Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bürgerschaft

Einladung

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung

Sitzungstermin:	Donnerstag, 25.04.2019, 17:00 Uhr
Raum, Ort:	Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit	
2	Änderung der Tagesordnung	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 28.03.2019	
4	Anträge	
4.1	Kurt Massenthe (Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) Bauliche Instandsetzung der Petersdorfer Straße zwischen Krummendorf und Einmündung Hafenbahnweg	**2019/AN/4465**
4.2	Kurt Massenthe (Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen Bau einer Straßenbeleuchtung für diesen Teilabschnitt	**2019/AN/4597**
4.3	Daniel Peters (für die CDU-Fraktion) Finanzierungskonzept Ersatzbeschaffung von Straßenbahnen	**2019/AN/4576**
5	Beschlussvorlagen	
5.1	Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	**2018/BV/4105**
5.1.1	Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.) Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	**2018/BV/4105-02 (ÄA)**
5.2	Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock	**2019/BV/4397**

5.3	Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.60 "Brinckmanshöhe"	**2019/BV/4493**
5.4	Aufhebung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.W.154 für das Gebiet "An der Jägerbäk" Beschl.Nr.: 2017/AN/2810	**2019/BV/4494**
5.5	Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Auslegung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Änderung einer Kleingartenanlage an der Satower Straße	**2019/BV/4497**
6	Verschiedenes	
6.1	Information zum Schienenersatzverkehr Warnemünde	
6.2	Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o.Ä.	
6.3	Informationen	
7	Schließen der Sitzung	

gez. Andreas Engelmann
Ausschussvorsitzender

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Vorlage-Nr: 2019/AN/4465
Status: öffentlich

Antrag Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	Datum: 26.02.2019

Kurt Massenthe (Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)
Bauliche Instandsetzung der Petersdorfer Straße zwischen Krummendorf und Einmündung Hafenbahnweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.02.2019	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.05.2019	Finanzausschuss	Vorberatung
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Mittel in den Investitionshaushalt 2020/2021 für die grundhafte Instandsetzung der Petersdorfer Straße im Teilabschnitt zwischen Krummendorf und Hafenbahnweg einzustellen. Einhergehend mit der baulichen Instandsetzung der Fahrbahn ist der Neubau der bisher fehlenden Nebenanlagen wie straßenbegleitender Fuß- und Radweg einschließlich Straßenbeleuchtung sowie eine Straßenentwässerung zu planen und baulich umzusetzen.

Sachverhalt:

Die Petersdorfer Straße ist Verbindungsstraße zwischen Gehlsdorf / Krummendorf und Toitenwinkel und dient u. a. auch der Erreichbarkeit des Überseehafens.

Die Petersdorfer Straße ist in diesem Teilabschnitt in einem sehr schlechten baulichen Zustand mit einer alten Kopfsteinpflasterung und ohne einen Geh- und Radweg für Fußgänger und Radfahrer.

Zeitgleich ist die Petersdorfer Straße eine wichtige Verbindungsstraße vom und zum Rostocker Überseehafen, dem industriellen Kern Rostocks. Auch im Hinblick an eine mögliche Neuansiedlung von Firmen an der Petersdorfer Straße müsste diese Straße erneuert werden.

Des Weiteren wird die Petersdorfer Straße auch als Umgehungs-und Ausweichstrecke von den Gehlsdorfern u.a. genutzt, wenn z.B. die Pressentinstraße wegen Bauarbeiten oder wegen Starkregens gesperrt ist. Diese Straße ist auch Umleitungsstrecke bei Sperrungen der Autobahn A19.

Die Straßenqualität der Petersdorfer Straße ist bereits so schlecht, dass Schäden an den Fahrzeugen zu befürchten sind und Motorräder nicht ohne weiteres auf der Straße fahren können. Die beliebte Radstrecke ist für Kinder und andere Verkehrsteilnehmer schwer zu nutzen, da es neben der Kopfsteinstraße nur einen schmalen ausgetreten Sandpfad gibt. Für die Berufstätigen des Seehafens, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen ist die Petersdorfer Str. der Weg zur Arbeitsstätte. Der internationale Radweg von Krummendorf nach Toitenwinkel ist hier keine Alternative .

Der Ortsbeirat sieht ein erhebliches Unfallgefahrenpotenzial für die Verkehrsteilnehmer durch das Kopfsteinpflaster, was auch in einem hohen Grad zur Verlärmung beiträgt, und die fehlenden Nebenanlagen für Radfahrer. Bereits 2018 hat das Amt für Verkehrsanlagen auf Nachfrage des OBR mitgeteilt, dass der Straßenaufbau nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, die Aktivitäten beschränken sich auf punktuelle Reparaturen zur Abkehr von Gefahren.

Kurt Massenthe
Vorsitzender

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/AN/4465-01 (SN)
Status: öffentlich

Stellungnahme	Datum: 15.04.2019
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Verkehrsanlagen	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Kurt Massenthe (Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)

Bauliche Instandsetzung der Petersdorfer Straße zwischen Krummendorf und Einmündung Hafenbahnweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
02.05.2019	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
15.05.2019	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Hansestadt Rostock plant die Erneuerung der Petersdorfer Straße. Die vorhandene Verkehrsfläche wurde ursprünglich als Baustraße zur Erschließung des Wohngebietes Toitenwinkel errichtet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an eine funktional regelkonforme und sichere Verkehrsanlage.
Die Fahrbahn besteht noch aus alten Pflastersteinen oder Betonplatten, die sich auf Grund des Alters der Straße und der hohen Verkehrsbelastung gegeneinander verschoben haben. Des Weiteren ist die Entwässerung der Straße mangelbehaftet und eingeschränkt. Auch straßenbegleitende Geh- und Radwege fehlen an dieser Verkehrsanlage. Insgesamt betrachtet weist die Verkehrsanlage funktionale und vor allem substantielle Mängel auf, die durch eine grundhafte Sanierung und Erneuerung zwingend und vor allem zeitnah zu beheben sind.

Die Hansestadt Rostock, Amt für Verkehrsanlagen, wird zunächst und in Vorbereitung der Erarbeitung einer Aufgabenstellung zur eigentlichen Planung die Vermessung sowie die Baugrunduntersuchung zeitnah beauftragen. Die dazu benötigten finanziellen Mittel werden über eine außerplanmäßige Bewilligung haushalterisch gesichert. Die ent-

sprechende Beschlussvorlage ist bereits erarbeitet und wird am 07.05.2019 auf der Sitzung des Hauptausschusses behandelt.

Die für die eigentliche Planung des Straßenabschnittes mit den größten substantiellen und funktionalen Mängeln (Pflasterstraßenabschnitt) erforderlichen finanziellen Mittel werden seitens des Amtes für Verkehrsanlagen im Rahmen der investiven Haushaltsplanung für die Jahresscheiben 2020 und 2021 eingeordnet.

Aufgrund der vorgegebenen zeitlichen und auch vergaberechtlichen Verfahrensabläufe ist ein Beginn der eigentlichen Planung noch in 2019 als unrealistisch zu betrachten.

Der straßenbauliche Zustand ist dem zuständigen Baulastträger, Amt für Verkehrsanlagen, durchaus bekannt.
Abgesehen vom hohen Grad der Verlärmung aufgrund der groben Pflasterstruktur ist dieser Straßenabschnitt für die Befahrung durch Kraftfahrzeuge jedoch durchaus geeignet. D.h. der Pflasterbelag weist zwar funktionale Mängel auf, eine Verkehrsgefährdung oder Einschränkungen in der Verkehrssicherheit liegen jedoch nicht vor.

Ziel sollte es sein, auch diesen Abschnitt der Verkehrsanlage in den kommenden Jahren grundhaft zu erneuern. Aufgrund der Alters und des straßenbaulichen Zustandes wird davon ausgegangen, dass es sich bei der grundhaften Erneuerung um eine investive Maßnahme handelt.

Im Rahmen der kommenden Haushalts- und Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2020 sowie die Folgejahre werden sämtliche, erforderliche Infrastrukturvorhaben hinsichtlich ihrer Priorität, Notwendigkeit und Wirkung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock einer entsprechenden Prüfung und Abwägung zu unterziehen sein. Inwieweit sich diese Maßnahme dann gegenüber einer Vielzahl anderer Infrastrukturvorhaben mit ebenfalls hoher Priorität herausheben wird bleibt zunächst abzuwarten.

