0,9	5,0	0,18
Medizinische und orthopädische Artikel	1	60	0,5	1,0	0,46
Uhren / Schmuck	-	<50	0,1	0,9	0,09
Baumarktsortimente	-	<50	0,1	6,7	0,01
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,1	< 0,1
Überwiegend langfristiger Bedarf	4	1.550	3,0	22,5	0,13
Sonstiges	-	-	-	0,4	-
Gesamtsumme	25	7.100	29,0	74,6	0,39

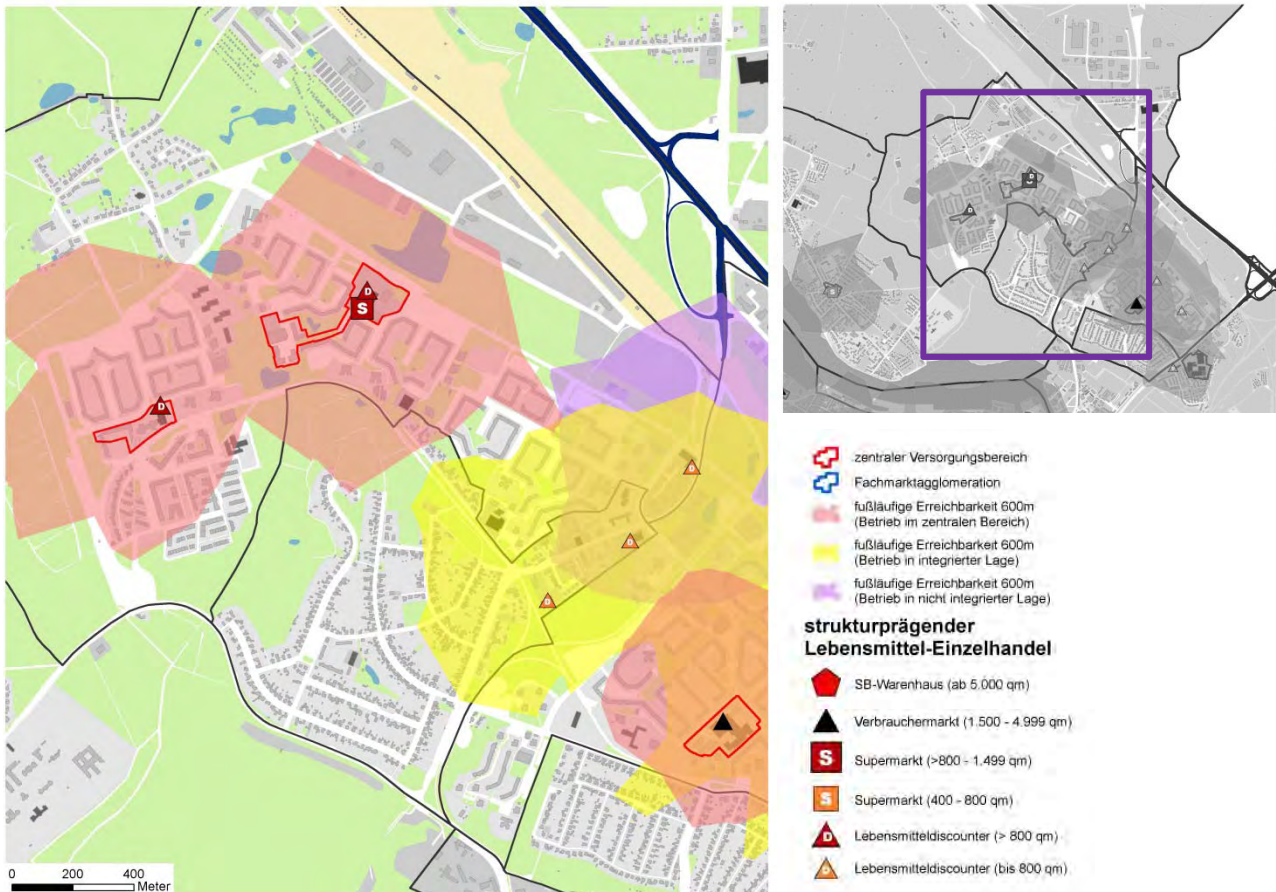
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Toitenwinkel (vgl. Tabelle 91) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Dabei sind einige Warengruppen allerdings lediglich als Randsortimente vertreten. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit 60 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe zu. Der Schwerpunkt liegt hier vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Mit einem Anteil von 18 % nehmen die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine ergänzende Funktion ein. Auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe entfallen 22 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich, der Schwerpunkt liegt dabei in der Warengruppe Möbel.

Die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels in Toitenwinkel ist vor allem auf die Grundversorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.19.1 Nahversorgung im Stadtbereich Toitenwinkel

Karte 88: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Toitenwinkel mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Toitenwinkel weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	<p>rund 3.100 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 77 % bzw. 2.400 m² in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Toitenwinkel und Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) und rund 23 % bzw. 700 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen</p> <p>Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,22 m² / Einwohner</p>
Nahversorgung, strukturell:	<p>im zentralen Versorgungsbereich Toitenwinkel ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter</p> <p>im Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) ein Lebensmitteldiscounter;</p> <p>in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter</p>
Nahversorgung, räumlich:	<p>Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Außerhalb der 600 m-Isodistanzen leben rund</p>

1.400 Einwohner.

Vor allem die Nahbereiche um das Stadtteilzentrum Toitenwinkel und das Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Der nordöstliche Teil des Stadtbereichs wird zudem teilweise durch den Nahbereich der Lebensmitteldiscounter des Stadtbereichs Dierkow-West überlagert.

Es bestehen geringe räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkten teilweise in den nördlichen Randbereichen des Wohnsiedlungsbereichs. Für die meisten dort lebenden Einwohner ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten in einer Entfernung von bis zu 800 m gegeben.

Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):

Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 15,3 Mio. Euro im Stadtbereich Toitenwinkel steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 31,0 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,50 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,22 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) unterdurchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert außerdem deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁷⁰ sowie unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot wird vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen bereitgestellt. Der Betriebstypenmix ist discountorientiert und wird ergänzt durch kleinteilige Anbietern. Einzelne Betriebe weisen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen, insbesondere im Stadtteilzentrum Toitenwinkel, ist die Nahversorgungssituation im Stadtbereich weitgehend stabil aufgestellt, so dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss bei künftigen Entwicklungen, auch in den benachbarten Stadtbereichen, der Schutzstatus der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgung beachtet werden. Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind konsequent auszuschließen.

⁷⁰ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

7.19.2 Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Das Stadtteilzentrum Toitenwinkel liegt im östlichen Teil des Stadtbereichs Toitenwinkel.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 92: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.610	8,1	30,5	0,27
Blumen (Indoor) / Zoo	-	50	0,1	1,5	0,06
Gesundheit und Körperpflege	1	280	1,9	4,9	0,39
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	90	0,3	2,2	0,16
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	2.030	10,5	39,2	0,27
Bekleidung / Textilien	3	660	1,3	6,7	0,19
Schuhe / Lederwaren	-	<50	< 0,1	1,8	0,02
GPK / Haushaltswaren	1	170	0,3	0,9	0,34
Spielwaren / Hobbyartikel	-	80	0,2	1,7	0,09
Sport und Freizeit	1	120	0,3	1,4	0,25
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5	1.050	2,1	12,5	0,17
Wohneinrichtung	-	90	0,1	1,6	0,06
Möbel	-	-	-	3,9	-
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	2,2	0,07
Elektronik / Multimedia	1	100	0,7	5,0	0,15
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	1,0	-
Uhren / Schmuck	-	<50	0,1	0,9	0,09
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	6,7	< 0,1
Gartenmarktsortimente	-	<50	< 0,1	1,1	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	270	1,1	22,5	0,05
Sonstiges	v	-	-	0,4	-
Gesamtsumme	11	3.350	13,7	74,6	0,18

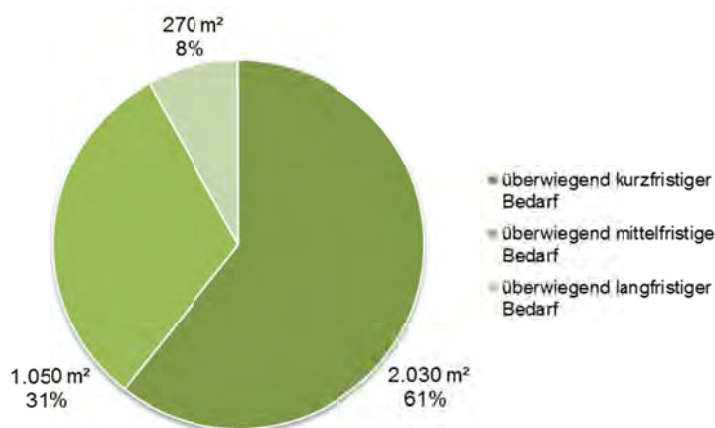
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Toitenwinkel
Ausdehnung / Straßen	zwischen Salvador-Allende-Straße und Albert-Schweizer-Straße, im Norden begrenzt durch Toitenwinkler Allee Ausdehnung ca. 500 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Stadtteilzentrum Dierkow (Stadtbereich Dierkow) ca. 1.800 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) (Stadtbereich Toitenwinkel) ca. 700 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	2.040 m ² (36,0 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	11 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.200 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung

Standortprofil: Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Sortimentsstruktur	 <p>270 m² 8%</p> <p>1.050 m² 31%</p> <p>2.030 m² 61%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Sky (rund 1.000 m²), Netto dansk (rund 700 m²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Toitenwinkel (1x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkt: Dienstleistung (u. a. Bankfiliale, Frisör, Fitnesscenter)
Funktionsrelevante Einrichtungen	angrenzend: Schulen
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Toitenwinkler Allee
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze
ÖPNV	Buslinien entlang der Toitenwinkler Allee
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	zweipoliges Zentrum mit integriertem Magnetbetrieb im östlichen Teil
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	westlicher Pol: kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Altstandort des Lebensmittelvollsortimenters (derzeit Leerstand) östlicher Pol: jüngst entstandener Einzelhandelsstandort mit Fachmarktcharakter, ergänzende Dienstleistung (z. B. Fitnessstudio), großformatige Baukörper, zentraler Parkplatz
Identifikationspunkte	Platz am Ende der Albert-Schweitzer-Straße
Gesamteindruck	moderne Nahversorgungseinrichtungen, schwach städtebauliche und funktionale Verbindung der Pole, der westlich Pol leidet funktional unter dem Wegzug des Magneten (geringe Passantenfrequenz, Leerstand)
Versorgungsfunktion	für den Stadtbereich
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes funktionale Stärkung und städtebauliche Aufwertung des westlichen Pols, Leerstandsmanagement, Stärkung der Aufenthaltsqualität Profilierung der Pole hinsichtlich sich ergänzender Nutzungen

7.19.3 Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)

Das Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) befindet sich in städtebaulich integrierter Lage westlich des Stadtteilzentrums Toitenwinkel.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 93: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2	760	4,0	30,5	0,13
Blumen (Indoor) / Zoo	1	70	0,2	1,5	0,13
Gesundheit und Körperpflege	2	530	3,6	4,9	0,74
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	110	0,5	2,2	0,25
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	1.470	8,4	39,2	0,21
Bekleidung / Textilien	1	110	0,4	6,7	0,06
Schuhe / Lederwaren	-	<50	0,1	1,8	0,07
GPK / Haushaltswaren	-	<50	0,1	0,9	0,06
Spielwaren / Hobbyartikel	-	<50	0,1	1,7	0,04
Sport und Freizeit	-	-	< 0,1	1,4	0,01
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	180	0,7	12,5	0,05
Wohneinrichtung	-	60	0,1	1,6	0,08
Möbel	-	-	-	3,9	-
Elektro / Leuchten	-	-	< 0,1	2,2	0,01
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	5,0	0,02
Medizinische und orthopädische Artikel	1	60	0,5	1,0	0,46
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,9	-
Baumarktsortimente	-	-	-	6,7	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	1,1	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	130	0,7	22,5	0,03
Sonstiges	-	-	-	0,4	-
Gesamtsumme	8	1.780	9,7	74,6	0,13

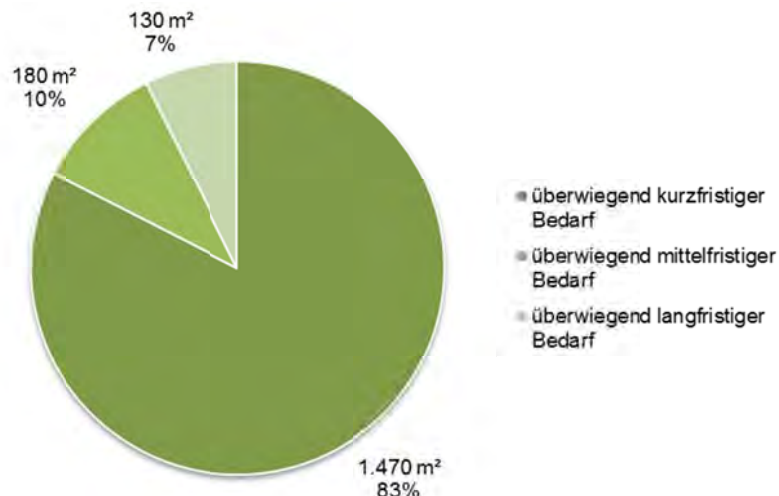
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Toitenwinkel
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen Joliot-Curie-Allee, Pablo-Picasso-Straße und Graf-Stauffenberg-Straße/Bertha-von-Suttner-Ring Ausdehnung ca. 270 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	
	Entfernung zum Stadtteilzentrum Toitenwinkel (Stadtbereich Toitenwinkel) ca. 700 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Gehlsdorf (4./5. Wohngruppe) (Stadtbereich Toitenwinkel) ca. 1.600 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	1.780 m ² (31,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	8 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 870 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körper-

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)

Sortimentsstruktur	<p>pflege</p>  <p>130 m² 7%</p> <p>180 m² 10%</p> <p>1.470 m² 83%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Netto Marken-Discount (rund 870 m²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	kein ausgeprägter Schwerpunkt: Frisöre, Reisebüro, Imbiss
Funktionsrelevante Einrichtungen	/
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Joliot-Curie-Allee, Pablo-Picasso-Straße und Graf-Stauffenberg-Straße/Bertha-von-Suttner-Ring
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze
ÖPNV	Tramlinie entlang der Graf-Stauffenberg-Straße/Bertha-von-Suttner-Ring
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	kompakte Struktur
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Einzelhandelsmagnet Netto Marken-Discount und ergänzende kleinteilige Nutzungen
Identifikationspunkte	Platz
Gesamteindruck	ruhiges, kleines, attraktives Zentrum mit guter Aufenthaltsqualität
Versorgungsfunktion	angrenzende Wohngebiete Teilbereiche Toitenwinkel
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes Entwicklungsmöglichkeiten des funktionstragenden Lebensmittelmarktes sollten geprüft werden, Anpassung Betriebsgröße

7.20 Standortprofil Stadtbereich Gehlsdorf (T)

Der Stadtbereich Gehlsdorf liegt im östlichen Stadtgebiet. Westlich grenzt die Unterwarnow an. Östlich liegen die Stadtbereiche Toitenwinkel und Dierkow-West. Nördlich schließt sich der Stadtbereich Rostock-Ost an und südlich der Stadtbereich Stadtmitte. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen vor allem im Norden und Süden des Stadtbereichs Gehlsdorf entlang der Unterwarnow, während der östliche Bereich vor allem durch Grün- und Freiflächen geprägt wird.

Karte 89: Lage des Stadtbereichs Gehlsdorf im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Gehlsdorf werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 94: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Gehlsdorf (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 4.450 Personen (2,2 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	6.197 Personen (2,8 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	1.729 Personen bzw. 38,7 %
Jugendquotient (< 20)	27,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	23,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	43,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	907 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	1,9 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	251 Gehlsdorf (4.468)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 90: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Gehlsdorf



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

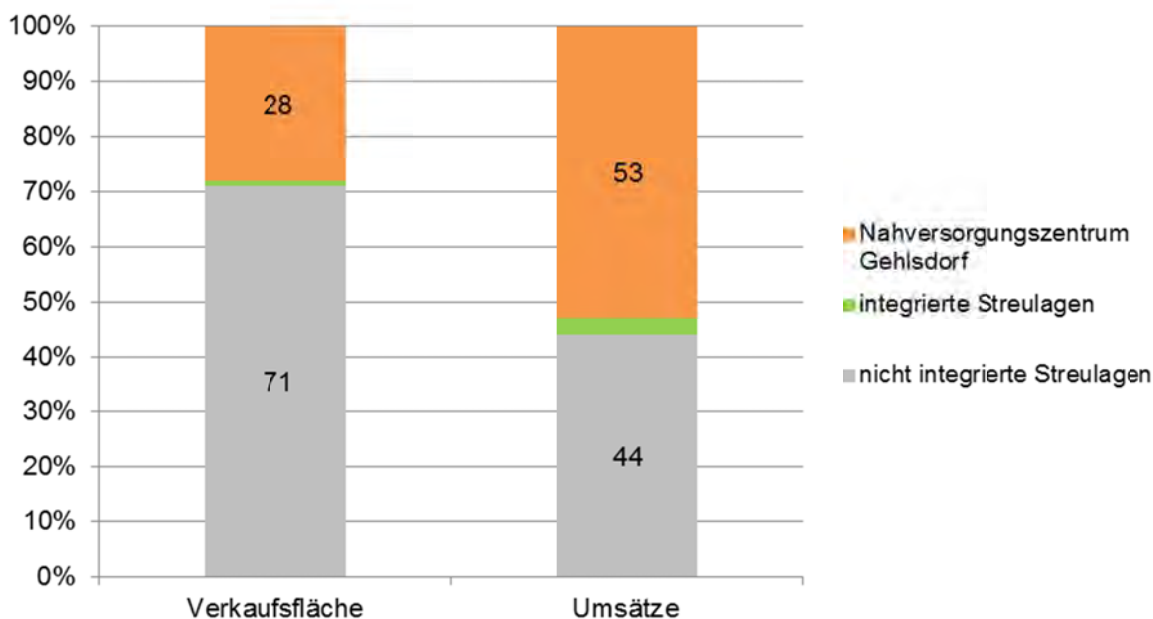
Tabelle 95: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Gehlsdorf

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 5.800 m ²
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,30 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Gehlsdorf liegt mit einem Wert von 1,30 m² / Einwohner unter dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,65 spiegelt die lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch deutliche Bevölkerungszuwächse erwartet (siehe dazu Tabelle 95), welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur (Grundversorgung) signalisieren.

Abbildung 33: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Gehlsdorf)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt befindet sich im Stadtbereich Gehlsdorf in nicht integrierten Lagen (vgl. dazu Karte 90 und Abbildung 33). Hier werden vornehmlich nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten (Kutzen, Baumarktsortimente). Darüber hinaus entfallen 29 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf städtebaulich integrierte Lagen, der wesentliche Anteil des Angebotes liegt dabei im Nahversorgungszentrum Gehlsdorf. Hier werden vornehmlich durch die Lebensmittelmärkte (Edeka, Schulstraße; Netto dansk, Pressentinstraße) 53 % des Umsatzes im Stadtbereich getätigt.

Tabelle 96: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mitte

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.320	6,7	9,8	0,68
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	0,1	0,5	0,11
Gesundheit und Körperpflege	1	170	1,1	1,6	0,70
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	120	0,5	0,7	0,68
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	1.640	8,5	12,6	0,67
Bekleidung	1	610	1,8	2,2	0,83
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,6	-
GPK / Haushaltswaren	-	<50	< 0,1	0,3	0,17
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,5	-
Sport und Freizeit	-	-	< 0,1	0,4	0,01
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	630	1,8	4,0	0,46
Wohneinrichtung	-	300	0,5	0,5	0,97
Möbel	-	-	-	1,3	-
Elektro / Leuchten	-	-	< 0,1	0,7	0,04
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	1,6	0,04
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,3	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,3	-
Baumarktsortimente	2	3.210	4,7	2,1	2,18
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,4	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	3.520	5,3	7,2	0,73
Sonstiges	-	-	-	0,1	-
Gesamtsumme	9	5.790	15,6	24,0	0,65

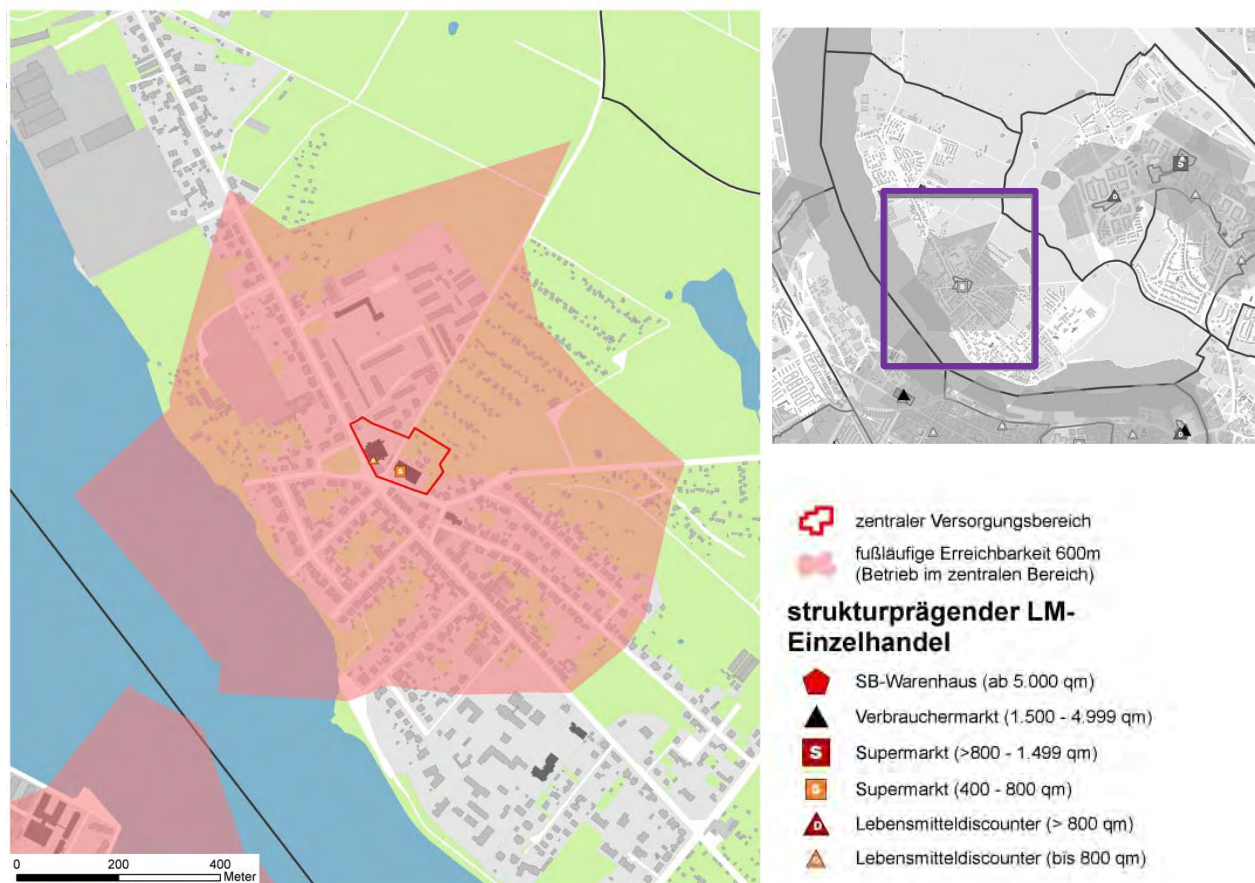
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Gehlsdorf (vgl. Tabelle 96) umfasst nicht alle Warengruppen. Verkaufsflächenschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktsortimente.

Die Versorgungsfunktion des Einzelhandels in Gehlsdorf ist vor allem auf die Grundversorgung im Stadtbereich ausgerichtet.

7.20.1 Nahversorgung im Stadtbereich Gehlsdorf

Karte 91: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Gehlsdorf mit Isodistanzen (600 m)



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Gehlsdorf weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	rund 1.320 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon 100 % bzw. 1.320 m ² im Nahversorgungszentrum Gehlsdorf Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,30 m ² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in zentraler Lage ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	In einigen Siedlungsbereichen ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Es leben rund 2.600 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. So bestehen räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit (in einer 600 m-Isodistanz) von strukturprägenden Märkte teilweise in den nördlichen und südlichen Bereichen des Stadtbereichs.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 6,7 Mio. Euro im Stadtbereich Gehlsdorf steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpo-

tenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 9,5 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 0,68 weist per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin.

Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,30 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) durchschnittlich dar. Dabei bewegt sich der Wert deutlich unter dem für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Ausstattungswert von 0,6 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (Spitzenwert im Ländervergleich)⁷¹ und auch leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,38-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.
- Die Kombination eines Supermarktes und eines Lebensmitteldiscounters an einem Verbundstandort stellt grundsätzlich einen attraktiven und stabilen Angebotsbaustein zur Nahversorgung dar. Dabei sind die Betriebsgrößen im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittlich. Hier kann sich künftig Handlungsbedarf ergeben (vgl. dazu Steckbriefe der Betriebe).
- Empfehlung: Die Nahversorgungssituation in Gehlsdorf ist derzeit stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des quantitativen und räumlichen Defizits sowie der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung im Stadtbereich Gehlsdorf besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Als Vorrangstandort entsprechender Entwicklungen gilt das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf.

7.20.2 Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf liegt im südlichen Bereich des Stadtbereichs Gehlsdorf und befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.300	5,5	9,8	0,56
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	1,7	0,5	3,59
Gesundheit und Körperpflege	-	120	0,8	1,6	0,52
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	120	0,3	0,7	0,36
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4	1.570	8,3	12,6	0,66

⁷¹ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Bekleidung / Textilien	-	<50	< 0,1	2,2	< 0,1
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,6	-
GPK / Haushaltswaren	-	<50	< 0,1	0,3	< 0,1
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,5	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,4	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	<50	0,2	4,0	0,05
Wohneinrichtung	-	-	-	0,5	0,08
Möbel	-	-	-	1,3	-
Elektro / Leuchten	-	-	< 0,1	0,7	0,06
Elektronik / Multimedia	-	<50	0,1	1,6	0,08
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,3	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,3	-
Baumarktsortimente	-	-	-	2,1	-
Gartenmarktsortimente	-	-	0,2	0,4	0,42
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	<50	0,4	7,2	0,05
Sonstiges	-	-	-	0,1	-
Gesamtsumme	4	1.610	8,8	24,0	0,37

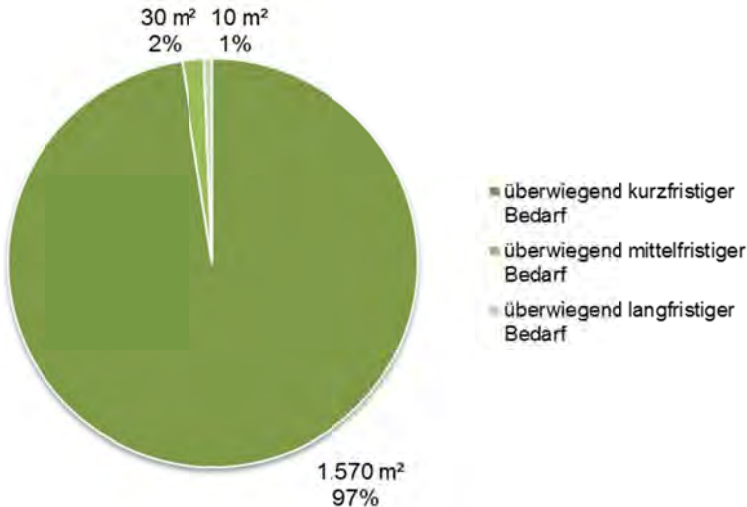
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Lage	
Stadtbereich	Gehlsdorf
Ausdehnung / Straßen	südlicher Teil des Toitenwinkler Weges, angrenzend an Pressentinstraße und Schulstraße Ausdehnung ca. 170 m (Ost-West)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) (Stadtbereich Toitenwinkel) ca. 1.600 m
Einzugsgebiet	lokal
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	1.610 m ² (28 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	vier Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	/
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkt	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

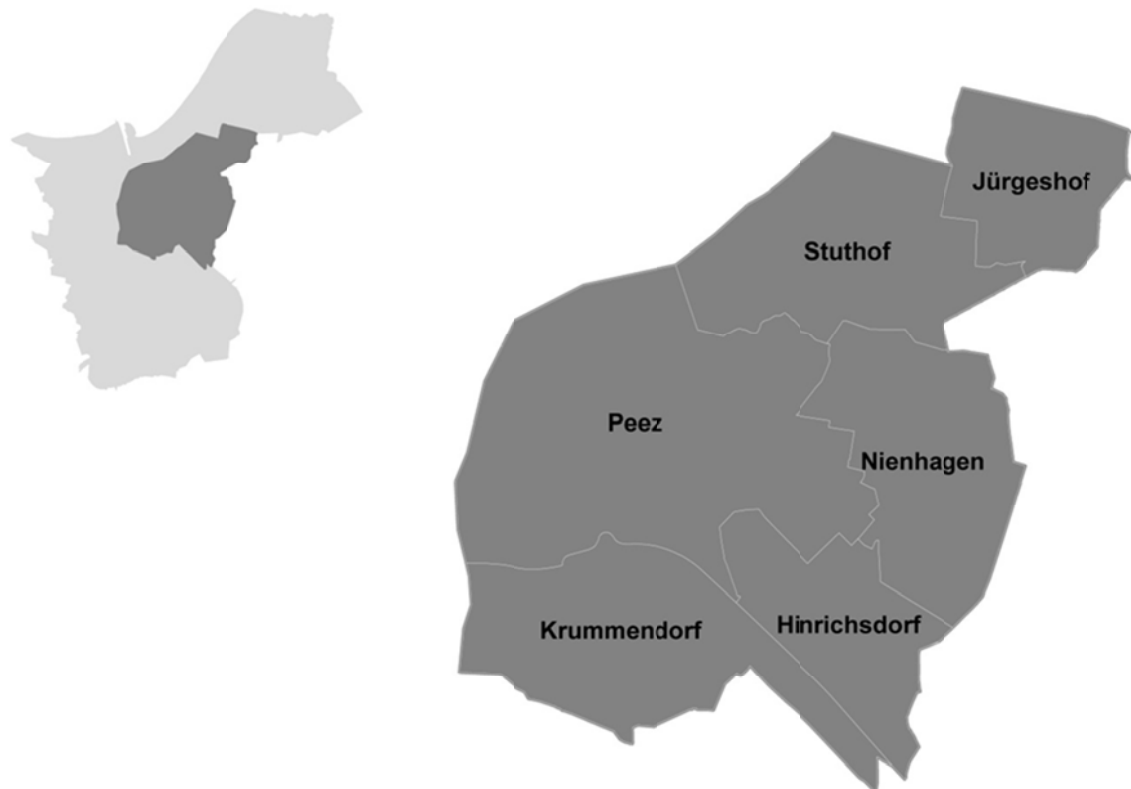
Standortprofil: Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Sortimentsstruktur	 <p>30 m² 10 m² 2% 1%</p> <p>1.570 m² 97%</p> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend kurzfristiger Bedarf überwiegend mittelfristiger Bedarf überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Edeka (rund 800 m²), Netto dansk (rund 710 m²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Gehlsdorf (1x wöchentlich)
Dienstleister im EG	sehr gering vertreten, kein Schwerpunkt
Funktionsrelevante Einrichtungen	Kirche
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Fährstraße und Pressentinstraße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze
ÖPNV	Buslinie entlang der Pressentinstraße
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	funktionale Einzelhandelsstruktur, Verbundstandort mit zwei Magnetbetrieben
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	./.
Identifikationspunkte	./.
Gesamteindruck	funktionaler Standort mit geringer Aufenthaltsqualität
Versorgungsfunktion	angrenzende Wohngebiete, Stadtbereich Gehlsdorf
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte (ggf. Erweiterungsmöglichkeiten prüfen) Verbesserung der Multifunktionalität und der Aufenthaltsqualität

7.21 Standortprofil Stadtbereich Rostock-Ost (U)

Der Stadtbereich Rostock-Ost liegt im östlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt der Stadtbereich Rostock-Heide an. Südlich liegen die Stadtbereiche Toitenwinkel und Gehlsdorf. Westlich schließt sich die Unterwarnow an. Die Siedlungsbereiche liegen vor allem im Süden und Südosten des Stadtbereichs Rostock-Ost, während der Großteil des Stadtbereichs vor allem durch Gewerbe- und Freiflächen geprägt wird.