Punktuelle Reparaturarbeiten im Sinne der Gewährleistung der Funktionalität der Straße sowie der Verkehrssicherheit werden unabhängig vom erforderlichen grundhaften Ausbau vorgenommen.

Holger Matthäus

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Vorlage-Nr: 2019/AN/4597
Status: öffentlich

Antrag Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	Datum: 08.04.2019

Kurt Massenthe (Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)
Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen
Bau einer Straßenbeleuchtung für diesen Teilabschnitt

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.05.2019	Finanzausschuss	Vorberatung
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der Oberbürgermeister wir beauftragt, die notwendigen Mittel in den Investitionshaushalt 2020/2021 für den Bau einer Straßenbeleuchtung für den gegenwärtig in Planung befindlichen Teilabschnitt des fehlenden Geh- und Radweges Güterverkehrszentrum bis Nienhagen einzustellen

bereits gefasste Beschlüsse:
2016/AN/1519

Sachverhalt:
Die Bürgerschaft hat bereits 2016 dem Antrag des Ortsbeirates für den Lückenschluss des Geh- und Radweges GVZ bis Nienhagen zugestimmt. Die Planungsleistungen waren 2017 hierfür in den Haushalt des Amtes für Verkehrsanlagen eingestellt worden. Die Planung und somit auch die Realisierung haben sich leider bis heute immer wieder verzögert.

Jetzt hat der Ortsbeirat Kenntnis erlangt, dass bei der Planungsbeauftragung und somit auch bei der Ausführung keine Straßenbeleuchtung eingeplant ist. Der Ortsbeirat möchte deshalb den Antrag stellen, auch diesen gleichwohl innerstädtischen Teilabschnitt des Geh- und Radweges mit einer Straßenbeleuchtung auszustatten. Die L22 und auch Nienhagen haben eine Straßenbeleuchtung, dieser fehlende Teilabschnitt von 630 Metern würde dann im Dunkeln liegen. Eine Ausschreibung der Bauleistungen soll im Januar 2020 erfolgen. Mit der Realisierung könnte lt. Aussage des Amtes für Verkehrsanlagen dann im Frühjahr 2020 begonnen werden.

Der ÖPNV entlang der L22 zu den Stadtdörfern ist weiterhin nicht zufriedenstellend und

hat sehr lange Taktzeiten. Die Schüler besuchen die Schulstandorte in Dierkow, Toitenwinkel und in der Innenstadt. Berufstätige im Hafenvorgelände, der Fa. Nordex und im GVZ nutzen diese Strecke als Arbeitsweg, viele davon im Schichtdienst. Der touristische Radweg entlang der Stadtgrenze ist hier keine Alternative.
Die L22 (Bäderstraße) ist besonders in den Sommermonaten noch stärker als sonst durch den Urlauberverkehr frequentiert.

Deshalb sollte auch dieser Abschnitt beleuchtet sein. Der Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost fordert seit Jahren den Ausbau des Geh- und Radweges und war leider davon ausgegangen, dass hierzu auch eine Straßenbeleuchtung gehört. Das Teilstück hat eine Länge von 630 Metern und würde ca. 21 Beleuchtungsmasten erfordern. (je 3000,-- € pro Mast einschl. Kabel = ca. 63.000,-- € Bausumme + Planungsleistung)

Kurt Massenthe
Vorsitzender

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/AN/4597-02 (SN)
Status: öffentlich

Stellungnahme	Datum: 16.04.2019
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Verkehrsanlagen	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Kurt Massenthe (Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)

Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen

Bau einer Straßenbeleuchtung für diesen Teilabschnitt

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
02.05.2019	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
15.05.2019	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Knotenpunkt "Hinrichshäger Straße/ Große Rampe" und der Max-Garthe-Straße in der Ortslage Nienhagen befindet sich überwiegend außerorts, d.h. außerhalb der Ortstafeln der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Diesen gemeinsamen Geh- und Radweg nicht zu beleuchten war eine bewusste Entscheidung im Zuge der Bedarfsermittlung und Erstellung der Aufgabenstellung für dieses Infrastrukturprojekt.
Im Bestand ist von Süden kommend nur das Umfeld der Knotenpunkte "Hinrichshäger Straße/ Große Rampe" und "Hinrichshäger Straße/ Am Heidenholt" beleuchtet, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die bestehende Beleuchtungsanlage wird im Zuge der Maßnahme lediglich an den Geh- und Radweg angepasst. Der geplante Geh- und Radweg wird neben der Fahrbahn geführt, so dass kein Konflikt zwischen Kraftfahrzeugen und Radfahrern/Fußgängern aufgrund eines unbeleuchteten Weges erwartet werden kann. Die

Hinrichshäger Straße wie auch der straßenbegleitende Geh- und Radweg in Richtung Knotenpunkt "Up-de-Schnur" sind ebenfalls unbeleuchtet.

Die vom Ortsbeirat vorgeschlagene Lösung einer Beleuchtung im Bereich des Bahnüberganges würde damit nur einer punktuellen Beleuchtung zwischen zwei unbeleuchteten Abschnitten bedeuten.

Die Beleuchtung von Geh- und Radwegen oder Straßen in Außerortslage sollte aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen (Kosten-Nutzen-Verhältnis) – hier 65.000 € - die absolute Ausnahme bleiben, wird jedoch im konkreten Fall nicht empfohlen.

Holger Matthäus

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Vorlage-Nr: 2019/AN/4576
Status: öffentlich

Antrag Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	Datum: 08.04.2019

Daniel Peters (für die CDU-Fraktion)
Finanzierungskonzept Ersatzbeschaffung von Straßenbahnen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.04.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
02.05.2019	Finanzausschuss	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Bürgerschaft bis zur Sitzung im September 2019 einen Sachstand zum Finanzierungskonzept für die Ersatzbeschaffung der 40 Straßenbahnzüge vom Typ 6N1 durch die Rostocker Straßenbahn AG ab dem Jahr 2025 als Informationsvorlage vorzulegen. Dieses Konzept ist unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen auf die RVV und die Hanse- und Universitätsstadt Rostock darzustellen.

Sachverhalt:
Der Abschreibungszeitraum von 30 Jahren für die 40 Straßenbahnen vom Typ 6N1, die seit 1994 in Dienst gestellt wurden, endet nach Aussage der RSAG sukzessiv ab dem Jahr 2025. Damit sind demnach entsprechende Neubeschaffungen erforderlich. Das Investitionsvolumen soll sich auf ca. 122 Mio. EUR belaufen.
Die technischen Vorbereitungen für die Neubeschaffung haben in der RSAG bereits begonnen. Um eine Inbetriebnahme der neuen Fahrzeuge in den Jahren 2025 bis 2027 gewährleisten zu können, müsse die europaweite Ausschreibung im Jahr 2021 erfolgen.

gez. Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/AN/4576-01 (SN)
Status: öffentlich

Stellungnahme	Datum: 12.04.2019
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Finanzierungskonzept Ersatzbeschaffung von Straßenbahnen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.04.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
02.05.2019	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
15.05.2019	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Nach Rücksprache mit der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) und der Rostocker Versorgungs- und Verkehrs-Holding GmbH (RVV), sind weder die RSAG noch die RVV in der Lage, die zur Ersatzbeschaffung der 40 Straßenbahnzüge erforderlichen Finanzmittel aus eigen erwirtschafteten Finanzmitteln aufzubringen.
Ein Finanzierungskonzept zur Ersatzbeschaffung von 40 Straßenbahnzügen muss deshalb in Abhängigkeit zur Gesamtstrategie der städtischen Beteiligungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Haushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrachtet werden.
In Abstimmung mit der RVV wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Gesamtstrategie der städtischen Beteiligungen bis Ende 2019 erarbeiten. Im Ergebnis dieser Gesamtstrategie erfolgt dann die Bewertung zur Finanzierung der 40 Straßenbahnzüge.
Die Verwaltung erachtet deshalb die Vorlage einer Informationsvorlage zum Ende 2019/Anfang 2020 für realistisch und empfiehlt die im Antrag genannte Terminierung dahingehend abzuändern.