Karte 92: Lage des Stadtbereichs Rostock-Ost im Stadtgefüge / Ortsteile



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); eigene Darstellung

Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Rostock-Ost werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 97: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Rostock-Ost (Stand 31.12.2016)

Bevölkerung im Stadtbereich	rund 1.200 Personen (0,6 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsprognose 2025	1.257 Personen (0,6 % der Stadtbevölkerung)
Bevölkerungsentwicklung 2025 zu 2016	52 Personen bzw. 4,3 %

Jugendquotient (< 20)	25,1 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 25,8 %)
Altenquotient (65+)	24,8 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 38,5 %)
Durchschnittsalter	46,1 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	39 Einwohner / km ² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km ²)
Arbeitslosenquotient	2,3 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	261 Hinrichsdorf (219) 271 Krummendorf (278) 281 Nienhagen (601) 291 Peez (12) 301 Stuthof (75) 311 Jürgeshof (20)

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtbereichskatalog (<https://ksd.rostock.de/stadtbereichskatalog/Bericht/atlas.html>; Zugriff Mai 2017); Bevölkerungsprognose: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsprognose bis 2025, April 2016

Karte 93: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbereich Rostock-Ost



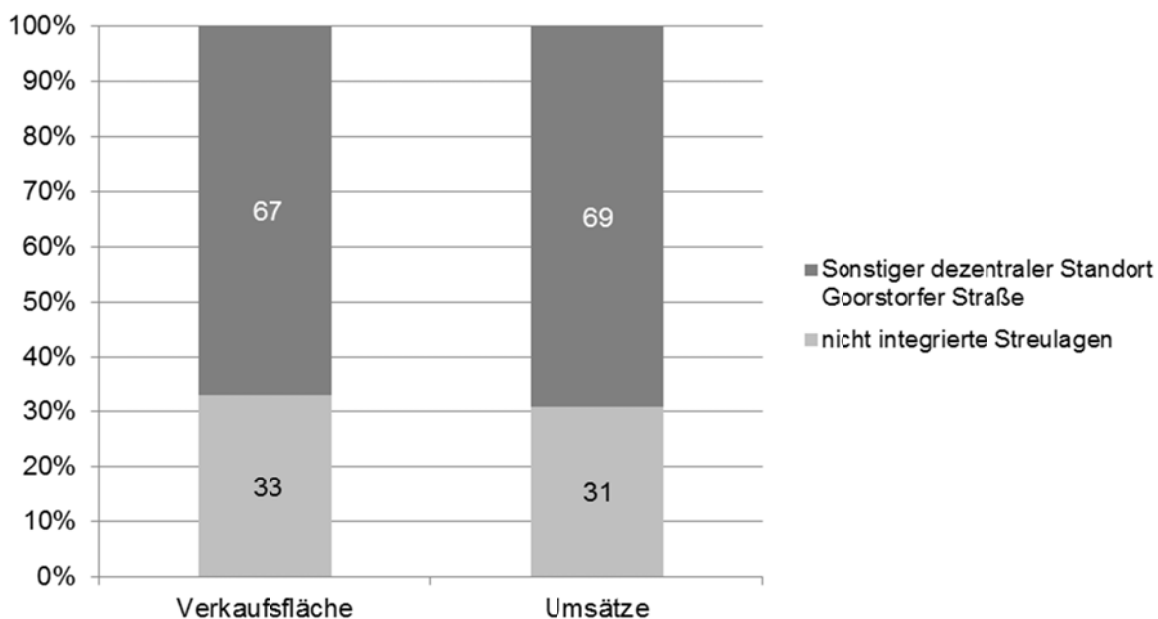
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende im Anhang A

Tabelle 98: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Rostock-Ost

Standortbereiche	/
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 5.500 m ²
Verkaufsfläche pro Einwohner	4,56 m ² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m ² / Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich Rostock-Ost liegt mit einem Wert von 4,56 m² / Einwohner deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (1,73 m² / Einwohner). Diese korrespondiert mit einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 2,22, welche eine deutlich über den Stadtbereich hinausreichende Ausstrahlungskraft widerspiegelt. Diese ist vor allem auf den Grenzhandel (Calle, Border Shop) zurückzuführen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl rein rechnerisch die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben im Stadtbereich grundsätzlich nicht gegeben ist.

Abbildung 34: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbereich Rostock-Ost)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Berechnung

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Rostock-Ost befindet sich ausschließlich in nicht integrierten Lagen.

Tabelle 99: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Rostock-Ost

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6	3.620	8,1	2,6	3,07
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	< 0,1	0,1	0,12
Gesundheit und Körperpflege	-	70	0,4	0,4	0,88
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	<50	< 0,1	0,2	0,10
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	3.720	8,5	3,4	2,52
Bekleidung	-	<50	< 0,1	0,6	0,05
Schuhe / Lederwaren	1	1.050	3,4	0,2	21,78
GPK / Haushaltswaren	-	-	-	0,1	-
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,1	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,1	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	1.060	3,5	1,1	3,20
Wohneinrichtung	-	-	-	0,1	-
Möbel	-	-	-	0,3	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,2	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	0,4	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,1	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,1	-
Baumarktsortimente	-	<50	< 0,1	0,6	0,04
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,1	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	<50	< 0,1	1,9	0,01
Sonstiges	1	700	2,3	0,0	62,91
Gesamtsumme	8	5.500	14,3	6,5	2,22

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Rostock-Ost (vgl. Tabelle 99) weist zwei Schwerpunkte auf, zum einen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und zum anderen in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren.

Der Einzelhandel in Rostock-Ost hat keine Grundversorgungsfunktion sondern ist vielmehr auf den Grenzhandel ausgerichtet.

7.21.1 Nahversorgung im Stadtbereich Rostock-Ost

Im Stadtbereich Rostock-Ost besteht, mit Ausnahme des Grenzhandels (Calle, Border Shop) kein Lebensmittelangebot bzw. strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel. Die daraus resultierende Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist damit einer Vollversorgung durch typische Lebensmittelmärkte nicht gleich zusetzen. Sie weist im Stadtbereich Rostock-Ost folgende Merkmale auf:

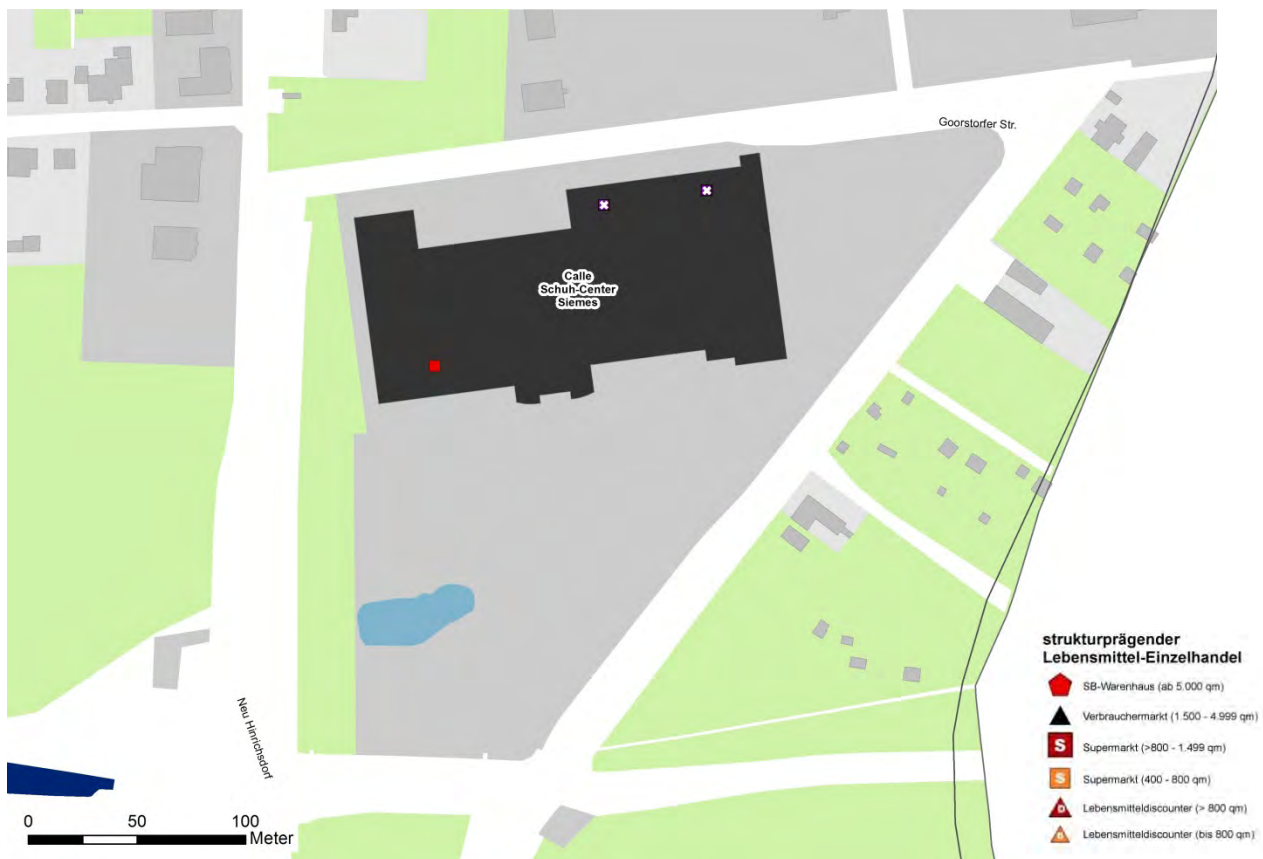
Nahversorgung, quantitativ:	rund 3.600 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (Sortimentsschwerpunkt Getränke) davon 100 % bzw. 3.600 m ² in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 3,0 m ² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	-
Nahversorgung, räumlich:	-
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	Einem geschätzten, einzelhandelsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 8,3 Mio. Euro im Stadtbereich Rostock-Ost steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 2,6 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von 3,07 weist per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.
Quellen: <u>Einzelhandelsdaten</u> : Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; <u>einzelhandelsrelevante Kaufkraft</u> : eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; <u>einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität</u> : eigene Berechnung	

Bewertung

- Der hier ansässige Lebensmitteleinzelhandel dient in erster Linie dem Grenzhandel. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

7.21.2 Sonstiger dezentraler Standort Goorstorfer Straße

Karte 94: Sonstiger dezentraler Standort Goorsdorfer Straße



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie ODC Attribution License (ODC-By); Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Der Einzelhandelsstandort befindet sich in einem Gewerbegebiet in nicht-integrierter Lage. Er weist eine niedrige Passantenfrequenz sowie einen bereits langfristigen Leerstand auf.

Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht für den sonstigen dezentralen Standort Goorsdorfer Straße für nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel keine Entwicklungsoption. Bestehende Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Mittelfristig sollte der Einzelhandel zurückgefahren werden. Es wird empfohlen, den Standort als Gewerbebestandort zu überplanen.

8 Anhang C: Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept ist nach Bürgerschaftsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten auf vielfältige Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- § 11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden)

8.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern - entweder durch die Neuaufstellung von B-Plänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne

durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

8.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.“ Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Zentrenkonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und deren Einzugsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

8.3 Anwendung des § 15 BauNVO

Das Zentrenkonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebietes“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Zentrenkonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

8.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenerstständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken

des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Das Einzelhandelskonzept muss also – wie hier geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob die darin definierten Zentren bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt – in Ergänzung zum Stadtentwicklungsplan Zentren – die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk, die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb des Zentrums bewahrt werden sollen und grenzt sie ab. Es enthält weiterhin qualitative Aussagen zur besonderen „Empfindlichkeit“ bestimmter zentraler Versorgungsbereiche gegenüber Beeinträchtigungen durch (ggf. bestimmte Typen von) Vorhaben im Einzugsbereich. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

8.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch

einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB...“, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Zentrenkonzept abgeleitet. Das bezirksweite Zentrenkonzept rechtfertigt die bezirksweite Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Zentrenkonzept definiert die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise diese Zentren zu schützen sind und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

8.5.1 Definition der „Zentralen Versorgungsbereiche“

Der Gesetzesbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst alle Stufen von Zentren. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁷², das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Übersorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB können über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption des Bezirks in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Das Einzelhandelskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat also nicht nur die Aufgabe, die bereits vollständig funktionsfähig vorhandenen Zentren zu benennen und abzugrenzen. Es soll auch aufzeigen, wo und in welcher Weise Zentren noch zu entwickeln sind.

8.5.2 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbebauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten

⁷² OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei der in Rostock gegebenen Vielzahl potenzieller Ansiedlungsflächen die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche müssen innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen des Bezirks oder von Ortsteilen verwendet werden.

8.5.3 Festsetzungsinhalte

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbare Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Ortsteile oder für Nahversorgungszentren, in denen lediglich „höherrangige“ Sortimente oder großflächige Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

8.5.4 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Zentrenkonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i.d.R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

9 Anhang D: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. Ab-

Begriff	Erläuterung
	weichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i.d.R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.

Begriff	Erläuterung
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.
Verkaufsfläche	<p>Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ■ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ■ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. ■ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ■ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindektor für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen, ■ Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie, <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietesausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger),

Begriff	Erläuterung
	<p>Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>

Kurzfassung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018)



KURZFASSUNG

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2018 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

im Auftrag der

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock
www.rostock.de

Ansprechpartner:

Ralph Müller
Gerlinde Müller
Anka Schröder

Bearbeitung

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

Projektleitung:

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Dezember 2018

Inhalt

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	7
2	Gesamtstädtische Analyseergebnisse	8
3	Zielstellungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	11
3.1	Leitbild und übergeordnete Ziele	11
3.2	Standortstruktur	12
3.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	15
3.2.2	Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	16
3.2.3	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels	17
3.3	Rostocker Sortimentsliste	18
3.4	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock.....	19
4	Anhang	25
4.1	Zentrale Versorgungsbereiche.....	26
4.2	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten).....	46
4.3	Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße	51
4.4	Empfehlung zur Nahversorgung in den Stadtbereichen	52
4.5	Legenden.....	60

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Veränderungen in der Rostocker Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel im Einzelhandel (u. a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Online-Handel), veränderte Rahmenbedingungen (u. a. positive Bevölkerungsentwicklung in Rostock) und zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen und Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, hat der Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Anlass genommen, um eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2007 zu initiieren. Diese soll als eine Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen und die erforderlichen Bauleitplanverfahren dienen.

Einen besonderen Schwerpunkt in der Fortschreibung bildet die Untersuchung der Nahversorgungsstruktur. Im Vorfeld der Erarbeitung der Fortschreibung des Rostocker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden daher die einzelnen Vertreter bzw. Expansionsleiter der unterschiedlichen in Rostock vertretenen Betreiber von Lebensmittelmärkten kontaktiert. Nahezu alle vor Ort existierenden Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Vertretern der Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft), des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in Rostock seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten. Im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde für alle bestehenden Standorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels auf Grundlage der Analyse sowie den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018) eine Einordnung und Bewertung aus einzelhandelsrelevanter bzw. städtebaulicher Sicht vorgenommen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll weiterhin der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Versorgungsaufgabe dienen sowie dazu beitragen, dass die Grundversorgung flächendeckend und wohnungsnah gewährleistet und der großflächige Einzelhandel zentrenverträglich entwickelt wird. Dazu enthielt das Konzept von 2007 eine Hierarchie von Zentren, beginnend mit den A-Zentren City-Kernbereich und Warnemünde, sich fortsetzend über die drei Teilraumzentren (B-Zentren) Nordwest-Lütten Klein und Innenstadt – Doberaner Platz sowie die acht Stadtteilzentren (C-Zentren) Reutershagen, Südstadt, Lichtenhagen, Evershagen, Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel bis hin zu den elf Nahversorgungszentren (D-Zentren) Lortzingstraße, Hansaviertel, Neptunwerft, Diedrichshagen, Holzhalbinsel, Neubrandenburger Straße, Hansehof, Stockholmer Straße, Rigaer Straße, Toitenwinkel – 4./5. Wohngruppe, Gehlsdorf. Ergänzt wurden die zentralen Versorgungsbereiche durch Nahversorgungsstandorte und drei innerstädtische Fachmarkttagglomerationen (Brinckmansdorf, Goorstorfer Straße, Schutow) sowie drei periphere Fachmarkttagglomerationen im Stadt-Umland-Raum (Bentwisch, Roggentin, Sievershagen).

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock berücksichtigt bisherige Anwendungserfahrungen, die aktuelle Bestandssituation, veränderte bzw. aktualisierte Rahmenbedingungen, wie insbesondere das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Juni 2016) oder Anforderungen aufgrund der Rechtsprechung zur Einordnung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere Nahversorgungszentren. Diese fließen ein in die Überprüfung, Aktualisierung bzw. Modifizierung der Standortstruktur sowie der Ziele und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

2 Gesamtstädtische Analyseergebnisse

Die Einzelhandelssituation wird auf der Angebotsseite durch die Verkaufsflächenausstattung und -verteilung im Stadtgebiet sowie auf der Nachfrageseite durch Komponenten wie das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial und die Einzelhandelsumsätze bestimmt. Es ist festzuhalten, dass seit Bestehen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine weitere Qualifizierung der Versorgungsstruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stattgefunden hat. Vor allem ist hier auf eine Entwicklung von Nahversorgungszentren bzw. -standorten hinzuweisen. Ein wesentliches Ziel war dabei die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Grundversorgung in den einzelnen Stadtbereichen. Auf der einen Seite konnten durch die Errichtung moderner Lebensmittelmärkte die Zentrenfunktionen sowie die Nahversorgung gestärkt werden. Auf der anderen Seite wurden jedoch durch die Öffnungsklausel im Bürgerschaftsbeschluss zum bisherigen Einzelhandelskonzept (2007) und den damit ermöglichten Einzelfallentscheidungen teilweise auch Vorhaben umgesetzt, die den formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht entsprachen bzw. entsprechen.