Roland Methling

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2018/BV/4105
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 15.10.2018
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Umweltschutz	
Beteiligte Ämter: Bauamt Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Stadtforstamt Hafen- und Seemannsamt	

Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.11.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
05.12.2018	Bürgerschaft	Entscheidung
24.01.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft beschließt die Fortschreibung des Bodenschutzkonzepts der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Grundlage für weitere Planungen und als Handlungsrichtlinie der Verwaltung (Anlage).
2. Das Bodenschutzkonzept ist innerhalb von 10 Jahren zu überarbeiten und der Bürgerschaft erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

- am 21.01.2019 durch die Verwaltung von der Beratung/Beschlussfassung in der Bürgerschaft am 30.01.2019 und Vorberatung in den Ausschüssen zurückgestellt

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: 0256/07-BV

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Bodenschutzkonzeptes der Hansestadt Rostock 2007 Nr. 0256/07-BV wurde die Fortschreibung des Konzeptes nach 10 Jahren festgelegt.

Das Bodenschutzkonzept umfasst 2 Teile und einen Anhang. Teil 1 enthält die Grundlagen des Bodenschutzes sowie Informationen über die Ermittlung und Haltung von Daten zum Boden und seiner Nutzung. Teil 2 beschreibt die Umsetzung des Bodenschutzes in Rostock und enthält einen zusammenfassenden Maßnahmenkatalog. Der Anhang enthält ergänzende Informationen.

Das Bodenschutzkonzept wurde in seiner Gesamtheit hinsichtlich Struktur, Inhalt und aktueller Zahlen- und Flächenbilanzen überarbeitet und an die Novellierung diverser Rechtsvorschriften angepasst.

In die Fortschreibung neu aufgenommene Handlungsfelder sind der baubegleitenden Bodenschutzes und der Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden.

Im besonderen Fokus des Bodenschutzes werden weiterhin der zunehmende Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung und die Sanierung und Nachnutzung von Altlastflächen sein. Weitere Schwerpunkte sind die Integration des baubegleitenden Bodenschutzes bei städtischen Großvorhaben und die Weiterentwicklung des Bodeninformationssystems.

Die Überarbeitung des Bodenschutzkonzeptes ist an den Zeitraum der Gültigkeit wichtiger Planungen, wie den Flächennutzungsplan oder den Landschaftsplan angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:
keine

Roland Methling

Anlage/n:
Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Fassung 2018

Hinweis: *Anlage ausgetauscht aufgrund redaktioneller Änderung auf Seite 19 (im zweiten und vierten Absatz) und Vorwort des Senators für Bau und Umwelt ergänzt*

Bodenschutzkonzept

der

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Impressum

Herausgeberin: Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Presse- und Informationsstelle

Redaktion: Amt für Umweltschutz
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Telefon: 0381 381-7300
Telefax: 0381 381-7373
E-Mail: umweltamt@rostock.de

Ansprechpartnerin: Ulrike Huth
Amt für Umweltschutz
Abteilung Wasser und Boden

Redaktionsschluss: 18.10.2018

Beschluss der Bürgerschaft: Nr. vom XX.XX.XXX

Titelblatt: Karten und Bild-Nachweis
…

Karten: Amt für Umweltschutz

Fotos: Bildnachweis (Text)
…

Druck: Firma XX …

Abkürzungsverzeichnis 5

Abbildungsverzeichnis 7

Tabellenverzeichnis 7

Vorwort 9

TEIL I Grundlagen 10

1. Veranlassung 10

2. Rechtliche Grundlagen 11

3. Bodenfunktionen 12

4. Geologie und Bodeninventar 14

4.1 Geologie 14

4.2 Bodenentwicklung und Verbreitung im Stadtgebiet 14

5. Bodenbelastungen und schädigende Einwirkungen 16

5.1 Stoffliche Einwirkungen 16

5.1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen 16

5.1.2 Stoffeinträge aus der Atmosphäre 17

5.1.3 Direkte Einträge 18

- Pflanzenschutzmittel 18
- Düngemittel 19
- Streumittel 20
- Havarien mit Boden gefährdenden Stoffen 21
- Schädliche Mikroorganismen 22

5.2 Sonstige Einwirkungen 22

5.2.1 Bodenüberformung und Versiegelung 22

5.2.2 Bodenverdichtung 23

5.2.3 Bodenerosion 24

5.2.4 Entwässerung von Böden 25

6. Informationsgrundlagen und Datenbestand 26

6.1 Stadtbodenkarte und Profildatenbank 26

6.2 Forstliche Standortkartierung 30

6.3 Reichsbodenschätzung 30

6.4 Bodendauerbeobachtungsflächen 33

6.5 Kommunales Bodenschutzkataster 33

6.6 Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) 34

6.7 Grundwasserkataster 34

6.8 Flächennutzungskartierung und Flächenbilanzierung 35

6.9 Kommunales Flächenmanagement 37

Teil II Bodenschutz in Rostock 38

7. Einführung 38
7.1 Bodenschutzleitbild 38
7.2 Kommunale Bodenschutzziele 39
7.3 Flächenspezifische Entwicklungsziele 40
7.3.1 Niedermoore 41
7.3.2 Waldböden 42
7.3.3 Dünen und Küstenzonen 42
7.4 Entwicklungsziele für das Bodeninformationssystem 43
8. Vorsorgender Bodenschutz 44
8.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung 45
8.1.1 Bodenschutz auf Ebene der Flächennutzungsplanung 45
8.1.2 Bodenschutz auf Ebene der Bebauungsplanung 48
8.1.3 Begrenzung des Flächenverbrauchs 49
8.1.4 Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden 53
8.1.5 Umsetzung des Kommunalen Flächenmanagements (Flächenrecycling) 55
8.2 Untersuchung und Überwachung sensibel genutzter Böden 57
8.3 Bodenverwertung nach Abfallrecht 59
8.3.1 Verwertung/Entsorgung von Bodenmaterial 60
8.3.2 Nassbaggergutverwertung 61
8.3.3 Kompost aus Bioabfall 63
8.3.4 Klärschlamm 64
8.4 Bodenschutz durch Dokumentation des Ausgangszustands (Industrieanlagen) 65
9. Bodenschutz bei Bauvorhaben 67
9.1 Bodenauf- und -abtrag 67
9.2 Bodenmanagementkonzept 68
9.3 Bodenkundliche Baubegleitung 69
10. Altlastenmanagement 72
10.1 Erkundung und Bewertung von altlastverdächtigen Flächen (ALVF) 73
10.1.1 Erfassung und historische Recherche 74
10.1.2 Orientierende Untersuchung (OU) 74
10.1.3 Detailuntersuchung (DU) 75
10.2 Sanierung 75
10.2.1 Sanierungsuntersuchung (SU) und Sanierungsplan 76
10.2.2 Sanierung 77
10.3 Überwachung 78
11. Maßnahmenkatalog (letzter Stand Juli 2018) 81
Quellenverzeichnis 88
Anhänge 96

Abkürzungsverzeichnis

ALVF	Altlastverdachtsfläche
AZB	Ausgangszustandsbericht
BauGB	Baugesetzbuch
BBB	Bodenkundliche Baubegleitung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BDF	Bodendauerbeobachtungsfläche
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BIS	Bodeninformationssystem
BMK	Bodenmanagementkonzept
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BodSchätzG	Bodenschätzungsgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BVB	Bundesverband Boden
BZE	Bodenzustandserhebung
CLP	Verordnung über die Einstufung, Kennzeichnung und Verpackung von Stoffen und Gemischen
dBAK	Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster
DU	Detailuntersuchung
DüMV	Düngemittelverordnung
DüV	Düngeverordnung
DWA	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser
EEK	Erosionsereigniskataster
EW	Einwohnerwert
F-Plan	Flächennutzungsplan
FSC	Forest Stewardship Council
IAA	Industriellen Absetz- und Aufbereitungsanlage
IE-RL	Industrieemissions-Richtlinie
K	Kalium
KA5	Bodenkundliche Kartieranleitung 2005
LABO	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz
LAWA	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
LBodSchG M-V	Landesbodenschutzgesetz
LEP M-V	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
LUNG M-V	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