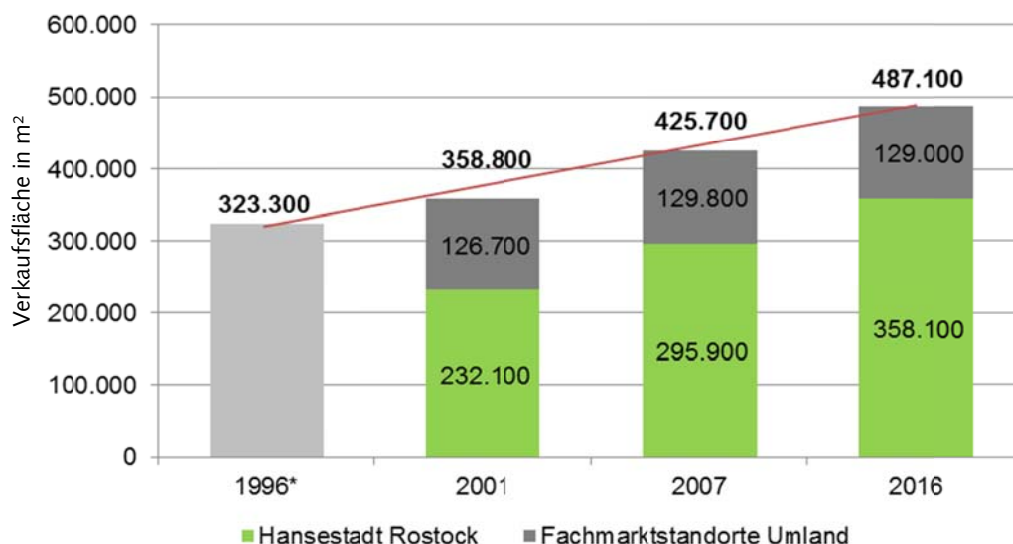
Folgende Rahmendaten kennzeichnen die Einzelhandelssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand Frühjahr 2016):

- Es existieren 1.142 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 358.100 m².
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei 314 m².
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,74 m² (Bundesdurchschnitt 1,4 m² / Einwohner).
- Seit der letzten flächendeckenden Erhebung hat eine Verkaufsflächenzunahme um rund 62.000 m² bzw. 21 % stattgefunden. Die Verkaufsflächenausstattung ist dabei von 1,50 m² / Einwohner auf 1,74 m² / Einwohner angestiegen.
- Sortimentsspezifische Schwerpunkte des Einzelhandelsangebotes liegen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (25 % der Gesamtverkaufsfläche), der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung (14 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (17 % der Gesamtverkaufsfläche) und Möbel (12 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Rund 43 % der Verkaufsfläche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Einen Angebotsschwerpunkt bilden dabei die Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs. Rund 45 % der Verkaufsflächen in Rostock fallen in städtebaulich nicht integrierte Lagen, dazu gehören vor allem die Fachmarktagglomerationen Schutow, Brinckmansdorf und Goorsdorfer Straße sowie solitäre Fachmarktstandorte. Rund 12 % der Verkaufsfläche in der Stadt befinden sich in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), wobei der Angebotsschwerpunkt im Bereich der Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs liegt; hier entfällt der größte Verkaufsflächenanteil auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Rund 219.700 m² der Verkaufsfläche, was einen Anteil von rund 61 % an der Gesamtverkaufsfläche ausmacht, entfallen in Rostock auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, obwohl diese lediglich knapp 7 % aller Anbieter repräsentieren (81 Einzelhandelsbetriebe). Der sor-

timentsspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt in Rostock in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortimente sowie Möbel.

- Das Hauptzentrum City-Kernbereich ist der größte und bedeutendste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 66.500 m² entfällt auf den City-Kernbereich nahezu ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Am Rande des Rostocker Stadtgebietes befinden sich in den Umlandgemeinden Fachmarkt- bzw. Einkaufszentren, dabei handelt es sich um das Fachmarktzentrum Hansecenter Bentwisch, den Ostseepark Sievershagen, den Globus Roggentin und das Outletcenter Broderstorf. Die Fachmarktzentren verfügen zum Zeitpunkt der Erhebung über rund 129.200 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des funktional zurechenbaren Einzelhandelsbestandes in den Fachmarktagglomerationen der Randgemeinden beläuft sich der Einzelhandelsbestand Rostocks auf rund 487.100 m². Seit 1996 ist eine kontinuierliche Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen (vgl. dazu Abbildung 2), welche vor allem auf Entwicklungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zurückzuführen sind.¹

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Rostocker Einzelhandel seit 1996 (inkl. Fachmarktagglomerationen im Umland)



Quelle: Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2015, Hamburg 2007; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016.

*Hinweis: Für das Jahr 1996 liegen keine differenzierten Werte zur Verkaufsfläche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Fachmarktagglomerationen vor.

- Die Grundversorgungssituation (Indikator: Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und entsprechenden Einzelhandelsbetrieben) in Rostock ist rein quantitativ durch einen Ausstattungswert von rund 0,43 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner gekennzeichnet. Dieser rangiert leicht über der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,35 - 0,40 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und unter dem landesweiten Durchschnittswert von Mecklenburg-Vorpommern von 0,6 m² / Einwohner. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sich für Mecklenburg-Vorpommern insgesamt aufgrund der hohen Ausstattung eine Flächensät-

¹ Vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit der Werte in der dargestellten Zeitreihe wurde das Hanse Outlet in Broderstorf in der Darstellung nicht berücksichtigt. Gleichwohl stellt es aber eine nennenswerte Entwicklung im Stadt-Umland-Raum dar.

tigung abzeichnet. Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist somit eine gute quantitative Ausstattung festzustellen. Wenngleich die Werte in den Stadtbereichen zwischen 0,02 – 3,00 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner auf räumliche Unterschiede hinweisen.

Der Betriebstypenmix im Bereich der Grundversorgung (unter Berücksichtigung der Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks) ist vielfältig. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 43 % besonders hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt und Supermarkt mit rund 42 % einen annähernd gleichen Anteil am Betriebstypenmix ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 18 % und auf SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte ein Anteil von 10 %. Es liegt somit insgesamt eine Dominanz von Lebensmitteldiscountern vor.

Die räumliche Versorgung (fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte von den Wohnstandorten) ist weitgehend gut. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den Siedlungsbereichen der Stadtbereiche Biestow, Brinckmansdorf, Diedrichshagen, Gartenstadt / Stadtweide, Gehlsdorf und Reutershagen bzw. in Siedlungsrandbereichen. Dabei korrespondiert das räumliche Defizit besonders in Biestow und Gartenstadt / Stadtweide mit einer unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, während in Warnemünde (Diedrichshagen) und Brinckmansdorf hohe Verkaufsflächenausstattungen zu verzeichnen sind.

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt rund 1.112,5 Mio. Euro (2016). Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind unterschiedlich ausgeprägt, so belaufen sie sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf rund 455,6 Mio. Euro bzw. 41,0 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials. Hohe Kaufkraftanteile entfallen außerdem auf die Warengruppen Bau- und Gartensortimente (174,4 Mio. Euro bzw. 10,5 %), Bekleidung (100,3 Mio. Euro bzw. 9,0 %) und Elektronik / Multimedia (75,0 Mio. Euro bzw. 6,7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind vor allem Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.
- Das geschätzte einzelhandelsrelevante Jahresumsatzvolumen beträgt rund 1.286,9 Mio. Euro.
- Die gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Zentralität ist das Verhältnis des einzelhandelsrelevanten Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, sie liegt bei 1,16. Dieser Wert weist per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss hin. Dabei ist davon auszugehen, dass dieser aus der Kaufkraft aus dem Umland, touristischen Potenzialen sowie den Pendlerverflechtungen im näheren Einzugsgebiet gespeist wird.
- Unter Berücksichtigung der Fachmarkttagglomerationen in den Rostocker Randgemeinden ergibt sich ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rund 1.718,2 Mio. Euro. Das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis beläuft sich entsprechend auf 1,54.
- Das Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels umfasst ein Kundenpotenzial von rund 387.000 Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rund 2.075 Mio. Euro, wobei das Kerneinzugsgebiet das Rostocker Stadtgebiet sowie das nähere Einzugsgebiet vor allem den Stadt-Umland-Raum, sowie angrenzende Gemeinden umfassen.

3 Zielstellungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Analysen stellen die Basis für die allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Innenstadt Rostocks zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich (weiter-) zu entwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (Kapitel 3.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel 3.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (Kapitel 3.2) bestehend aus den:
 - Zentralen Versorgungsbereichen (Kapitel 3.1 und 4.1)
 - Nahversorgungsstandorten (Kapitel 3.2.2 und 4.3, 4.4)
 - Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 3.1 und 4.2)
- Rostocker Sortimentsliste (Kapitel 3.3)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel 3.4)

3.1 Leitbild und übergeordnete Ziele

Gemäß dem „**Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung**“ soll der Einzelhandelsstandort Rostock seinen Potenzialen entsprechend entwickelt werden:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, den ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Stadtgebiet Rostocks konzentriert. Eine stringente Steuerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten Entwicklung des Einzelhandels.

Die **übergeordneten Ziele** konkretisieren das Leitbild:

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt Rostocks
- Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Verhinderung konterkarierender Planungen

3.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Rostock wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Rostocker Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte (vgl. dazu Abbildung 2 und Karte 1). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine vierstufige Gliederung in Hauptzentrum (City-Kernbereich) und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde, 10 Stadtteilzentren und 4 Nahversorgungszentren zugrunde. Die prägenden Standorttypen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018 sind in Tabelle 1 mit den Veränderungen zum Einzelhandelskonzept 2007 aufgeführt. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden.

Zu den Standorten, die den landesplanerischen wie kommunalen Zielvorstellungen nicht entsprechen gehören jene mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Diese unterliegen lediglich dem Bestandsschutz. Sie werden nachrichtlich (grau hinterlegt) im Standortstrukturmodell dargestellt.

Kartographische Darstellungen der prägenden Standorte (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte) sowie Handlungsempfehlungen zur einzelhandelsrelevanten Entwicklung dieser Bereiche sind im Anhang (Kapitel 4) beigefügt.

Abbildung 2: Standortstrukturmodell



Quelle: eigene Darstellung

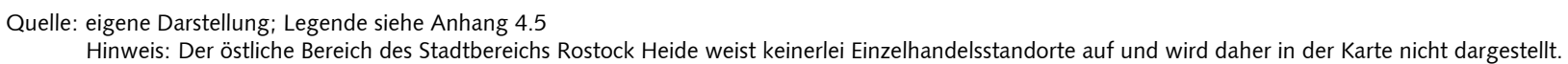
Tabelle 1: Strukturprägende Standortbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (mit Vergleich zu 2007)

Standorttyp 2018	Name (Stadtbereich, wenn abweichend von Name)	Standorttyp 2007*
Hauptzentrum	City Kernbereich (Stadtmitte)	A1 - City-Kernbereich
Besonderes Stadtraumzentrum	Warnemünde	A2 - Warnemünde
Stadtteilzentren	Lichtenhagen Groß Klein Nordwest-Lütten Klein Evershagen Schmarl Innenstadt – Doberaner Platz (Kröpeliner-Tor-Vorstadt) Südstadt Dierkow Toitenwinkel Reutershagen	C2 - STZ Lichtenhagen C2 - STZ Groß Klein B TRZ – Nordwest – Lütten Klein C2 – STZ Evershagen C2 – STZ Schmarl B TRZ – Doberaner Platz C2 – STZ Südstadt C2 - Dierkow C2 - Toitenwinkel C1 – Reutershagen
Nahversorgungszentren	Neptunwerft (Kröpeliner-Tor-Vorstadt) Holzhalbinsel (Stadtmitte) Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe (Toitenwinkel) Gehlsdorf	D – NVZ Neptunwerft D – NVZ Holzhalbinsel D – NVZ Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) D – NVZ Gehlsdorf D – NVZ Hansaviertel** D – NVZ Diedrichshagen** D – NVZ Neubrandenburger Straße** D – NVZ Hansehof** D – NVZ Stockholmer Straße** D – NVZ Rigaer Straße**
Fachmarkttagglomerationen	Schutow (Evershagen) Brinckmansdorf - Rövershäger Chaussee	Fachmarktzentrum Schutow (in Rostock) Fachmarktzentrum Brinckmansdorf (in Rostock) Fachmarktzentrum Goorstorfer Straße (in Rostock) -
Fachmarktstandorte	Trelleborger Straße (Lütten Klein) Charles-Darwin-Ring (Südstadt)	- -
Sonderstandort Nahversorgung	Lortzingstraße (Warnemünde)	D – NVZ Lortzingstraße

* A=A-Zentrum, B=Teilraumzentrum, C=Stadtteilzentrum, D=Nahversorgungszentrum

** Einordnung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 als Nahversorgungsstandort.

*** Bestandsschutz



3.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Ein besonderer Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) soll auch künftig auf den City Kernbereich (Hauptzentrum) gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort City Kernbereich ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben.

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgt definierten, höchstrichterlich bestätigten, funktionalen und städtebaulichen Kriterien, dazu gehören u. a. eine städtebaulich integrierte Lage, die Bauungsstruktur (i. S. der europäischen Stadt), die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Einzelhandelsdichte in den Erdgeschossen, die Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger) sowie die Multifunktionalität.

Die vier Typen der zentralen Versorgungsbereiche (Zentrentypen, vgl. dazu auch Tabelle 1) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

- Das **Hauptzentrum City Kernbereich** (siehe dazu Kapitel 4.1.1) besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot des City Kernbereichs liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Rostocks. Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betrieberggeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Einzelhandelsangebot im City Kernbereich umfasst entsprechend sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z. B. im Bereich Kultur oder mit den Einrichtungen der Rostocker Stadtverwaltung).
- Das **Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde** (siehe dazu Kapitel 4.1.2) zeichnet sich durch eine hervorzuhebende touristische Bedeutung aus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei – in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur – ein zwar umfassendes, kleinteiliges jedoch vor allem zentrenrelevantes Angebot besteht, welches besonders durch Fachgeschäfte geprägt ist. Das Angebot bewegt sich dabei auf einem mittleren bis hohen Niveau. Ergänzt wird es durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote.

- Die Versorgungsfunktion der **Stadtteilzentren Lichtenhagen, Groß Klein, Nordwest Lütten Klein, Evershagen, Schmarl, Reutershagen, Innenstadt – Doberaner Platz, Südstadt, Dierkow und Toitenwinkel** (siehe dazu Kapitel 4.1.3) bezieht sich auf Stadtbereiche und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein weitgehend umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören Einkaufszentren, Einkaufspassagen, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das einzelhandelsrelevante Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird es durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).
- Die **Nahversorgungszentren Holzhalbinsel, Neptunwerft, Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe und Gehlsdorf** (siehe dazu Kapitel 4.1.4) haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Teilbereiche der Stadtbereiche. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüros) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

3.2.2 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Sicherung und Stärkung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Rostocker Stadtbereichen ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.**

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nahversorgung nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche der unterschiedlichen Hierarchiestufen gewährleistet werden kann, sondern dass Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen einen wichtigen Beitrag hinsichtlich einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgungsinfrastruktur leisten. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken. Ergänzungen aufgrund prognostizierter Bevölkerungsentwicklungen oder in bislang unterversorgten Bereichen müssen diese Zielstellungen ebenfalls berücksichtigen.

Im Sinne des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit auch Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, d. h. den in den Grundsätzen formulierten Kriterien (vgl. dazu Kapitel 3.4) entsprechen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfolgt entsprechend das Ziel, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittelmärkte) vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Märkte in einer Dimensionierung in Abhängigkeit ihrer Nahversorgungsbedeutung zuzulassen. Dieses Ziel dient zum einen

- der Klarheit bei der Entscheidung zu Einzelhandelsvorhaben,
- soll zur Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen und
- einer räumlichen und quantitativen Schieflage zu Gunsten dezentraler Standorte entgegenwirken.

Vor diesem Hintergrund hat im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine vertiefende Überprüfung bestehender Standorte von Lebensmittelmärkten und auch künftiger Entwicklungspotenziale stattgefunden. Im Ergebnis stellt die nachfolgende Karte Entwicklungsbereiche für strukturprägende Lebensmittelmärkte dar. Ebenso werden jene Standorte abgebildet an denen unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten keine Entwicklungen von Lebensmitteleinzelhandel stattfinden dürfen oder können.

Zu Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen bzw. zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Rostocker Stadtbereichen sei auf den Anhang Kapitel 4.4 bzw. Karte 24 verwiesen.

3.2.3 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch eine städtebaulich nicht integrierte Lage, eine gesamtstädtische und auch z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung und ein sehr geringes, ergänzendes Dienstleistungsangebot aus.

Sonderstandorte dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesen Standorten, die den Zielvorstellungen nicht entsprechen, besitzen Bestandsschutz.

Gemäß Standortstruktur werden der Kategorie der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels folgende Standorte mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche zugeordnet:

- Fachmarktagglomeration Schutow
- Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf
- Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee
- Fachmarktstandort Trelleborger Straße
- Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring

3.3 Rostocker Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung des Einzelhandels ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente heranzuziehen. Diese wird nachfolgend dargestellt.

Tabelle 2: Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke ¹ Nahrungs- und Genussmittel ² Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ³ Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ⁴ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren ⁵ Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstler- und Bastelartikel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Anglerartikel ¹⁵ Bauelemente, Baustoffe ⁶ Baumarktspezifisches Sortiment ¹⁴ Bettwaren / Matratzen ⁷ Campingartikel ⁸ Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör ¹⁵ Gartenartikel / -geräte ⁹ Jagdartikel, Waffen und Zubehör ¹⁵ Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel ¹² Pflanzen / Samen Reitsportartikel ¹⁵ Sportgroßgeräte ¹³ Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere
Erläuterungen: siehe nächste Seite	

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
14. Das baumarktspezifische Sortiment umfasst folgende Teilsortimente: Bodenbeläge / Teppiche (Rollware), Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Maschinen / Werkzeuge, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten
15. ohne Bekleidung und Schuhe

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Rostocker Sortimentsliste wurde er unter den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

Im Vergleich zur Rostocker Sortimentsliste 2007 wurden teilweise begriffliche Anpassungen vorgenommen, beispielsweise wurden unbestimmte Begriffe wie Geschenke oder Hobby eliminiert. Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dabei ist festzuhalten, dass sich für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet. Darin liegt beispielsweise auch die Einordnung des Sortiments Lampen und Leuchten, Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant, abweichend zur Sortimentsliste 2007, begründet. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Aufgrund der Bestandssituation und ihrer besonderen Beschaffenheit werden folgende Teilsortimente der Warengruppe Sportartikel künftig als nicht-zentrenrelevant definiert: Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Reitartikel und Sportgroßgeräte (u. a. auch Boote), jeweils ohne Bekleidung und Schuhe.

3.4 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Rostock präzisieren und ergänzen umsetzungsorientiert das Leitbild und die überge-

ordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Rostock. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.
- Sollten sich aufgrund einer derzeit nicht vorhersehbaren, kurzfristig eintretenden, deutlichen Veränderung der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neue Bedarfe für die Ausweisung zusätzlicher Standorte ergeben, welche durch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht erfasst sind, ist eine (Teil-)Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen. Dabei sollte die gesamtstädtische Versorgungsstruktur berücksichtigt werden.

Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert. Für diesen kann angenommen werden, dass keine negativen Auswirkungen weder auf die Rostocker zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf – im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - auch dann nicht geschehen, wenn entsprechende Betriebe in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Zur Systematik der Grundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment². Entsprechend werden die nachfolgenden Grundsätze für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert, die künftig in Rostock gelten sollen. **Die Zentrenrelevanz der Sortimente wird dabei gemäß Rostocker Sortimentsliste definiert** (siehe dazu Kapitel 3.4).

² Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

1.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Hauptzentrum, Stadtteilzentren) liegen.

1.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren liegen.

Außerhalb dieser Standortbereiche sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur dann zulässig, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i.d.R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dieser Läden dienen.

1.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nicht in Gewerbe- und Industriegebieten anzusiedeln.

Ausnahme

Ausnahmsweise ist unter Beachtung der Ergebnisse des entsprechenden Raumordnungsverfahrens im Bereich der Fachmarkttagglomeration Schutow am dafür definierten Standort³ die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 4.000 m² mit sortimentsspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen gemäß städtebaulicher Wirkungsanalyse⁴ möglich.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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

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

³ vgl. dazu Karte 20

⁴ vgl. Junker + Kruse: Städtebauliche Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Ansiedlung eines geplanten Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der Hansestadt Rostock; Teilstudie im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage für ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren, September 2017 i.V.m. der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme, Dezember 2018

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

Von einem Nahversorgungsstandort kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs handelt (d. h. insbesondere, dass keine wesentliche Überschneidung der 600 m-Isodistanzen von Vorhabenstandort und zentralen Versorgungsbereichen vorliegt) und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung** des Vorhabens im Naheinzugsbereich eine Quote von i. d. R. maximal 40 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (hier: Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten bzw. Fachmarkttagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarkttagglomeration Schutow ein besonderer Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel zu (vgl. dazu Branchenkonzept Möbel).

3.3 Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt Grundsatz 4. Innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und in deren Umfeld ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte)

4.1 Zentrenrelevante **Randsortimente** von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachmärkten)

- außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines Sonderstandortes

- dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen⁵:
- Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² können negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist daher die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. §11(3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

4.2 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.

Grundsatz 5: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

6.1 Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.

6.2 Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.⁶

⁵ Vor dem Hintergrund der Vielzahl von Fachmarktstandorten ergibt sich bezogen auf zu erwartende Summenwirkung vor allem auf die kleinteilig geprägten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur ein besonderer Steuerungsbedarf. Diesem sollen die Beschränkungen nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Randsortimente Rechnung tragen.

⁶ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² VKF

Grundsatz 7: Tankstellenshops

Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

Grundsatz 8: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) (und der Umsatz) der Bruttogrundfläche des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet sind.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online- / Internethandel ausgerichteten Gewerbe- oder Logistikbetrieben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Grundsatz 9: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

9.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

9.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

4 Anhang

4.1	Zentrale Versorgungsbereiche.....	26
4.1.1	City Kernbereich (Hauptzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	26
4.1.2	Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde (Nebenzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	29
4.1.3	Stadtteilzentren (Nebenzentren, zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)	31
	Stadtteilzentrum Lichtenhagen.....	31
	Stadtteilzentrum Groß Klein	32
	Stadtteilzentrum Nordwest Lütten Klein	33
	Stadtteilzentrum Evershagen.....	34
	Stadtteilzentrum Schmarl	35
	Stadtteilzentrum Reutershagen	36
	Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz.....	37
	Stadtteilzentrum Südstadt.....	39
	Stadtteilzentrum Dierkow	40
	Stadtteilzentrum Toitenwinkel.....	41
4.1.4	Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)	42
	Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel	42
	Nahversorgungszentrum Neptunwerft	43
	Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe	44
	Nahversorgungszentrum Gehlsdorf	45
4.2	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Stand-orte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten).....	46
	Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf	46
	Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee.....	47
	Fachmarktagglomeration Schutow	48
	Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring.....	49
	Fachmarktstandort Trelleborger Straße	50
4.3	Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße	51
4.4	Empfehlung zur Nahversorgung in den Stadtbereichen	52
4.5	Legenden.....	60

4.1 Zentrale Versorgungsbereiche

4.1.1 City Kernbereich (Hauptzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das Hauptzentrum City-Kernbereich ist sowohl unter qualitativen (städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der hier ansässige Einzelhandel sowie die ergänzenden Nutzungen entwickeln eine hohe Ausstrahlungskraft und nehmen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein. Sie sorgen für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Hauptzentrums.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 2 (durch die rote Linie) dargestellt.

Die **räumliche Ausdehnung** des Hauptzentrums wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Dabei wird der zentrale Versorgungsbereich vor allem durch zwei Achsen (Kröpeliner Straße und Lange Straße) geprägt. Nördlich und südlich weist er Tiefenentwicklungen in die Seitenstraßen auf, allerdings tritt hier das einzelhandelsrelevante Angebot deutlich hinter Dienstleistungen und Gastronomie zurück.

Die Hauptlage stellt die Kröpeliner Straße ausgehend vom Einkaufszentrum Kröpeliner Tor Center bis zum Neuen Markt mit dem Rathaus dar. Einen zentralen Punkt mit hoher Aufenthaltsqualität stellt der Universitätsplatz dar. Hier befindet sich mit der Galerie Rostocker Hof ein zweites Einkaufszentrum. Die Breite Straße stellt die wesentliche Verbindungsachse der Kröpeliner Straße mit der Langen Straße dar. Darüber hinaus führt die Schnickmannstraße zum Stadthafen. In der Breiten Straße befinden sich weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe / Frequenzzeuger (wie Kaufhof, Intersport und Edeka). Die Lange Straße weist einen Boulevardcharakter auf und ist vor allem gekennzeichnet durch einen Mix aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel. Die Einzelhandelsdichte ist deutlich geringer als in der Kröpeliner Straße. Während die Kröpeliner Straße und die Breite Straße als Fußgängerzone ausgebildet sind, dominiert der Verkehr (4-streifige Fahrbahn) die Lange Straße.

Koßfelderstraße, Burgwall, östliche Strandstraße, Lagerstraße sowie Wokrenterstraße (östliche Seite) sind durch einen hohen Besatz an privaten Dienstleistungen geprägt. Kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie stellen in dieser innerstädtischen Nebenlage eine ergänzende Funktion dar. Insgesamt werden durch die Anbieter die innerstädtischen Nutzungen ergänzt (Multifunktionalität). Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich in den zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen.

Der sich westlich daran anschließende Bereich (begrenzt nördlich durch die Straße Am Strande, südlich durch die Lange Straße, westlich durch Am Kanonsberg und östlich durch die Schnickmannstraße) ist derzeit vor allem durch Wohnnutzungen und Parkplätze geprägt, daneben sind vereinzelte Dienstleistungsbetriebe anzutreffen. Auf Grundlage eines durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wird

dieser Bereich für den Neubau des Theaters sowie z.T. für den Weihnachtsmarkt vorbereitet. Vor diesem Hintergrund stellt dieser Bereich einen Ergänzungsbereich für zentrenrelevante Nutzungen dar und wurde daher in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die Nutzung als Einzelhandelslage, insbesondere auch für großflächigen Einzelhandel, ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht vorgesehen bzw. mit den formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar.

Südlich der Kröpeliner Straße treten einzelhandelsrelevante Nutzungen ebenfalls zurück. Hier ergänzen Bildungseinrichtungen (insbesondere Universität), kulturelle Einrichtungen (z. B. Sommertheater und öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung) den Angebotsmix des Hauptzentrums. Westlich der Kistenmacherstraße befindet sich Potenzialfläche Glatter Aal. Die Wallanlagen bilden hier aus städtebaulicher Sicht die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Empfehlung

- Profilierung des City-Kernbereichs als Hauptzentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Berücksichtigung der oberzentralen und auch touristischen Bedeutung.
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels. Sicherung und Stärkung eines vielfältigen Angebotes.
- Aufwertung des östlichen City-Kernbereichs durch standortangepasste Einzelhandelsentwicklungen sowie ergänzende Nutzungen, z. B. Gastronomie.
- Entwicklungen im Bereich Glatter Aal und Neuer Markt können zu einer Stärkung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Diesbezüglich wurden bereits vertiefende städtebauliche Untersuchungen durchgeführt⁷.
- Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch Entwicklungen im Bestand, z. B. im Bereich des Kaufhauses Galeria Kaufhof (Aufstockung).
- Die Verbindung zum Stadthafen ist nur wenig in Szene gesetzt und könnte verbessert werden.

⁷ vgl. u. a. Stadt+Handel: Potenzialanalyse für die Einzelhandelsnutzung im Bereich Neuer Markt Nordseite in der Hansestadt Rostock, August 2010; Hansestadt Rostock: Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Nordseite Neuer Markt in Rostock, Februar 2015.

Karte 2: Abgrenzung des Hauptzentrums City-Kernbereich



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung;
Legende siehe Anhang 4.5

4.1.2 Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde (Nebenzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde nimmt aufgrund seiner städtebaulichen Struktur sowie seiner hohen touristischen Bedeutung (insbesondere Kreuzfahrtschiffe, Strandnähe) eine Sonderrolle unter den Zentrentypen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 3 (durch die rote Linie) dargestellt.

Die **räumliche Abgrenzung** des Besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde orientiert sich vor allem am dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Ausgehend von der Kurhausstraße im Westen, werden der Kurpark sowie die Wachtlerstraße und der Mittelweg, welche überwiegend Wohnnutzungen aufweisen, von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs herausgenommen. Im Osten werden der Bahnhof sowie die Entwicklungsfläche Mittelmole mit eingeschlossen. Dieser Bereich ist über eine Brücke über den Alten Strom in Verlängerung der Kirchenstraße angebunden. Die nördliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Seepromenade. Der zentrale Versorgungsbereich weist eine verzweigte, kleinteilige Struktur auf. Die wesentlichen Einzelhandelslagen befinden sich an der Straße Am Strom, der Kirchenstraße, am Kirchenplatz und der Mühlenstraße. Das westliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs an der Mühlenstraße befindet sich an der Ecke zur Kurhausstraße, wo der Einzelhandelsbesatz aufhört. Im nordwestlichen Bereich wird der Einzelhandelsbesatz an der Kurhausstraße und die (einseitigen) Nutzungen an der Seestraße vor dem Hintergrund der Multifunktionalität mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die übrigen Lagen (östlich des Kurparks) werden durch Dienstleistungen und Gastronomie geprägt, dazu zählen vor allem die Heinrich-Heine-Straße, Anastasiastraße, Friedrich-Franz-Straße und Alexandrinenstraße.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des kleinteiligen, touristisch geprägten zentralen Versorgungsbereichs mit seinen vielfältigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen).
- Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Mittelmole) ist vor allem die Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen. Den hier bestehenden besonderen Standortbedingungen sowie den Anforderungen an die städtebauliche Integration angepasst ist, beispielsweise als Funktionsunterlagerung, Einzelhandel möglich. Entsprechende Maßgaben sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes vorzusehen.
- Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße stellt einen Komplementärstandort für die Unterbringung von großflächigen Lebensmittelanbietern dar. Er dient der Versorgung der Bewohner und Feriengäste des Stadtbereichs Warnemünde in funktionaler Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Karte 3: Abgrenzung des Besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung;
 Legende siehe Anhang 4.5

4.1.3 Stadtteilzentren (Nebenzentren, zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Das Stadtteilzentrum Lichtenhagen liegt städtebaulich integriert und verkehrlich gut erschlossen nördlich der Güstrower Straße.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 4 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 4: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lichtenhagen



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Lichtenhagen orientiert sich im Wesentlichen an den strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben. Die westliche Grenze stellt dabei die Parchimer Straße, die östliche Grenze die Straße An der Stadtautobahn und die südliche Grenze die Güstrower Straße dar. Nördlich schließt sich Wohnbebauung an.

Empfehlung

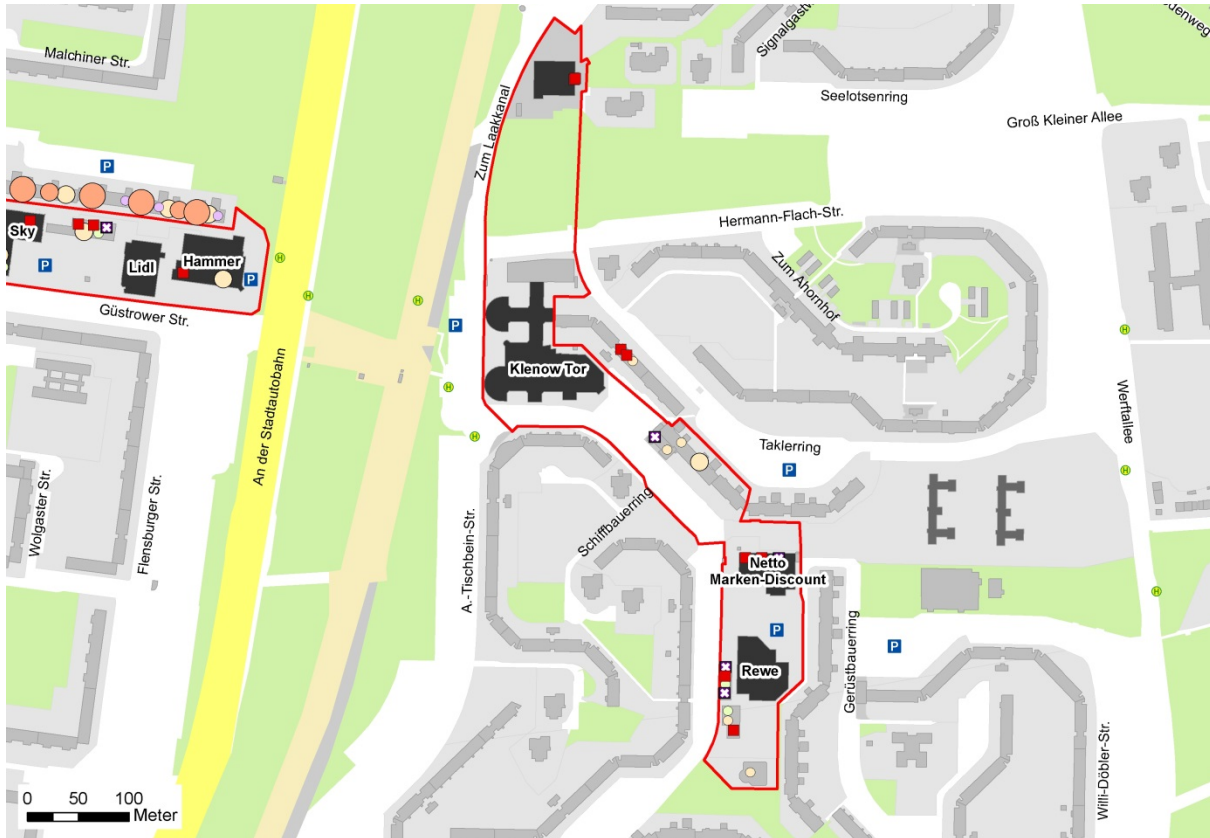
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Stadtteilzentrum Groß Klein

Das Stadtteilzentrum Groß Klein befindet sich in zentraler Lage im Stadtbereich Groß Klein.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 5 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 5: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Groß Klein



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Groß Klein orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, ausgehend vom Lebensmitteldiscounter (Netto dansk, Am Laakkanal) im Norden über das Einkaufszentrum Klenow Tor bis hin zu den Lebensmittelmärkten (Netto Marken-Discount, Rewe) im Süden, östlich des Schiffbauerrings. Der ergänzende Besatz (vornehmlich Dienstleistungen als Funktionsunterlagerung von Wohnbebauung) stellt die Verknüpfung zwischen diesen beiden Polen dar. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt außerdem im Süden die kleinteiligen Anbieter sowie die Sparkasse.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Mit der Erweiterung / Revitalisierung des Rewe wird eine qualitative Aufwertung und Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen erlangt.