MUP	Mindestuntersuchungsprogramm
N	Stickstoff
NatSchAG M-V	Naturschutzausführungsgesetz
örE	öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger
OU	Orientierende Untersuchung
P	Phosphor
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PflSchG	Pflanzenschutzgesetz
PSM	Pflanzenschutzmittel
SF	Spülfeld
StALU MM	Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
SU	Sanierungsuntersuchung
SUP	Strategische Umweltprüfung
UIS	Umweltinformationssystem
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VSW	Vorsorgewerte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verbrauchsangaben für den Einsatz von Streumitteln, 1996-2018 21
Abbildung 2: Stadtbodenkarte der Stadt Rostock 27
Abbildung 3: Karte der Bodengesellschaften 28
Abbildung 4: Schutzwürdigkeit der Böden 29
Abbildung 5: Reichsbodenschätzung, Erstschätzung und Stand 2014 32
Abbildung 6: Luftbild und Nutzungskartierung des historischen Stadtzentrums 35
Abbildung 7: Flächennutzungskartierung, Stand 2014 36
Abbildung 8: Bodenschutz in Rostock 39
Abbildung 9: Vorranggebiete des Bodenschutzes 47
Abbildung 10: Flächennutzung der Hansestadt Rostock 2014 50
Abbildung 11: Versiegelungskartierung 2014 51
Abbildung 12: Entwicklung der Flächennutzung, M-V 1992-2015 54
Abbildung 13: Übersicht zur Verwertung von Bodenmaterialien 61
Abbildung 14: Aufgaben einer Bodenkundlichen Baubegleitung im Bauablauf 70
Abbildung 15: Bearbeitungsstufen in der Altlastenbearbeitung 73
Abbildung 16: Ablaufschema Altlastenbearbeitung 80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wichtige Bodentypen der Stadt Rostock 15
Tabelle 2: Definition der Bodenbelastungskategorien entspr. § 2 Abs. 3 - 6 BBodSchG 16
Tabelle 3: Havarien und ähnliche Schadensereignisse mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock von 2007 bis 2016 21
Tabelle 4: Quellen und Eintragswege für Keime im Boden 22
Tabelle 5: Auswirkung der Versiegelung auf die ökologischen Eigenschaften von Böden 23
Tabelle 6: Übersicht der Bodenmonitoringflächen in Rostock 33
Tabelle 7: Leitbild und Leitlinien für den Bodenschutz in Rostock 38
Tabelle 8: Flächenspezifische Entwicklungsziele 40
Tabelle 9: Bewertungsmethodik für die Erheblichkeit eines Eingriffs in das Schutzgut Boden 48
Tabelle 10: Auswertung der durchschnittlichen Versiegelung 50
Tabelle 11: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen seit Erstschätzung 55
Tabelle 12: Beispiele für Brachflächen im Innenbereich 56
Tabelle 13: Mindestuntersuchungsprogramm für Kleingärten und Spielplätze 57
Tabelle 14: Aktuelle Gehalte in verfügbaren humosen Böden (Erkundung 2007 bis 2017, Anz. 42 Proben) 62
Tabelle 15: Aktuelle Gehalte in verfügbaren Mischböden (Erkundung 2009 bis 2017, Anz. 23 Proben) 63
Tabelle 16: Ziele, Grundsätze und Bewertungskriterien im Altlastenmanagement 72

Tabelle 17: Bewertungsmaßstäbe nach BBodSchV für Altlastverdachtsflächen.....74

Vorwort

Bereits 1972 wurde mit der Bodencharta des Europarats die zentrale Bedeutung des Bodens für den Menschen und den Naturhaushalt in das Bewusstsein der Politik gerückt, der Schutz des Bodens proklamiert und der Boden zu einem der kostbarsten Güter der Menschheit erklärt.
Heute, fast ein halbes Jahrhundert später, sind nach wie vor große Anstrengungen nötig, um den Boden besonders im Angesicht des zunehmenden Flächenbedarfs und der anhaltenden Verstädterung zu schützen.
Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich in den Leitlinien zur Stadtentwicklung zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der Naturressource Boden bekannt und widmet sich dem Thema Bodenschutz mit der Fortschreibung dieses Konzeptes.

Knapp die Hälfte der Rostocker Stadtfläche wird durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie städtische Grünflächen genutzt. Bis 2035 wird ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerungen in Rostock erwartet, sodass mehr Fläche für die Stadtentwicklung benötigt wird.
Es ist mein großes Anliegen, den Bodenschutz in diesen stadtplanerischen Entwicklungsprozess zu integrieren und gleichzeitig Synergien zu anderen Fachdisziplinen aufzuzeigen und zu nutzen. Mit dem Schutz der städtischen Moorflächen innerhalb der Flächenplanung wird beispielsweise nicht nur ein wertvoller Boden bewahrt, sondern auch ein bedeutender Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Gleichzeitig werden im Sinne des Hochwasserschutzes Rückhalteräume für Starkniederschläge erhalten.
Das Altlastenmanagement ist hinsichtlich einer flächensparenden Stadtentwicklung ein weiterer zentraler Aspekt des Bodenschutzes. Durch die Sanierung einer hochbelasteten Fläche an der Warnow, die ehemaligen Bitumenverarbeitung an der Petribrücke, konnte ein lukrativer innerstädtischer Standort wieder für die Nutzung freigegeben werden.
Neben der Altlastensanierung werden zukünftig der Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden sowie bodenschonendes Bauen immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Um Bodenschutz wirkungsvoll umzusetzen, wird eine fundierte Datengrundlage benötigt. In den vergangenen Jahren wurde das Bodeninformationssystem der Stadt um spezielle Grundlagendaten ergänzt und bestehende Daten aktualisiert. Damit stehen flächenscharfe Informationen zur Verfügung, die sowohl zu bodenkundlichen und landwirtschaftlichen Fragestellungen als auch zu Altlasten und Bodenbelastungen Aussagen ermöglichen. Eine Weiterentwicklung dieses Systems wird auch weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt sein.

Das vorliegende Bodenschutzkonzept dient in den kommenden Jahren als Handlungsleitfaden für die verschiedenen Bereiche des städtischen Bodenschutzes und soll einen Beitrag dazu leisten, Boden stärker wahrzunehmen und wertzuschätzen.

Holger Matthäus
Senator für Bau und Umwelt

TEIL I Grundlagen

1. Veranlassung

Böden sind als Naturkörper die Lebengrundlage für Organismen und Pflanzen und damit für unsere Ernährung. Als Filter und Puffer sorgen sie für sauberes Wasser und Trinkwasser und leisten im Landschaftswasserhaushalt durch ihr natürliches Speicher- und Retentionsvermögen, besonders bei Starkregenereignissen, einen wichtigen Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Böden speichern enorme Mengen an Kohlenstoff und sind daher für den Klimaschutz unentbehrlich. Als Träger paläoklimatischer Informationen zeugen sie von erd- und landschaftsgeschichtlichen Entwicklungen [1]. Dem Menschen dienen Böden als Rohstofflieferant, als Nahrungsmittelproduktionsflächen und als Standort für Siedlungen und Verkehr. Böden spielen somit eine zentrale Rolle in allen Bereichen des Naturhaushalts und der Wirtschaft.

Schadstoffbelastungen von Böden und ein teils leichtfertiger Umgang beim Verbrauch von Flächen für die Siedlungsentwicklung im Angesicht eines großen Flächenbedarfs sind die wesentlichen Bedrohungen für unsere Böden. Zusätzlich stehen die Kommunen nach wie vor den Problemen der Beseitigung von Altlasten gegenüber.
Bei zunehmender Flächenverknappung und gleichzeitigem großen Flächenbedarf für die nötige Siedlungsentwicklung ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (im Folgendem Stadt Rostock genannt) im Hinblick auf die Zukunftssicherung weiterhin angehalten, entwickelte Strategien zum Flächenrecycling und Flächensparen umzusetzen. Dazu sind klare Zielstellungen im Bereich Bodenschutz und der Stadtentwicklung zu formulieren und ein nutzbringendes Zusammenwirken aller Beteiligten Ämter zu realisieren.