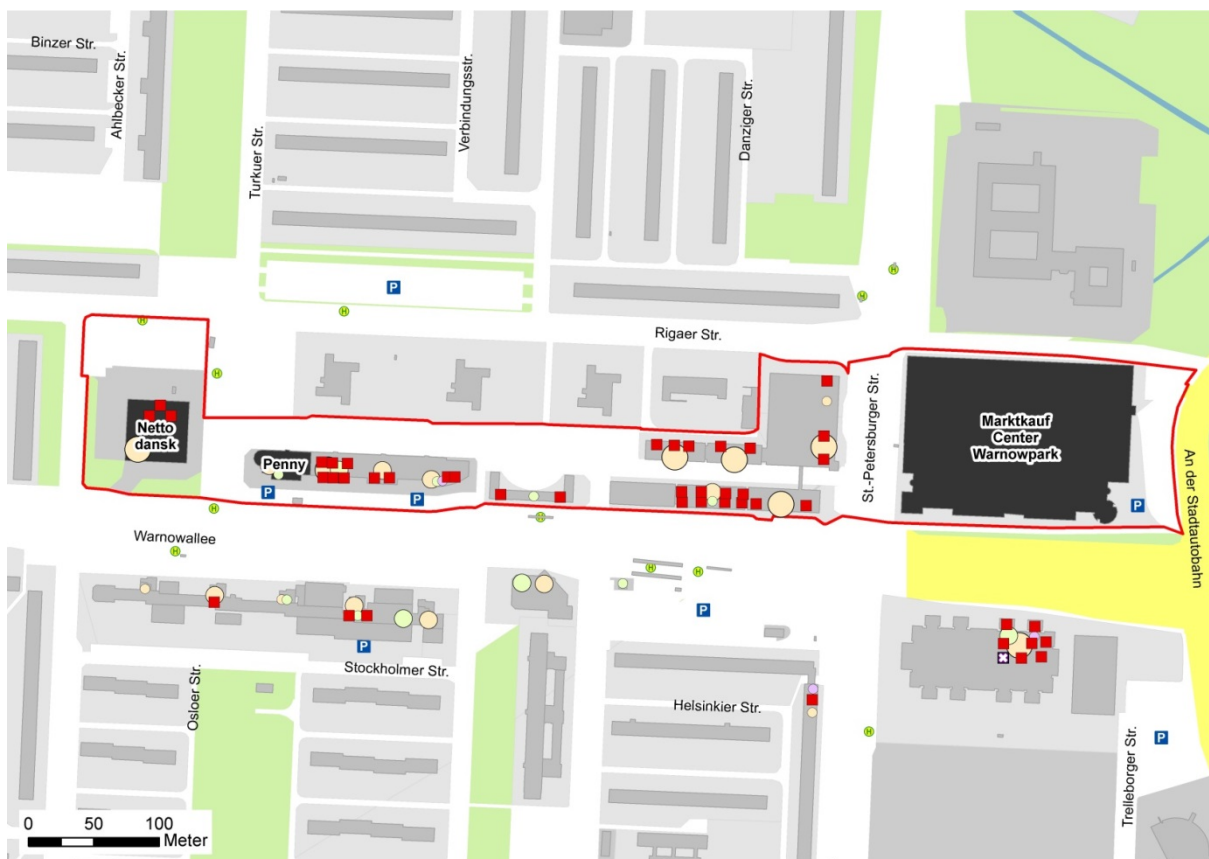
- Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

Stadtteilzentrum Nordwest Lütten Klein

Das Stadtteilzentrum Nordwest Lütten Klein erstreckt sich zentral im Stadtbereich Lütten Klein in west-östlicher Richtung entlang der Warnowallee.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 6 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 6: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Nordwest Lütten Klein



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Nord-West Lütten Klein orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, dem Warnowpark im Osten und dem Lebensmitteldiscounter Netto dansk im Westen. Es erstreckt sich nördlich der Warnowallee. Die innere Erschließung geschieht über den parallel zur Warnowallee verlaufenden Boulevard, welcher als Fußgängerzone ausgebildet ist. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich bildet die Straße An der Stadtautobahn (mit Zu- und Abfahrten) eine städtebauliche Zäsur.

Empfehlung

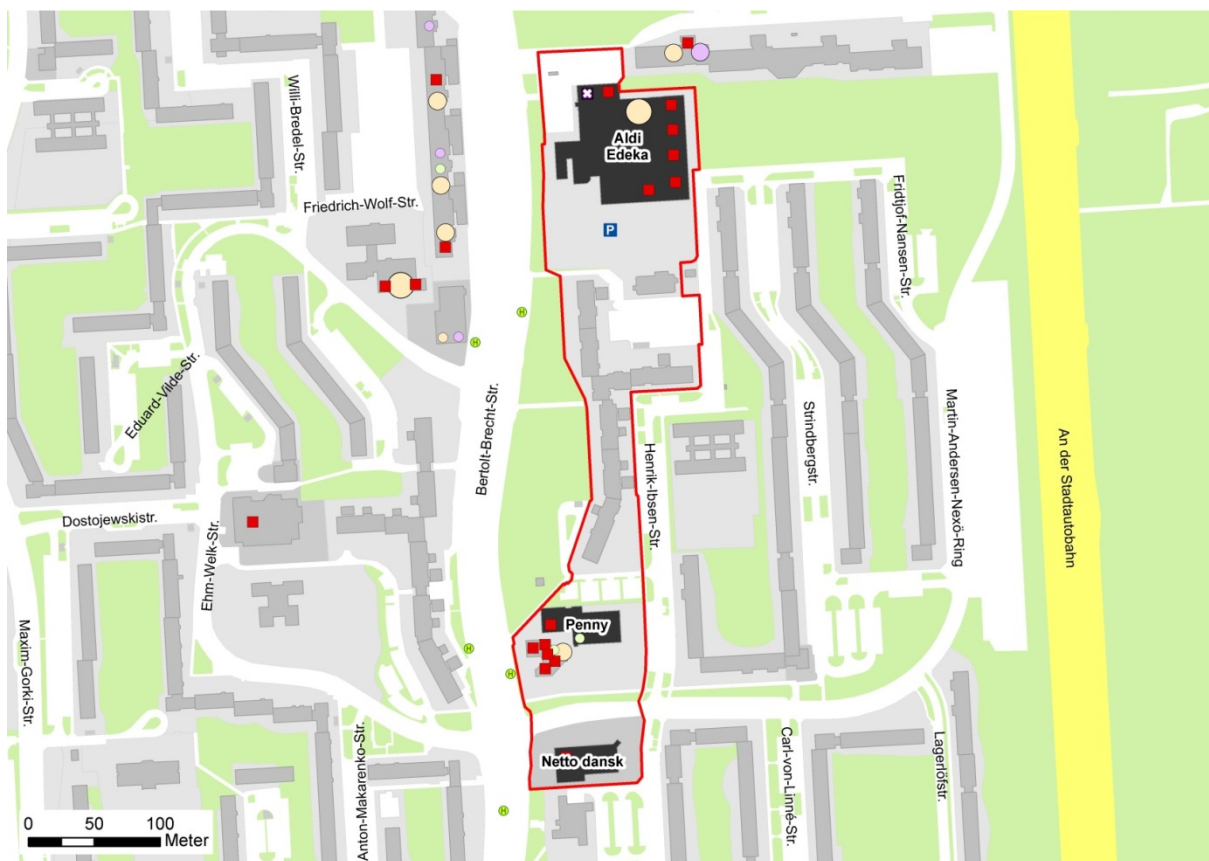
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsaufgabe im Stadtbereich. Eine Ausweitung der dargestellten Abgrenzung ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen.

Stadtteilzentrum Evershagen

Das Stadtteilzentrum Evershagen liegt im nördlichen Stadtbereich, zwischen Bertolt-Brecht-Straße im Westen und Henrik-Ibsen-Straße im Osten sowie der Knud-Rasmussen-Straße im Norden und dem Martin Andersen-Nexö-Ring im Süden.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 7 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 7: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Evershagen



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Evershagen orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, den Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka im Norden sowie Penny und Netto dansk im Süden. Die Verknüpfung stellt eine fußläufige Verbindung gesäumt von Wohnnutzungen und Grünflächen dar.

Empfehlung

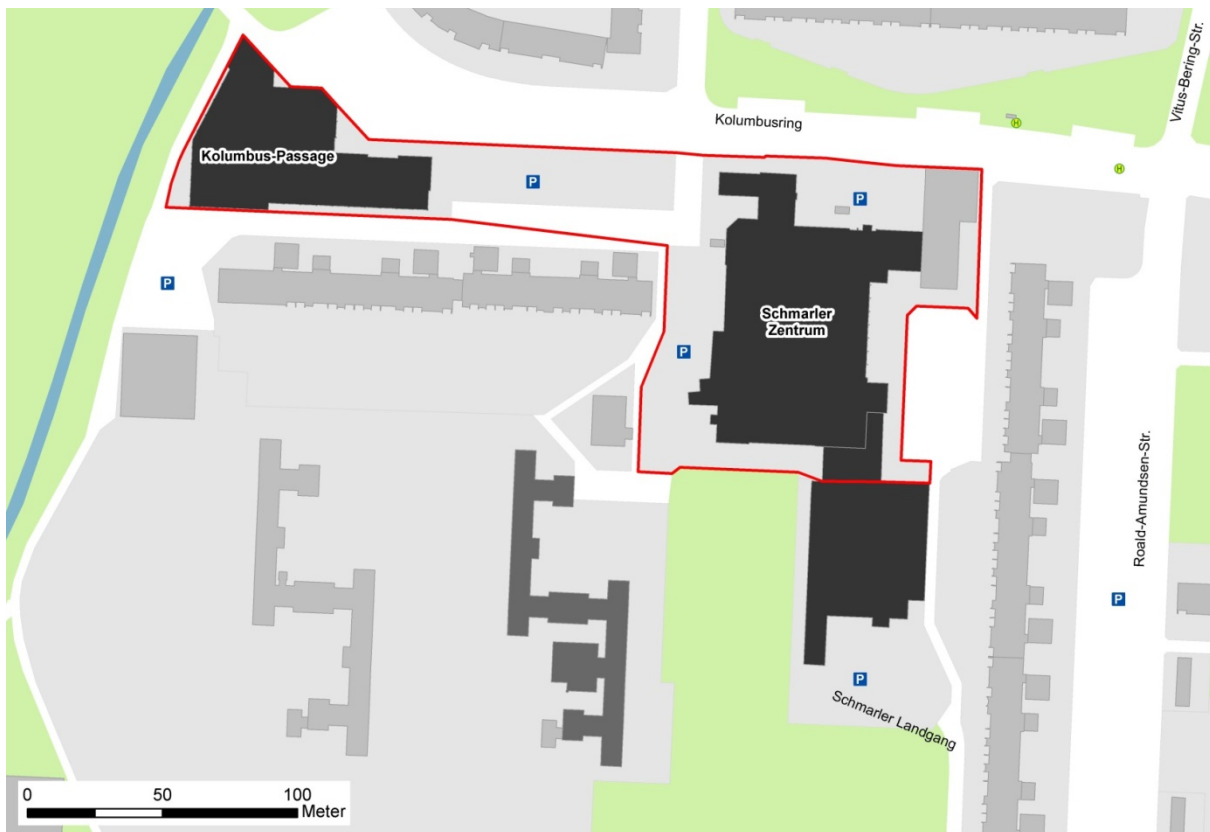
- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitative Aufwertung der Außenbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.

Stadtteilzentrum Schmarl

Das Stadtteilzentrum Schmarl liegt im Norden des Stadtbereichs Schmarl, integriert in einen Wohnsiedlungsbereich.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 8 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 8: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Schmarl



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Schmarl orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen Kolumbus-Passage und Schmarler Zentrum und schließt die dazwischen liegenden Stellplatzanlagen mit ein. Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch den Kolumbusring begrenzt, südlich schließen sich Wohnbebauung bzw. der Skulpturenpark an.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der

Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.

- Das Einkaufszentrum Schmarler Zentrum stellt sich renovierungsbedürftig dar. Der darin angesiedelte Lebensmittelmarkt ist als funktionstragender Betrieb zu stärken. Durch ergänzende zentrenrelevante Nutzungen kann die Attraktivität des Zentrums außerdem gesteigert werden.
- Im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen ist zu prüfen, inwieweit Ladenlokale in markt-gängiger Größenordnung geschaffen werden können. Die Leerstände sollten zentrenrelevanten Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel) zugeführt werden.
- Handlungsbedarf zeigt sich auch im unmittelbaren Umfeld des abgegrenzten Stadtteil-zentrums (südlich anschließend). Der sich anschließende öffentliche Raum (Skulpturen-park) wirkt in Teilen verwahrlost und weist nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Stadtteilzentrum Reutershagen

Das Stadtteilzentrum Reutershagen liegt städtebaulich integriert, zentral im Stadtbereich Reutershagen.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 9 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 9: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Reutershagen



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Reutershagen orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen Reuterpassage und dem Lebensmitteldiscounter Penny. Diese sind nordwestlich und südlich des Busbahnhofs an der Walter-Stoecker-Straße angesiedelt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs schließt darüber hinaus kleinteilige, ergänzende Nutzungen östlich des Penny-Marktes und auf der nördlichen Straßenseite der Walter-Stoecker-Straße mit ein. Die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet der westliche Grünstreifen entlang der Goerdelerstraße.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Aus einzelhandelsrelevanter Sicht zeigt sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf.
- Eine gestalterische Aufwertung des Busbahnhofs / Parkplatzes kann zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität beitragen.

Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz

Das Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz befindet sich in integrierter Lage im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 10 (durch die rote Linie) dargestellt.

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz orientiert sich an den zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) überwiegend in westlicher und südlicher Richtung des Doberaner Platzes, welcher einen Verkehrsknotenpunkt und den zentralen Platz im Zentrum darstellt. Nördlich reicht die Abgrenzung entlang der Doberaner Straße bis zum Lebensmitteldiscounter Lidl. Teilweise ist hier aufgrund fehlender zentrenrelevanter Nutzungen die Abgrenzung nur einseitig ausgeprägt. Im Süden schließt der zentrale Versorgungsbereich den Doberaner Hof und den Lebensmittelvollsortimenter Rewe ein. Die östliche Begrenzung bilden der Schröderplatz und die Straße Am Vögenteich. Der Barnstorfer Weg, die Wismarsche Straße, der Friedhofsweg, die Bergstraße und die nördliche Feldstraße werden aufgrund ihres kleinteiligen zentrenrelevanten Besatzes ebenfalls mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Bereiche, die sich darüber hinaus anschließen, sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und zählen damit nicht mehr zum Stadtteilzentrum.

Empfehlung

- Das Stadtteilzentrum ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze zu sichern und zu stärken. Dabei zeigt sich derzeit kein akuter einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Handlungsbedarf.
- Ziel sollte es sein, einem Übergewicht niedrigpreisiger Angebote entgegenzuwirken. Mittelfristig besteht Handlungsbedarf zur Aufwertung des Einkaufszentrums Doberaner Hof.

Karte 10: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Innenstadt – Doberaner Platz



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung;
 Legende siehe Anhang 4.5

Stadtteilzentrum Südstadt

Das Stadtteilzentrum Südstadt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtbereich Südstadt.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 11 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 11: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Südstadt



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Südstadt orientiert sich vor allem an den prägenden Einzelhandelsbausteinen Südstadt Center und dem Lebensmitteldiscounter Penny. Es wird begrenzt durch die Nobelstraße im Westen, die Ziolkowskistraße im Osten, den Südring im Norden und die Majakowskistraße im Süden.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Qualitative Aufwertung (Angebotsniveau, Aufenthaltsqualität)

Stadtteilzentrum Dierkow

Das Stadtteilzentrum Dierkow befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungsschwerpunkt des Stadtbereich Dierkow-Neu.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 12 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 12: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dierkow



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrum Dierkow orientiert sich vor allem an dem kleinen Einkaufszentrum östlich des Hannes-Meyer-Platzes. Die nordwestliche Begrenzung bildet dabei die Heinrich-Tessenow-Straße, die nordöstliche der Kurt-Schumacher-Ring, südwestlich und südöstlich schließt sich Wohnbebauung an.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Es besteht kein akuter Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum. Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten.

Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Das Stadtteilzentrum Toitenwinkel liegt im östlichen Teil des Stadtbereichs Toitenwinkel.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 13 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 13: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Toitenwinkel



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Toitenwinkel umfasst zwei Pole, welche durch eine fußläufige Verbindung gesäumt von Wohnbebauung und Grünflächen verknüpft werden. Die Pole weisen jeweils kompakte Strukturen auf, welche sich von der umliegenden Nutzung (Wohnbebauung) abgrenzen. Der westliche Bereich gruppiert sich dabei um den Platz am Ende der Albert-Schweitzer-Straße und ist ursprünglich als Fußgängerzone ausgebildet. Der östliche Bereich stellt einen jüngst entstandenen Standort mit einem großen Parkplatz, zwischen Toitenwinkler Allee und Kastanienweg dar.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Funktionale Stärkung und städtebauliche Aufwertung des westlichen Pols, Leerstandsmanagement, Stärkung der Aufenthaltsqualität.
- Profilierung der Pole hinsichtlich sich ergänzender Nutzungen.

4.1.4 Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel befindet sich östlich des Hauptzentrums City-Kernbereich und dient der ergänzenden Grundversorgung im Stadtbereich.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 14 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 14: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Holzhalbinsel



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums orientiert sich vor allem an den beiden prägenden Einzelhandelsbausteinen Lidl und Edeka (mit großem Parkhaus). Das Nahversorgungszentrum ist derzeit noch nicht voll entwickelt. Nördlich der Lebensmittelmärkte sind kleine Ladenlokale für kleinflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie teilweise schon vorhanden bzw. geplant. Im Süden begrenzen die Straßen Am Strande sowie Am Petridamm den zentralen Versorgungsbereich. Westlich liegt der Gaffelschonerweg und westlich der Logenweg.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

- Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Entwicklung des Standortes noch nicht abgeschlossen. Ergänzende kleinere Ladenlokale für Dienstleistungen und Gastronomie, ggf. auch kleinteiligen Einzelhandel waren noch nicht fertiggestellt bzw. belegt. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf ab.

Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Das Nahversorgungszentrum Neptunwerft befindet sich im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt nördlich des Stadtteilzentrums Doberaner Hof. In einem ehemaligen Werftgebäude wurden verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie ein Parkhaus integriert.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 15 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 15: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Neptunwerft



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums wird durch das Neptun-Einkauf-Center bestimmt. Die nördliche Grenze bildet dabei die Hellingstraße und die südliche die Werftstraße. Westlich befindet sich die Straße An der Kesselschmiede und östlich die Konrad-Zuse-Straße.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Derzeit kein akuter einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Handlungsbedarf

- Mittelfristig: Verbesserung der städtebaulichen Integration und verkehrlichen Anbindung

Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe

Das Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe befindet sich städtebaulich integriert westlich des Stadtteilzentrums Toitenwinkel.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 16 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 16: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Das Nahversorgungszentrum liegt zwischen der Joliot-Curie-Allee im Norden und der Graf-Stauffenberg-Straße im Süden. Die zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) und die Platzgestaltung setzen sich von der umliegenden Wohnbebauung ab, so dass sich entsprechend die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums ergibt.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Entwicklungsmöglichkeiten des funktionstragenden Lebensmittelmarktes sollten geprüft werden, Anpassung Betriebsgröße

Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf befindet sich städtebaulich integriert im Stadtbereich Gehlsdorf.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 17 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 17: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Gehlsdorf



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Die **räumliche Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums wird durch die beiden Lebensmittelmärkte (Edeka, Netto dansk) bestimmt. Im Rahmen der Abgrenzung wurden Entwicklungsflächen nördlich des Lebensmittelvollsortimenters berücksichtigt.

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte (ggf. Erweiterungsmöglichkeiten prüfen)
- Verbesserung der Multifunktionalität und der Aufenthaltsqualität

4.2 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur.

Zu den Fachmarktstandorten bzw. -agglomerationen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche gehören:

Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

Karte 18: Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf



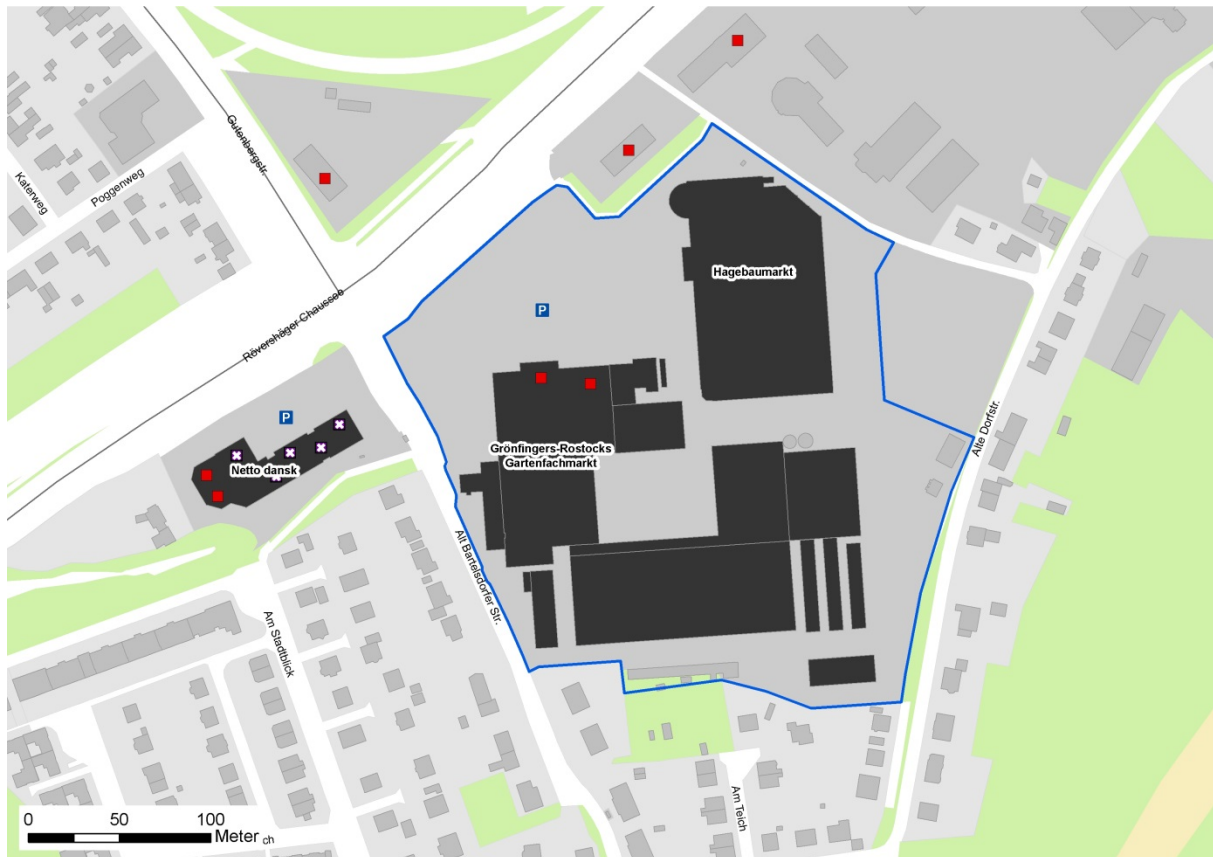
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine Fachmarkttagglomeration nördlich der Tessiner Straße und östlich der Timmermannsstrat mit rund 6.200 m² Verkaufsfläche.

Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellen Fachmarkttagglomerationen Komplementärstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dar. In diesem Sinne ist dieser Standort künftig zu entwickeln. Bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz.

Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee

Karte 19: Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

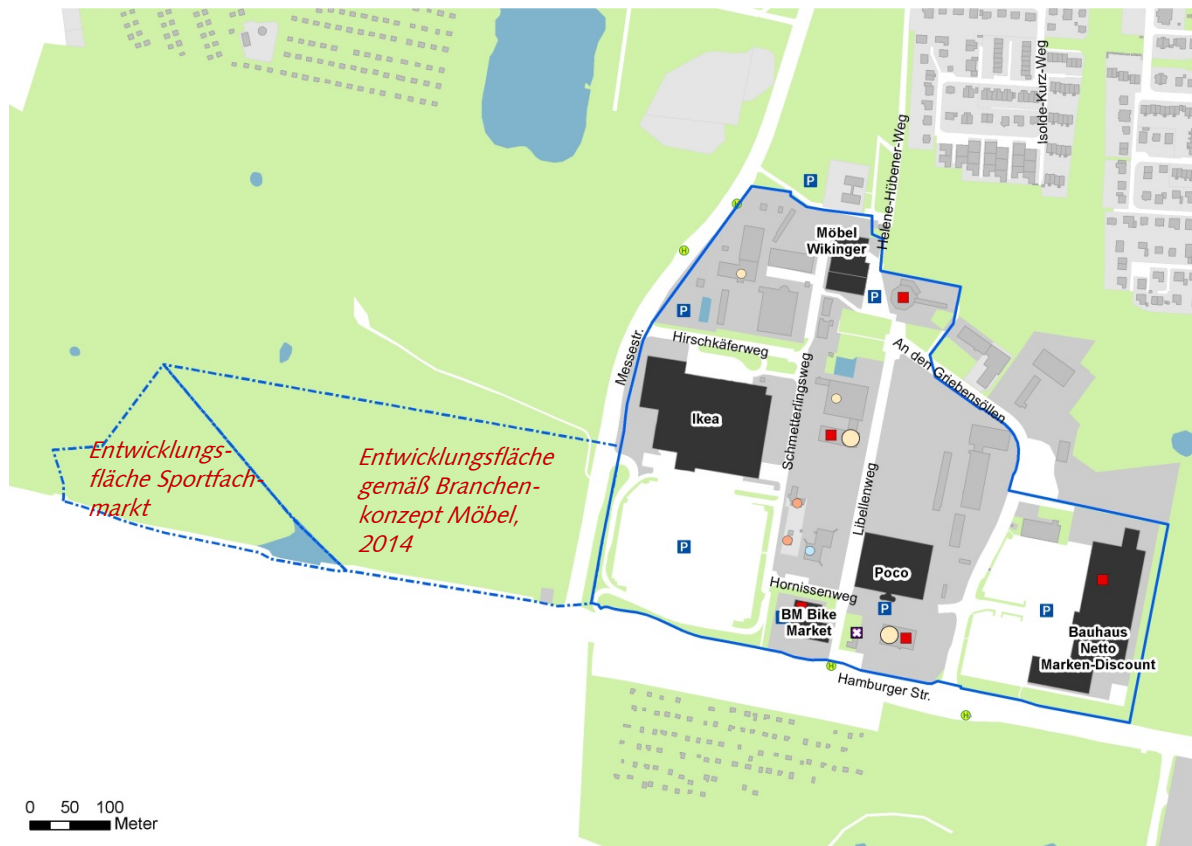
Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine weitere Fachmarkttagglomeration südlich der Rövershäger Chaussee, östlich der Alt Bartelsdorfer Straße und westlich der Alten Dorfstraße mit rund 23.100 m² Verkaufsfläche.

Empfehlung

Dieser Standort ist künftig unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Standort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern und zu stärken.

Fachmarkttagglomeration Schutow

Karte 20: Fachmarkttagglomeration Schutow



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Im Stadtbereich Evershagen besteht die Fachmarkttagglomeration Schutow nördlich der Hamburger Straße (B 105), östlich der Messestraße. Sie umfasst die Straßen An den Griebensollen, Schmetterlingsweg, Libellenweg und Hirschkäferweg. Hier ist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 45.800 m² angesiedelt.

Empfehlung

Für die Fachmarkttagglomeration sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze folgende Empfehlungen zu geben:

- Sicherung und Stärkung der Fachmarkttagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme siehe unten). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten.
- Erweiterung der Fachmarkttagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel, 2014 sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon:

Gemäß dem beschlossenen Branchenkonzept Möbel, 2014 kann am Standort zusätzlich ein Wohnkaufhaus mit 30.000-40.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Laut städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsanalyse, 2018 ist ein Kombinationsstandort mit 33.000 m² Verkaufsfläche für ein Wohnkaufhaus und 7.000 m² Verkaufsfläche für einen Möbeldiscounter verträglich. Jedoch sind die zentrenrelevanten Randsortimente dabei zentrenverträglich, gemäß o. g. Branchenkonzept zu begrenzen.

Darüber hinaus besteht für einen Standort westlich der derzeitigen Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration sowie westlich der Erweiterungsfläche gemäß Branchenkonzept Möbel die Absicht zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes (Decathlon) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m². Am 09.08.2015 wurde auf Grundlage eines Bürgerschaftsbeschlusses seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag für ein Zielabweichungsverfahren gestellt. Ein Raumordnungsverfahren wurde im Jahr 2017 eingeleitet. Die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes stellt eine definierte Ausnahme innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar (siehe dazu Kapitel 3.4).

Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring

Karte 21: Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Im Stadtbereich Südstadt befindet sich der Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring. Der Hagebaumarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.850 m² auf.

Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

Fachmarktstandort Trelleborger Straße

Karte 22: Fachmarktstandort Trelleborger Straße



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Im Stadtbereich Lütten Klein befindet sich an der Trelleborger Straße der Baumarkt Toom. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein kleinflächiger Babyfachmarkt. Der Lebensmitteldiscounter Norma (Talliner Straße) wurde zum 30.06.2017 geschlossen und im März 2018 durch einen neuen Betreiber (MixMarkt), ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter, folgegenutzt. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Standort rund 8.700 m².

Empfehlung

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Trelleborger Straße Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich.

Zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

4.3 Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

Der Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße liegt im Stadtbereich Warnemünde an der B103, rund einen Kilometer südlich vom Besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde.

Karte 23: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße



Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Der Standort befindet sich östlich der Straße An der Stadtautobahn und wird im Norden begrenzt durch die Lortzingstraße sowie im Süden durch die Karl-F.-Kerner-Straße. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Standort rund 2.800 m², zu den prägenden Anbietern gehören zwei Lebensmittelmärkte (Aldi, Rewe).

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Standortes vor dem Hintergrund der zugedachten Versorgungsfunktion als Komplementärstandort (zur Grundversorgung in Warnemünde) zum zentralen Versorgungsbereich Warnemünde

- Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, Betriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auszuschließen

4.4 Empfehlung zur Nahversorgung in den Stadtbereichen

Nachfolgend werden Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Rostocker Stadtbereichen gegeben (vgl. ergänzend auch Karte 24):

Warnemünde: Die nahversorgungsrelevanten Angebote im zentralen Versorgungsbereich sowie am Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße sind vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, der touristischen Potenziale und unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsaufgabe der Standorte künftig zu sichern und zu stärken.

Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Mittelmole) ist die Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen. Den bestehenden besonderen Standortbedingungen sowie den Anforderungen an die städtebauliche Integration angepasst ist hier, beispielsweise als Funktionsunterlagerung, Einzelhandel möglich. Entsprechende Maßgaben sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes vorzusehen.

Weitere Flächenpotenziale zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Warnemünde bestehen im Bereich des Sonderstandortes Nahversorgung, Lortzingstraße sowie in Diedrichshagen (u.a. Suchbereich Doberaner Landstraße). Insbesondere unter räumlichen Aspekten soll künftig die Nahversorgung in Diedrichshagen gesichert werden.

Darüber hinaus ist eine Öffnung zusätzlicher Standorte im Stadtbereich vor allem mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten, nicht zu empfehlen.

Rostock-Heide: Der Nahversorgungsstandort im Stadtbereich ist künftig zu sichern, dabei besteht darüber hinaus derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

Lichtenhagen: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Lichtenhagen ist zu sichern und zu stärken. Handlungsbedarf zeichnet sich insbesondere hinsichtlich der Anpassung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an eine marktgängige Betriebsgröße ab. Verkaufsflächenerweiterungen bzw. ggf. auch Neuansiedlungen sind vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken bzw. zum Ausgleich bestehender räumlicher Defizite, an städtebaulich sinnvolle, integrierte Standorte zu lenken. Bei künftigen Entwicklungen sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Einen potenziellen Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit einer Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung im südlichen Stadtbereich stellt der Standort Ratzeburger Straße (alte DDR-Kaufhalle) dar. Die Dimensionierung eines Marktes ist abhängig von der Versorgungsfunktion sowie städtebaulichen Verträglichkeit.

Groß Klein: Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zur Nahversorgung im Stadtbereich, Anpassung der Betriebsgrößen an heutige Marktzutrittsgrößen. Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

Lütten Klein: Der Stadtbereich Lütten Klein weist eine hohe quantitative Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit verbunden eine über den Stadtbereich

hinausreichende einzelhandelsrelevante Zentralität auf. Vor dem Hintergrund des bis 2025 prognostizierten Bevölkerungsrückgangs (rund -1.550 Personen bzw. -9,0 % gegenüber 2015) sind städtebaulich sinnvolle Standorte im zentralen Versorgungsbereich und in städtebaulich integrierten Lagen zentrenverträglich zu sichern und zu stärken. Von der Öffnung zusätzlicher Standorte ist abzusehen.

Evershagen: Insgesamt ist die Nahversorgungssituation stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgangs sowie der bestehenden guten Ausstattung besteht grundsätzlich kein akuter Handlungsbedarf. Ziel muss es sein städtebaulich sinnvolle Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken, beispielsweise durch Anpassungen der Verkaufsflächen an marktübliche Betriebsgrößen. In Evershagen-Süd besteht an der Bertolt-Brecht-Straße, in städtebaulich integrierter Lage, eine Potenzialfläche für einen (kleinflächigen) Lebensmittelmarkt zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung. Weitere Entwicklungen an wohnsiedlungsräumlich bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten sind (über den Bestandsschutz hinaus) vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes nicht zu befürworten.

Schmarl: Die Versorgungsstruktur in Schmarl wird besonders durch Angebote in städtebaulich nicht integrierter Lage geprägt. Besonders für den zentralen Versorgungsbereich ergibt sich vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2025 Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung. Dazu bestehen entsprechende Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich (Kolumbusring). Im Umkehrschluss sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten konsequent auszuschließen.

Reutershagen: Grundsätzlich ist die Nahversorgungssituation weitgehend stabil aufgestellt. Die Angebotsstandorte befinden sich dabei in städtebaulich integrierten Lagen sowie im zentralen Versorgungsbereich. Diese Struktur ist weiterhin zu sichern und zu stärken. Es zeigt sich insbesondere bei den Lebensmitteldiscountern ein Anpassungsbedarf an übliche Marktzutrittsgrößen (rund 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus bestehen im (nord-) östlichen Stadtbereich (insbesondere Komponistenviertel) Lücken der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten. Eine räumliche, zentrenverträgliche Ergänzung der Nahversorgungsstruktur im Osten des Stadtbereichs ist daher zu prüfen.

Hansaviertel: Die Nahversorgungssituation leidet unter fehlenden Entwicklungsflächen. Vor dem Hintergrund einer nahezu stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung im Hansaviertel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine ausgeprägte Wettbewerbssituation mit Angeboten in benachbarten Stadtbereichen besteht.

Gartenstadt / Stadtweide: Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 3.300 Personen stellt sich die Mantelbevölkerung vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen an strukturprägende Märkte als zu gering dar. Der Bevölkerungsprognose 2025 zufolge ist zudem mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen. Der Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbereich entwickelt eine Versorgungsbedeutung über den Stadtbereich hinaus. Dabei befindet sich ein Anbieter in Siedlungsrandlage, während die Betriebsgröße des zweiten Lebensmittelmarktes deutlich unterhalb der Großflächigkeit und damit unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegt. Insbesondere vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

Kröpeliner-Tor-Vorstadt: Die Nahversorgungssituation ist stabil aufgestellt. Auch unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sind Möglichkeiten der Anpassung der Verkaufsflächen an marktgängige Betriebsgrößen zu prüfen.

Südstadt: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Südstadt ist grundsätzlich stabil aufgestellt. Unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 besteht in städtebaulich integrierter Lage an der Erich-Schlesinger-Straße eine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sind Möglichkeiten der Anpassung der Verkaufsflächen an marktgängige Betriebsgrößen zu prüfen.