Die Bürgerschaft hat daher mit dem Beschluss des Bodenschutzkonzeptes in der Fassung von 2007 am 04.07.2007 (Nr. 0256/07-BV) eine Fortschreibung des Konzeptes nach 10 Jahren festgelegt, die hiermit vorgelegt wird.
Die Bedeutung eines gesunden Bodens und dessen Erhalt wurde überdies mit dem Bürgerschaftsbeschluss im Jahr 2012 der Städtischen Leitlinie VIII.6 „Durch Flächen schonende Stadtentwicklung den Boden schützen“ innerhalb der Leitlinien zur Stadtentwicklung erneut verankert (Nr. 2012/BV/3678) [2].

Das vorgelegte Konzept verfolgt das Ziel, alle bodenschutzrelevanten Belange zusammenzufassen, Bodenschutzziele zu benennen und die Umsetzung des Bodenschutzes in Rostock transparent darzustellen. Es umfasst in einem ersten Teil die Grundlagen des Bodenschutzes sowie Informationen über die Ermittlung und Sammlung von Datengrundlagen zum Boden und seiner Nutzung. Der zweite Teil beschreibt die Umsetzung des Bodenschutzes in Rostock und enthält einen zusammenfassenden Maßnahmenkatalog.
Dieses Konzept versteht sich auch als Informationsmaterial für andere Ämter und Behörden sowie für Planungs- und Ingenieurbüros hinsichtlich verfügbarer Daten, Prüfabläufen und Ansprechpartnern sowie als Abwägungsmaterial für die kommunale Planung.
In die Fortschreibung neu aufgenommene Handlungsfelder sind vor allem das Themengebiet des baubegleitenden Bodenschutzes und der Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden.

In den nächsten Jahren wird im Bereich Bodenschutz besonders der zunehmende Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Ausschöpfung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials weiter im Fokus stehen. In diesem Zusammenhang wird auch die Aufwertung von Altlastflächen durch deren Sanierung und Nachnutzung ein wichtiges Aufgabenfeld bleiben. Ferner werden zukünftig die Integration des baubegleitenden Bodenschutzes bei städtischen Großvorhaben und die Weiterentwicklung des Bodeninformationssystems zentrale Schwerpunkte in der Bodenschutzarbeit sein.

2. Rechtliche Grundlagen

Das Bodenschutzrecht hat in seiner Gesamtheit im Wesentlichen folgende Ziele: „…in qualitativer Hinsicht den Schutz und Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere im Hinblick auf Schadstoffbelastungen; in quantitativer Hinsicht den Schutz vor übermäßiger Inanspruchnahme durch einzelne menschliche Nutzungen und damit Erhaltung von Freiräumen für künftige Generationen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung." [1] (vgl. § 1 BBodSchG [3]).

Eine Vielzahl rechtlicher Grundlagen aus verschiedenen Bereichen berührt direkt oder indirekt den Schutz des Bodens, sowohl auf EU-Ebene als auch auf der Ebene der Bundes- und Landesgesetzgebung [4]. Ein spezifisches Bodenschutzrecht innerhalb des EU-Gemeinschaftsrechts existiert jedoch bislang nicht.
Seit 1998 sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG, 1998) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) [5] bundeseinheitlich geregelt. Das BBodSchG benennt besonders den Schutz und Erhalt der in § 2 Abs. 2 genannten Bodenfunktionen (vgl. Kap. 3) als zentrale Forderung des Bodenschutzes.
In naher Zukunft ist der Beschluss der Mantelverordnung geplant. Mit ihr sollen die Ersatzbaustoffverordnung neu eingeführt und bestehende Verordnungen novelliert werden. Unter anderem wird die BBodSchV überarbeitet. Sie soll um die Aspekte des physikalischen Bodenschutzes, der Bodenkundlichen Baubegleitung sowie der Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen aufgrund von Bodenerosion durch Wind erweitert werden [6].

Die bundesweit geltenden Maßstäbe wurden 2011 in Mecklenburg-Vorpommern mit Inkrafttreten des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) [7] konkretisiert. Hier werden unter anderem in § 14 LBodSchG M-V die Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und weiterer bodenbezogener Rechtsverordnungen auf die Kommunen und kreisfreien Städte des Landes übertragen (übertragene Pflichtaufgabe) und die Zuständigkeiten der obersten, der oberen und der unteren Bodenschutzbehörden klar benannt. Der Bodenschutz wurde in Mecklenburg-Vorpommern mit der Aufstellung eines Bodenschutzprogrammes (§ 11 LBodSchG M-V) untersetzt. Im ersten Teil des Bodenschutzprogramms, dem Bodenbericht, wurde eine Bestandsaufnahme der Böden vorgenommen [4]. Der zweite Teil setzt mit der Bewertung des Bodenzustands und dem Ableiten von Umwelt-Qualitäts- und Umwelt-Handlungszielen fort [8] Ein dritter Teil, der Handlungsempfehlungen ausspricht, soll nachfolgend das Bodenschutzprogramm abschließen.

Neben dem direkten Bodenschutzrecht sind die Anforderungen des Bodenschutzes in weiteren Rechtsbereichen geregelt. Das sind bezogen auf die Stadt Rostock vor allem:

- Allgemeines Umweltrecht
- Bau- und Planungsrecht
- Abfallrecht
- Naturschutzrecht
- Düngemittel- und Pflanzenschutzrecht
- Forst- und Waldrecht
- Immissionsschutzrecht
- Wasserrecht

Die Nennung der unterschiedlichen Rechtsbereiche ist keinesfalls abschließend; sie sind weitaus umfangreicher. Das Bodenschutzprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns schlussfolgert dazu treffend, dass Bodenschutz eine interdisziplinäre Querschnittaufgabe ist und daher ein konstruktives Zusammenwirken unterschiedlicher Interessen verlangt [8].

3. Bodenfunktionen

Die gesetzlich verankerten Bodenfunktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG formuliert und werden nach natürlichen Funktionen, Archivfunktionen und Nutzungsfunktionen wie folgt differenziert:

1. Natürliche Funktionen als:
   - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
   - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
   - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als
   - Rohstofflagerstätte,
   - Fläche für Siedlung und Erholung,
   - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
   - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Für die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, wie es das BBodSchG in § 1 fordert, ist die Kenntnis über den Funktionserfüllungsgrad der Böden von zentraler Bedeutung. Die genannten Bodenfunktionen sind jedoch nicht direkt messbar oder aus Bodenkarten ableitbar [9]. Gesetzlich verbindlich anzuwendende Funktionsbewertungsmethoden existieren ebenfalls nicht. Die Bundesländer, auch Mecklenburg-Vorpommern, entwickelten bereits eigene Bodenfunktionsbewertungssysteme. Die natürlichen Bodenfunktionen waren und sind dabei im Sinne des Schutzes natürlicher Böden von besonderem Interesse. Zudem spielt bei der Bewertung die Archivfunktion eine Rolle.
Um den Boden als Wertträger einheitlich bewerten zu können, erarbeitete die DWA Arbeitsblätter zur Bodenfunktionsansprache (DWA-A 920 Teile 1-4, Teile 3 und 4 derzeit noch im Entwurf [10, 11, 12, 13]), die Hilfestellung für die Entwicklung eines Bewertungsrahmens für die Bodenfunktionsbewertung geben. Mit den Arbeitsblättern lassen sich Kennwerte zum Bodenwasserhaushalt, zum Filter- und Puffervermögen, zum Nährstoffhaushalt landwirtschaftlich genutzter Standorte und zum landwirtschaftlichen Ertragspotential ableiten.

Eine weitere nicht gesetzlich verankerte aber stark an Bedeutung gewinnende Bodenfunktion ist die Klima(schutz)funktion von Böden. Die besondere Bedeutung der Böden für den Klimaschutz zeigt sich vor allem bei den Moorböden, die auch in Rostock als Niedermoore vorkommen. Neben ihrer Bedeutung als Lebensraum und im Wasserhaushalt ist die Klimaschutzleistung von Moorböden durch die enorme C-Speicherung (historische CO_2-Fixierung) begründet [14]. Ein Konzept für die Bewertung der Ökosystemleistungen und damit auch der Klimaschutzleistung von Moorböden wurde bereits für den Berliner Raum entwickelt [14]. Auch für die Rostocker Moorflächen wurden im Rahmen des Projektes „KOGGE - Kommunale Gewässer gemeinschaftlich entwickeln im urbanen Raum“ [15] Untersuchungen zu deren Ökosystemleistung angestellt.