Biestow: Vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Verkaufsflächenausstattung sowie der erheblichen prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025 zeigt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbereich Biestow. In Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscounter, welcher jedoch deutlich unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegende Verkaufsfläche aufweist, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu empfehlen.

Stadtmitte: Die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Stadtmitte ist stabil aufgestellt. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird in zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen bereitgestellt. Die Versorgungsstruktur sollte künftig gesichert und gestärkt werden. In diesem Sinne sind Entwicklungen an Standorten, die nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar sind und sich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstruktur auswirken können, auszuschließen.

Brinckmansdorf: Grundsätzlich bestehen zwar keine quantitativen Defizite, künftige Entwicklungen sollten jedoch vor dem Hintergrund einer Verbesserung / Stärkung einer wohnungsnahe Versorgung unter Berücksichtigung der künftigen positiven Bevölkerungsentwicklung umgesetzt werden. Dazu soll eine Potenzialfläche in Brinckmansdorf / Kassebohm dienen. Im Umkehrschluss sind Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten bzw. Standorten ohne Bezug zu Wohngebieten auszuschließen.

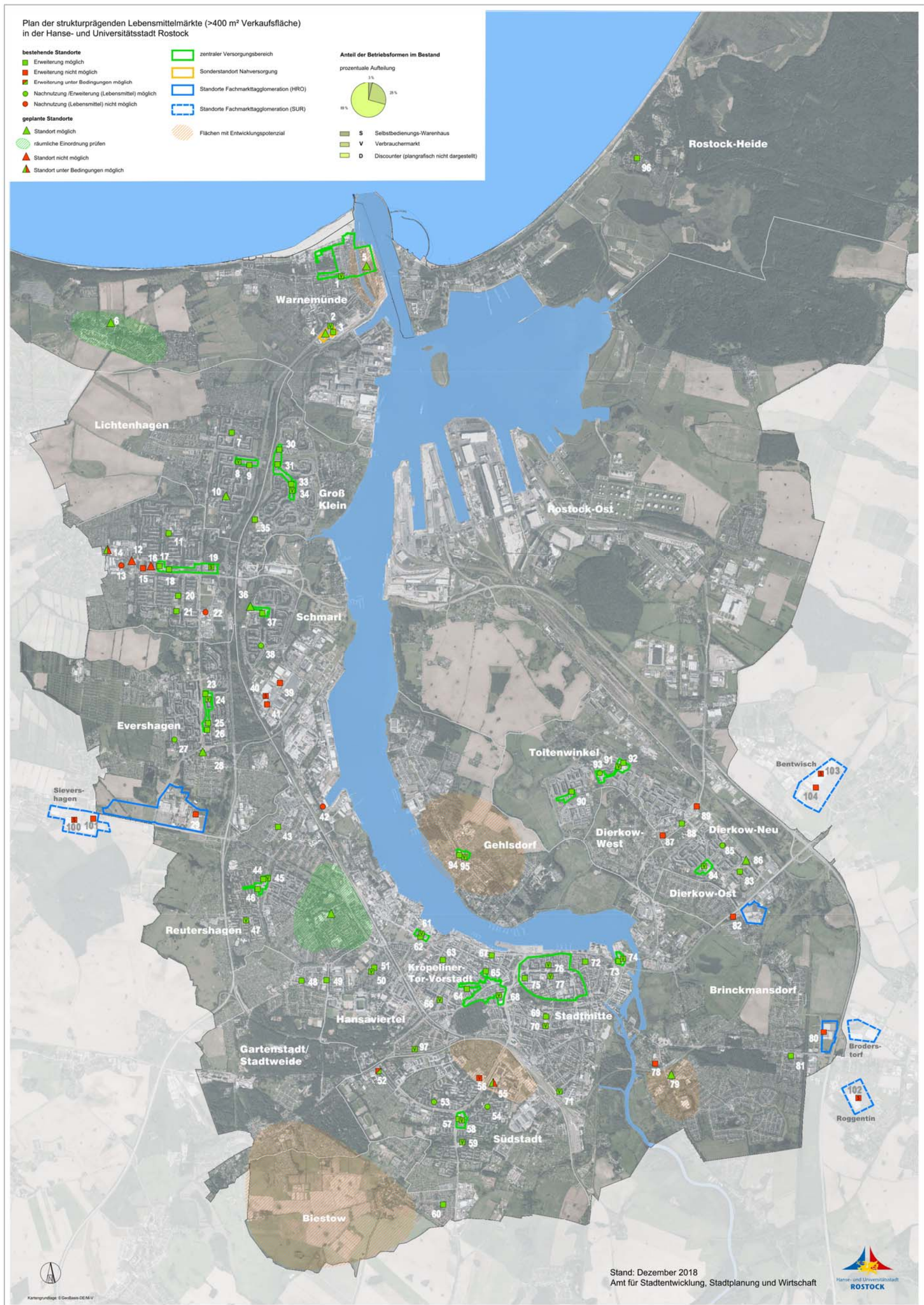
Dierkow-Neu: Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Lebensmittelmärkte grundsätzlich an städtebaulich sinnvollen Standorten befinden. Dabei zeigt sich, auch unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, in Dierkow-Neu Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Erweiterungsmöglichkeiten der Lebensmittelmärkte sind zu prüfen. Eine Potenzialfläche besteht im Bereich der Dierkower Allee.

Dierkow-West: Die Nahversorgungssituation weist zwar räumliche Defizite auf, dennoch besteht derzeit unter Berücksichtigung der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, kein akuter Handlungsbedarf. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dürfen von künftigen Einzelhandelsentwicklungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnungsnahe Grundversorgung sowie zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Dabei ist vor allem auch die Versorgungsfunktion der jeweiligen Standorte zu berücksichtigen.

Toitenwinkel: Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen, insbesondere im Stadtteilzentrum Toitenwinkel ist die Nahversorgungssituation im Stadtbereich weitgehend stabil aufgestellt, so dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss bei künftigen Entwicklungen, auch in den benachbarten Stadtbereichen, der Schutzstatus der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgung beachtet werden. Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind konsequent auszuschließen.

Gehlsdorf: Die Nahversorgungssituation in Gehlsdorf ist derzeit stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des quantitativen und räumlichen Defizits sowie der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung im Stadtbereich Gehlsdorf besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Als Vorrangstandort entsprechender Entwicklungen gilt das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf.

Karte 24: Strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Quelle: Darstellung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock

Hinweis: Der östliche Bereich des Stadtbereichs Rostock Heide weist keinerlei Einzelhandelsstandorte auf und wird daher in der Karte nicht dargestellt.

Erläuterungen Betriebsnummer (Karte 24)**Betriebsnummern | Betriebstyp* | Name | Straße**

1	V	Edeka	Kirchenplatz
2	V	Rewe	An der Stadtautobahn
3	D	Aldi	Lortzingstraße
4	V/D	o.N.	Lortzingstraße
5	V/D	o.N.	Mittelmole
6	V/D	o.N.	Doberaner Landstraße
7	D	Penny	Bützower Straße
8	V	Rewe	Güstrower Straße
9	D	Lidl	Güstrower Straße
10	V/D	o.N.	Ratzeburger Straße
11	D	Penny	Turkuer Straße
12	V/D	o.N.	Ostseeallee
13	D	Aldi	Lichtenhäger Chaussee
14	V/D	o.N.	Lichtenhäger Chaussee
15	D	Lidl	Warnowallee
16	V/D	o.N.	Warnowallee
17	D	Netto dansk	Warnowallee
18	D	Penny	Warnowallee
19	S	Marktkauf	Rigaer Straße
20	D	Netto Marken-Discount	Stockholmer Str.
21	D	Penny	Kopenhagener Straße
22	D	Mix Markt	Talliner Straße
23	D	Aldi	Bertolt-Brecht-Straße
24	V	Edeka	Bertolt-Brecht-Straße
25	D	Penny	Hendrik-Ibsen-Straße
26	D	Netto dansk	Martin-Andersen-Nexö-Ring
27	D	Lidl	Maxim-Gorki-Straße
28	V/D	o.N.	Bertolt-Brecht-Straße
29	D	Netto Marken-Discount	An den Griebensöllen
30	D	Netto dansk	Zum Laakkanaal
31	D	Penny	Albrecht-Tischbein-Straße
33	D	Netto Marken-Discount	Schiffbauerring
34	V	Rewe	Schiffbauerring
35	D	Lidl	Schiffbauerring
36	V/D	o.N.	Kolumbusring
37	D	Netto dansk	Kolumbusring
38	D	Lidl	Stephan-Jantzen-Ring
39	D	Aldi	Handwerkstraße
40	S	Kaufland	Handwerkstraße
41	D	Norma	Hundsburgallee
42	D	Lidl	Am Fischereihafen
43	D	Norma	Krischanweg
44	D	Netto Marken-Discount	Goerdelerstr.
45	V	Rewe	Goerdelerstraße
46	D	Penny	Walter-Stoecker-Straße
47	V	CAP	Bonhoefferstraße
48	D	Netto dansk	Johannes-Kepler-Straße
49	D	Lidl	Tschaikowstraße
50	V	Rewe	Hans-Sachs-Allee
51	D	Aldi	Hans-Sachs-Allee
52	D	Lidl	Satower Straße
53	D	Netto dansk	Brahestraße
54	D	Netto dansk	Ziolkowskistraße

55	V/D	o.N.	Erich-Schlesinger-Straße
56	V	Kaufland	Pütterweg
57	D	Penny	Nobelstraße
58	V	Rewe	Nobelstraße
59	D	Edeka	Tychsenstraße
60	D	Norma	Weidengrund
61	V	Edeka	Werfstraße
62	D	Aldi	Werfstraße
63	D	Netto Marken-Discount	Budapester Str.
64	D	Penny	Ottostraße
65	D	Lidl	Doberaner Straße
66	V	Edeka	Ulmenstraße
67	D	Netto dansk	Friedrichstraße
68	V	Rewe	Friedhofsweg
69	D	Penny	Hermannstraße
70	V	Edeka	Hermannstraße
71	V	CAP	Herweghstraße
72	D	Netto dansk	Grubenstraße
73	D	Lidl	Gaffelschonerweg
74	V	Edeka	Gaffelschonerweg
75	D	Netto Marken-Discount	Kröpeliner Str.
76	V	CAP	Lange Straße
77	V	Edeka	Breite Straße
78	D	Lidl	Neubrandenburger Straße
79	V/D	o.N.	Neubrandenburger Straße*
80	D	Aldi	Timmermannsstrat
81	D	Netto dansk	Flaßkoppweg
82	D	Netto dansk	Alt Bartelsdorfer Straße
83	D	Netto Marken-Discount	Kurt-Schumacher-Ring
84	V	Rewe	Hannes-Meyer-Platz
85	D	Penny	Walter-Butzek-Straße
86	V/D	o.N.	Dierkower Allee
87	D	Lidl	Hinrichsdorfer Straße
88	D	Aldi	Hinrichsdorfer Straße
89	D	Penny	Hinrichsdorfer Straße
90	D	Netto Marken-Discount	Pablo-Picasso-Straße
91	V	Rewe	Salvador-Allende-Straße
92	D	Netto dansk	Salvador-Allende-Straße
93	D	Norma	Salvador-Allende-Straße
94	D	Netto dansk	Pressentinstraße
95	V	Edeka	Schulstraße
96	D	Netto dansk	Warnemünder Straße
97	V	CAP	Seidelstraße
100	S	Real	Ostseepark Sievershagen
101	D	Aldi	Ostseepark Sievershagen
102	S	Globus	Roggentin
103	S	Kaufland	Hansecenter Bentwisch
104	D	Aldi	Hansecenter Bentwisch

* Abkürzungen Betriebstypen:

S = SB-Warenhaus

V = Supermarkt / Verbrauchermarkt

D = Discounter

Erläuterung zur Legende der Karte 24

Die Grundlage der Karte bildet ein Luftbild des Stadtgebiets der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit den administrativen Grenzen der einzelnen Stadtbereiche. Außerdem werden für das Rostocker Stadtgebiet die **zentralen Versorgungsbereiche, der Sonderstandort Nahversorgung sowie die Fachmarktagglomerationen** mit ihren Abgrenzungen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie die prägenden Einzelhandelsstandorte in den Randgemeinden (Fachmarktagglomerationen) dargestellt.

Für die einzelnen Standorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte wurden Punktsignaturen gewählt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Kartenaussage zu Entwicklungsperspektiven für strukturprägende Lebensmittelmärkte werden sowohl bestehende Standorte als auch geplante Standorte (soweit betreiberseitig benannt) dargestellt.

Die Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten bezogen auf die Nutzung als Lebensmittelmarkt an einzelnen Standorten fand unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes statt. Dabei wurden Bevölkerungsentwicklungen, z. B. aufgrund der Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder Planungen zu Wohnungsbauentwicklungen einbezogen. Eine Prüfung von Möglichkeiten zu Veränderungen aus betrieblicher Sicht, insbesondere auf die spezifische (bauliche) Situation vor Ort bezogen oder eine abschließende bauplanungs- und ordnungsrechtliche Prüfung, war dabei nicht Gegenstand der Bewertung.

Mögliche Entwicklungen werden mit **grünen Symbolen** markiert. Dabei beziehen sich diese auf Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Märkte, auf Nachnutzungen leerstehender oder absehbar leerfallender Betriebe und auf geplante Standorte. Im Zuge von Nachnutzungen wurde zusätzlich auch geprüft, ob eine Erweiterung am Standort möglich ist. Abweichend von den Darstellungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche mit einer grünen Linie vorgenommen, um die Vorrangstellung dieser Bereiche hinsichtlich künftiger Einzelhandelsentwicklungen

zu verdeutlichen. Die **roten Symbole** weisen darauf hin, dass Entwicklungen nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar sind. Unter der Kategorie „**unter Bedingungen möglich**“ werden Standorte eingeordnet, für die einzelfallabhängig, jeweils spezifische Rahmenbedingungen zu erfüllen sind, unter denen eine Ansiedlung oder Erweiterung am Standort ermöglicht werden kann. Diese Bindungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Standort Nr. 14: Eine Verlagerung an diesen Standort ist unter der Bedingung möglich, dass am Standort Nr. 13 eine gleichzeitige Aufgabe des Baurechts erfolgt.
- Standort Nr. 55: Eine Verlagerung an diesen Standort ist unter der Bedingung möglich, dass am Standort Nr. 54 eine gleichzeitige Aufgabe des Baurechts erfolgt.
- Standort Nr. 52: Eine Entwicklung an diesem Standort ist unter der Bedingung möglich, dass eine weitere Wohnungsbauentwicklung im Raum Biestow erfolgen wird.

Mit den sogenannten Suchbereichen der Kategorie „**räumliche Einordnung prüfen**“ werden Gebiete markiert, in denen sich vor allem bezogen auf das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit derzeit ein Defizit abzeichnet, jedoch derzeit keine geeigneten Flächenpotenziale erkennbar sind.

Flächen mit Entwicklungspotenzialen markieren Bereiche, die vor allem aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklungen auch hinsichtlich künftiger Einzelhandelsentwicklungen besonders in den Fokus zu nehmen sind.












Eine städtebaulich bzw. im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sinnvolle Dimensionierung der Verkaufsflächen an den einzelnen Standorten muss sich abschließend immer auch nach der Versorgungsbedeutung des jeweiligen Einzelhandelsstandortes, beispielsweise innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches unterschiedlicher Hierarchiestufen oder als Standort zur wohnungsnahen Grundversorgung, richten.

Vereinfachend und dabei leicht abweichend zur Systematik im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) werden die **Betriebsformen Selbstbedie-**


nungs-Warenhaus (Bezeichnung im EHK: SB-Warenhaus), Verbrauchermarkt (Bezeichnung im EHK: Verbrauchermarkt, Supermarkt) und Discounter (Bezeichnung im EHK: Lebensmitteldiscounter) dargestellt. Die Symbole bestehender Märkte beinhalten jeweils ein S für SB-Warenhaus und ein V für Verbrauchermarkt (bzw. Verbrauchermarkt, Supermarkt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Derzeitige Standorte von Lebensmitteldiscountern haben keinen entsprechenden Buchstabenzusatz. Das Diagramm zur prozentualen Aufteilung bezieht sich auf die Anzahl der Betriebe (nicht auf die Verkaufsflächen der Betriebe).

4.5 Legenden

Kartengrundlagen

	Siedlungsflächen		Bundesstraße
	Gewerbeflächen		Autobahn
	Strassennetz		Bahnflächen
	Freiflächen		Stadtgebiete
	Gewässer		
	Gebäude		
	öffentliche Gebäude		











Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte

	zentraler Versorgungsbereich		Sonderstandort
---	------------------------------	---	----------------




Einzelhandelsnutzung

	Einzelhandelsbetrieb		Einzelhandelsmagnet
	Leerstand - Einzelhandel		

Sonstige Nutzungen in zentralen Versorgungsbereichen

Kategorie	Größenklassen
 Dienstleistung, Handwerk	 mehr als 4 sonst. Nutzungen
 Gastgewerbe	 2-4 sonst. Nutzungen
 Kunst, Kultur, Bildung	 1 sonst. Nutzung
 Wohnen	
 Öffentliche Einrichtung	
 KFZ-Handel	
 Leerstand (kein EH-Leerstand)	

Sonstiges

	Bus/Eisenbahn
	Fähre
	Parkplatz