Für das Stadtgebiet ist mittelfristig geplant, die bestehende Bodenfunktionsbewertung zu aktualisieren. Dazu wurde bereits ein grobes Konzept erarbeitet. Die Klimaschutzfunktion soll in diesem Zusammenhang ergänzend für alle Böden bewertet und innerhalb der

Bodenfunktionsbewertung etabliert werden (vgl. Kap. 7.4). Anwendungsbereiche für die Klimaschutzbewertung von Böden ergeben sich im Rahmen von CO_2-Bilanzierungen zu ausgewählten Vorhaben oder zur Wirksamkeit verschiedener Böden als CO_2-Speicher/Senke. Die Klimaschutzfunktionsbewertung kann vor allem auch einen Beitrag zur Umsetzung der Leitlinie IV „Rostock ist Vorreiter im Klimaschutz“ des Stadtleitbildes [2] leisten und neue Impulse für eine klimafreundliche Stadtentwicklung setzen.

4. Geologie und Bodeninventar

4.1 Geologie

Die wesentlichen Einflussfaktoren für die Bodenbildung sind das geologische Ausgangsgestein und die natürlichen Umweltbedingungen wie das Relief, das Klima, der Wasserhaushalt, die Vegetation sowie die Nutzung.

Landschaft und oberflächennaher Untergrund Rostocks gehen auf die letzte Eiszeit, die Weichsel-Eiszeit vor ca. 12.000 Jahren im Jungpleistozän, zurück. Prägend für die ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft war die Rosenthaler Staffel innerhalb des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Die weitere Ausformung erfolgte im Spätpleistozän sowie im Holozän, bevor durch die Besiedlung in hohem Maße durch den Menschen in die Landschaft eingegriffen wurde.

Der geologische Untergrund besteht vorwiegend aus Geschiebemergel, einem kalkhaltigen Lockergestein, das großflächig von Sanden unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert ist. Die Ausprägung des Geschiebemergels schwankt zwischen lehmigem Sand und nahezu sandfreiem Ton. Der oberflächennahe Geschiebemergel ist in der Regel bis in eine Tiefe von 1-2 m unter Flur zu Geschiebelehm verwittert.

In der Rostocker Heide stehen spätpleistozäne Schmelzwassersande über dem Geschiebemergel an. Sie sind in weiten Teilen von meist nur wenige Dezimeter mächtigen Flugsanden überdeckt. Im Bereich der Warnow-Rinne gruben sich die Schmelzwasserströme bis zu 50 m tief in die Geschiebemergelhochfläche ein und überdeckten dabei die unteren Sande mit Talsanden.

Durch Verlandung des Breitlings, des Warnowtales sowie anderer wassergefüllter Senken und Rinnen kam es zu ausgedehnten, überwiegend flachgründigen Niedermoorbildungen. Die entstandenen Mudden und Torfe erreichen lokal Mächtigkeiten von mehr als 10 Metern wie z.B. in den Riekdahler Wiesen. Schilf- und Seggentorfe sind die bestimmenden Torfarten.

In den Siedlungskernen sind Auffüllungen vor allem aus umgelagertem Bodenmaterial und aus Bauschuttresten typisch. Diese Aufschüttungen können mehrere Meter mächtig sein und enthalten oft Beimengungen aus Brandresten und Abfällen.

4.2 Bodenentwicklung und Verbreitung im Stadtgebiet

Die Entwicklung vom undifferenzierten Lockergestein zum stark gegliederten Boden nimmt in Abhängigkeit von den genannten Einflussfaktoren einen sehr unterschiedlichen Verlauf. Stadtböden haben spezifische Veränderungen erfahren, die durch die Absenkung des Grundwasserspiegels, den Auftrag und Abtrag von Schichten, die Düngung und Bewässerung, die Verdichtung und die Schadstoffbelastungen der ursprünglich natürlichen Böden verursacht wurden. Die natürlichen Böden haben sich über Zeiträume von mehreren tausend Jahren entwickelt, während sich Rohböden schon nach wenigen Jahren herausbilden können.
Die Bodendecke der Erde ist durch eine große Vielfalt gekennzeichnet. Allein in Deutschland unterscheidet die Bodensystematik 56 verschiedene Bodentypen [16]. Von diesen Bodentypen sind in Rostock die in Tabelle 1 aufgelisteten am meisten verbreitet [17]. Abbildung 2 auf S. 27 zeigt die Stadtbodenkarte.

Tabelle 1: Wichtige Bodentypen der Stadt Rostock

Bodentyp	Vorwiegende Verbreitung	Flächenanteile
Gleye	Rostocker Heide, Warnowniederung	27%
Pseudogleye	Rostocker Heide	17%
Podsole	Rostocker Heide	17%
Niedermoore	Küstennähe, Warnowniederung	8%
Pararendzinen	Aufschüttungen, Siedlungskerne	8%
Regosole	Küstenzone/ Dünen	6%
Parabraunerden	Süden und Südwesten des Stadtgebietes	3%
Hortisole	Gärten	1%
sonstige	--	13 %

Die in Rostock am weitesten verbreiteten Bodentypen Gley und Pseudogley sind unter dem Einfluss von Grund- oder Stauwasser entstanden. Gleye mit Hauptverbreitungsgebiet in der Rostocker Heide sind natürliche Standorte nässeverträglicher Pflanzengesellschaften.

Podsole als typische Waldböden sind in den Sandgebieten der Rostocker Heide zu finden. Die Nährstoffauswaschung und Anreicherung von natürlich vorkommenden Metalloxiden in tieferen Horizonten machen eine andere als die forstwirtschaftliche Nutzung problematisch.

Im Uferbereich von Warnow und Breitling sowie in den Niederungen der Warnowseitenbäche (Carbäk, Schmarler Bach, Hechtgraben, Peezer Bach, Stromgraben) ist es zur Entwicklung von Niedermoorböden aus Torfen und teilweise auch Mudden gekommen. Die Niedermoorböden erfüllen die Bodenfunktionen in besonderem Maße. Sie sind Lebensraum für hochspezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Sie können Wasser und Nährstoffe zurückhalten und haben erheblichen Einfluss auf das lokale Klima. Ihr Bestand ist durch Eingriffe in ihren Wasserhaushalt stark gefährdet.

Der Bodentyp Pararendzina entsteht neben ihrer natürlichen Ausbildung insbesondere auf erodierten Geschiebemergelkuppen auch auf Aufschüttungen, vor allem in der Warnowniederung. Erste Aufschüttungen entstanden bereits nach der Stadtgründung im 13. Jahrhundert. Trümmerreste und Bauschutt wurden insbesondere nach dem 2. Weltkrieg großflächig über das Stadtkerngebiet verteilt. Auch in der Warnowniederung wurden oft mehrere Meter solcher Auffüllungen aus Ziegeln, Betonteilen, Schlacken sowie Hafen- und Klärschlämmen auf die dort anstehenden Torfe und Mudden aufgebracht, um den Baugrund zu verbessern.

Regosole und Lockersyroseme als Rohbodentypen entwickelten sich auf carbonatfreien Aufträgen, so auch im Strandbereich als Dünen. In Feuchtgebieten bilden sich durch Auf- und Abträge Roh-Gleye aus.

Parabraunerden entwickeln sich auf lehmigen Substraten, typisch ist eine vertikale Tonverlagerung. In Abhängigkeit vom vorhandenen Ausgangsgestein sind sie vor allem im Süden und im Westteil Rostocks anzutreffen. Parabraunerden gelten als leistungsfähige Böden und werden vorzugsweise ackerbaulich genutzt.

Die Gartenböden (Hortisole) entwickelten sich durch intensive und tiefe Bodenbearbeitung in Verbindung mit Humusanreicherung.

5. Bodenbelastungen und schädigende Einwirkungen

5.1 Stoffliche Einwirkungen

5.1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Bundesbodenschutzgesetzt unterscheidet entsprechend § 2 Abs. 3 - 6 insgesamt 4 Kategorien der (potenziellen) Bodenbelastung. Dazu gehören schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (vgl. Tabelle 2). Altlasten werden unterteilt in Altstandorte und Altablagerungen. Altlasten sind oftmals durch das Auftreten von Schadstoffen (z. B. Schwermetalle, PAK, MKW und andere) im Boden gekennzeichnet.

Tabelle 2: Definition der Bodenbelastungskategorien entspr. § 2 Abs. 3 - 6 BBodSchG

Kategorie	Definition
schädliche Bodenveränderungen	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen
Verdachtsflächen	sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht
Altlasten	1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden
Altlastverdächtige Flächen	Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht

Während sich der Begriff schädliche Bodenveränderung auf Lasten bezieht, die während des Betriebes einer Anlage oder heutiger Nutzung eines Grundstückes entstehen, stellt der Begriff Altlasten auf bodenrelevante Geschehnisse, Benutzungen etc. ab, die sich in der Vergangenheit vollzogen haben bzw. abgeschlossen sind [18]. Schädliche Bodenveränderungen können zum Beispiel durch Havarien hervorgerufen werden, wenn umweltgefährdende Stoffe in den Boden infiltrieren (vgl. Kap. 5.1.3). Aber auch durch Erosionsereignisse können je nach Ausmaß schädliche Bodenveränderungen entstehen (vgl. Kap. 5.2.3).

Je nach örtlicher Situation kann von belasteten Böden eine Gefährdung für die Umwelt und den Menschen ausgehen. Häufig sind die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Luft betroffen. Aus kontaminierten Böden, die vom Grundwasser durchströmt werden, können Schadstoffe ausgewaschen und in Oberflächengewässer ausgetragen werden. Das Grundwasser kann ebenfalls gefährdet sein, wenn kontaminierte Böden, die oberhalb des Grundwasserkörpers liegen, mit infiltrierendem Regenwasser durchsickert und

auf diese Weise Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher kann das Grundwasser wegen der Verunreinigung in seiner Nutzung eingeschränkt sein [19].
Kontaminierte Böden können zu Nutzungseinschränkungen führen und eine landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung oder eine Nutzung als Wohnstandort verhindern. Die Schadstoffanreicherungen können insbesondere bei Nutzungsänderungen, z.B. einer alten Industriebrache in Wohnnutzung, gesundheitliche Gefährdungen darstellen. Bei Umlagerungen solcher Böden können darüber hinaus unbelastete Böden nachteilig verändert werden.
Gasaustritte aus belasteten Böden können die Bodenluft kontaminieren, aber auch in angrenzenden Gebäuden zu Geruchsbelästigungen und zur Bildung giftiger und explosiver Gefahren führen [19].

Eine Besonderheit sind Aufschüttungsböden, die als Altablagerungen im digitalen Bodenschutz- und Altlastkataster geführt werden. Schadstoffe können nicht nur durch gewerbliche Nutzungen in den Boden eingetragen werden, sondern auch durch schadstoffhaltige Anteile im verwendeten Aufschüttungsmaterial. Dies trifft für große Teile Rostocks zu, wo nach dem Krieg Brandreste, Trümmerschutt und ähnliches Material verwendet wurde, um Geländenivellierungen vorzunehmen oder ehemalige Niederungsgebiete wie den Osthafen aufzuschütten und damit einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Derartige Bereiche weisen teilweise hohe Belastungen mit PAK auf. Vergleichbare Situationen wurden auch im Gebiet östlich der Stadtmauer oder auf der ehemaligen Holzhalbinsel angetroffen, wo neben PAK lokal auch noch erhebliche Schwermetallkonzentrationen festgestellt wurden. Um bei Umnutzung eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit auszuschließen, werden in Bebauungsplänen entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt (z.B. Bodenaustausch, Abdeckung des Geländes mit sauberem Boden bzw. Versiegelung).

Per 31.12.2016 waren im Altlastenkataster der Stadt Rostock insgesamt 307 Altablagerungen und 3002 Altstandorte erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten durch historische Recherchen, weitere Untersuchungen und teilweise auch baubegleitende Sanierungsmaßnahmen 3.037 Flächen aus dem Verdacht entlassen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass entsprechend des § 9 Abs. 1 BBodSchG alle gewonnenen Informationen jeweils nutzungsbezogen beurteilt werden. Im Einzelfall kann dies bedeuten, dass bislang gewerblich genutzte Flächen als solche auch weiterhin bedenkenlos gewerblich genutzt werden können, im Fall von sensiblen Umnutzungen aber eine Neubewertung dazu führt, dass weitere Untersuchungen/Maßnahmen erforderlich sind, um die Besorgnis von Schutzgutgefährdungen auszuräumen. Dies spielt gerade bei der Beplanung von innerstädtischen Industriebrachen, wie aktuell dem von der WIRO entwickelten Wohngebiet „Wohnen am Neuen Werftdreieck“, eine besondere Rolle.

Die noch verbliebenen Altlastverdachtsflächen signalisieren weiterhin einen großen Bedarf an Untersuchung, Bewertung und ggf. Sanierung (vgl. Kap. 10).

5.1.2 Stoffeinträge aus der Atmosphäre

Der Boden kann durch Stoffeinträge aus der Atmosphäre belastet werden. Dabei unterscheidet man die trockene Stoffdeposition mit dem Schwebstaub und die nasse Deposition mit dem fallenden Niederschlag. Dabei werden mit dem Schwebstaub vor allem Schwermetalle und mit dem Niederschlag vorwiegend Nährstoffe eingetragen [4, 1]. Stäube werden auf der Bodenoberfläche angehäuft und anschließend durch Pflugarbeiten oder Bodentiere mit dem Boden vermischt oder sie werden durch Regenwasser in den Boden eingespült und dann vorwiegend in den oberen Zentimetern bis Dezimetern gefiltert [1]. Säurewirksame Luftschadstoffe entstehen bei der Verbrennung schwefelhaltiger Nebenbestandteile von Kohle und Erdöl sowie der Oxidation von Stickstoff [1].

Hauptemittenten für Stäube sind die Kraftwerke und die Industrie, aber auch der Straßenverkehr und der Hausbrand [1]. Die Hauptquelle für die Luftbelastung in Rostock ist der Straßenverkehr, der mit starken Schwebstaubemissionen verbunden ist. Neben Bremsbelag-, Reifen- und Fahrbahnabrieb [1] sind Abgase eine erhebliche Emissionsquelle, die u. a. Stickoxide und Kohlenmonoxid enthalten. Weiterhin werden Schwermetalle, PAK und Ruß emittiert, die an Staubpartikel und Abriebstäube gebunden und abgelagert werden.
Anthropogene Stäube sedimentieren überwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft der Emittenten [1] und können dauerhaft an den Fahrbahnrändern eingelagert werden. Die Flächengröße und die Bedeutung der Bodenbelastungen in den Seitenstreifen sind noch aufzuklären.

Das LUNG M-V betreibt innerhalb der Stadtgrenzen zwei von insgesamt fünf Luftmessstationen, die den Einfluss des städtischen Verkehrs erfassen. Die Luftmesscontainer befinden sich am Holbeinplatz und Am Strande und messen kontinuierlich den Gehalt an Schwebstaub (PM10, PM 2,5) und Stickoxiden sowie teilweise Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Inhaltsstoffe des Schwebstaubs [20].
Eine Prüfung, inwieweit die Anreicherung dieser Schadstoffe im Boden mit dem Gehalt emittierter Schadstoffe korreliert, könnte durchgeführt werden, indem die Staubniederschläge konstant gemessen und langfristig mit den Ergebnissen der urbanen Bodendauerbeobachtung am Holbeinplatz (vgl. Kap. 6.4) abgeglichen werden. Zurzeit erfolgt keine Messung der Staubniederschläge in Rostock.

5.1.3 Direkte Einträge

- Pflanzenschutzmittel

Pflanzenschutzmittel (PSM) sind chemisch-synthetische oder biologische Wirkstoffe, die zum Schutz von Nutzpflanzen ausgebracht werden. Sie sind vor allem dazu bestimmt, Pflanzen vor (Schad)Organismen zu schützen, unerwünschte Pflanzen zu vernichten bzw. im Wachstum zu hemmen, oder die Lebensvorgänge von Nutzpflanzen zu beeinflussen [1].
PSM werden hinsichtlich ihres Einsatzgebietes unterschieden. Zu den bekanntesten zählen Fungizide, Herbizide und Insektizide.
PSM gelangen direkt oder über die Pflanze auf und in den Boden und unterliegen dort vielfältigen Verteilungs- und Umwandlungsprozessen, wie Bindung, Remobilisierung, Transport durch Wind- und Wassererosion, Verlagerung in tiefere Bodenlagen, Aufnahme durch Pflanzen oder abiotischem und biotischem Abbau [1].
Schwer abbaubare PSM können sich im Boden anreichern. Die meisten PSM werden jedoch zersetzt und können nach einer Verweilzeit nicht mehr nachgewiesen werden. Ob eine Anreicherung oder der Abbau im Boden stattfindet, ist abhängig von den spezifischen Standortbedingungen [1]. Auswirkungen auf wichtige Bodeneigenschaften wie den Humusgehalt oder den pH-Wert sind derzeit nicht nachgewiesen. Dennoch beeinflusst der Einsatz von PSM diverse Bodenorganismen (Verbreitung, Populationsdichte), wodurch es auch zu Bodenveränderungen kommen kann [1]. Dem Amt für Umweltschutz liegen bisher keine Hinweise für eine PSM-Belastung der Böden des Rostocker Stadtgebietes vor.

Der Einsatz von PSM wird durch das Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) [21] geregelt und eingeschränkt. Entsprechend §12 Abs. 2 PflSchG dürfen PSM nicht auf Freilandflächen, die weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, sowie in oder unmittelbar an oberirdischen Gewässern und Küstengewässern angewendet werden. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen für die Anwendung zugelassener PSM genehmigen. Für die Stadt Rostock ist die zuständige Behörde das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei (LALLF).
Weiterhin ist entsprechend § 12 Abs. 2 PflSchG der Einsatz von PSM auf befestigten Freiflächen grundsätzlich verboten und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Zu den befestigte Flächen gehören in diesem Sinne u. a. Hof- und Betriebsflächen, Parkplätze, Grundstücks-, Garageneinfahrten, Geh- und Radwege,

Bürgersteige, Industriegelände, Wege und Plätze mit asphaltiertem, gepflastertem oder geschottertem Untergrund [22]. Auch die vielfach als Parkplätze angelegten Rasengittersteinflächen sind den befestigten Flächen zuzuordnen. Eine Fugenbehandlung bei gepflasterten Flächen ist ebenfalls nicht gestattet.

In Rostock werden auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen Freiflächen bis auf begründete Ausnahmen grundsätzlich keine PSM angewendet. Das gilt insbesondere innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (siehe [23] § 3.1) und auch bei der Straßenreinigung (siehe [24] § 5 Abs. 2). Die Stadt hat sich in diesem Zusammenhang zu einem freiwilligen Verzicht auf den Einsatz von PSM auf Glyphosatbasis bekannt. Die Anwendung von PSM auf Versorgungs-, Umspannanlagen, Fernwärmetrassen, Straßenbahntrassen, Hafenvorgelände u. ä. darf nur mit einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde erfolgen. Nur dann wird aufgrund fehlender Alternativen der Einsatz von blattwirksamen Herbiziden auf Glyphosat-/Glufosinatbasis genehmigt.

Der Einsatz von PSM im Wald ist lt. städtischer Forsteinrichtung und FSC-Zertifizierung nicht zulässig [25]. Ausnahmen werden nur nach entsprechender Notwendigkeit und daraus erfolgender behördlicher Anordnung gemacht. Die Überprüfung erfolgt im Rahmen der jährlichen Kontrolle zur FSC-Zertifizierung.

Im Haus- und Kleingartenbereich dürfen PSM nur auf gärtnerisch genutzten Flächen (Rasenflächen, Beet- und Topfpflanzen) zum Einsatz kommen. Die für diesen Einsatz zulässigen Mittel sind mit der Angabe „Anwendung durch nichtberufliche Anwender zulässig“ gekennzeichnet [26]. Für die Kleingartenanlagen enthält die Rahmengartenordnung [27] des Verbandes der Gartenfreunde e.V. der Stadt Rostock unter Punkt 6 ergänzende Angaben. Zusätzlich wird darauf verwiesen, biologischen Methoden den Vorzug zu geben. Dazu hat das Umweltbundesamt eine Broschüre erarbeitet, die kostenlos zu beziehen ist oder auf der Internetseite des Umweltbundesamtes heruntergeladen werden kann [28].

- Düngemittel

Düngemittel sind auf den Boden ausgebrachte Mittel, die die Nährstoffversorgung (Stickstoff, Phosphat, Kalium u. a.) für die jeweiligen Kulturpflanzen während der Wachstumsphase sicherstellen [1]. Bei Düngemitteln werden Mineraldünger und Wirtschaftsdünger (organische Dünger) unterschieden [1].
Hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Boden können Düngemittel Auswirkungen auf Bodenlebewesen haben. Die größte ökologische Relevanz kommt jedoch der Auswaschung von im Boden angereicherten Nährstoffüberschüssen (besonders N und P) in die Grund- und Oberflächengewässer zu. Der Einsatz von Düngemitteln ist daher häufig die Ursache für die Eutrophierung von Gewässerökosystemen, die mit den ausgewaschenen Nährstofffrachten aus dem ökologischen Gleichgewicht gebracht werden.

Die Anwendung und das Inverkehrbringen von Düngemitteln auf landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Düngeverordnung (DüV) [29] bzw. die Düngemittelverordnung (DüMV) [30] geregelt.
Entsprechend § 3 Abs. 2 DüV hat der Betriebsinhaber als Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen vor dem Aufbringen von wesentlichen Nährstoffmengen den Düngebedarf der jeweiligen Kultur für jeden Schlag oder jede Bewirtschaftungseinheit zu ermitteln. Dazu ist zuvor der Nährstoffstatus der Böden zu untersuchen. Er ist ferner nach § 10 DüV zu Nachweisen über den Düngereinsatz verpflichtet.

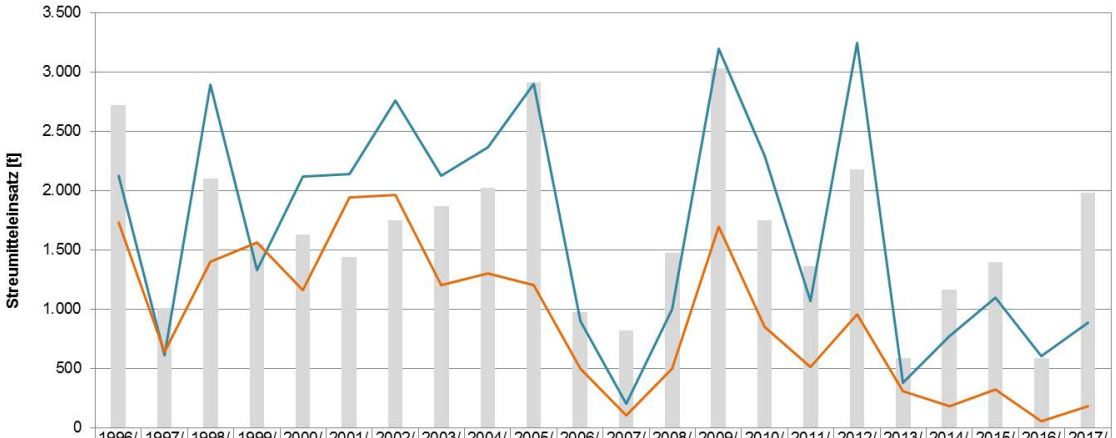
In Klein- und Hausgärten wird die Düngung dagegen häufig ohne entsprechende Bemessungsgrundlagen durchgeführt. Daher wird im Rahmen der systematischen Untersuchung von Kleingärten (vgl. Kap. 8.2) auch der Nährstoffstatus der Fläche bestimmt und den Gehaltsklassen entsprechend [31] zugeordnet. Diese Informationen sowie daraus

abgeleiteten Düngeempfehlungen werden den Gartenbesitzern anschließend zur Verfügung gestellt.

- Streumittel

Bei Streumitteln unterscheidet man abstumpfende (Sand, Kies, u. ä.) und auftauende Mittel (Streusalze). Während abstumpfende Mittel keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorrufen, können auftauende Streusalze zu einer Versalzung des Bodens im Straßenrandbereich führen. Unter Versalzung versteht man eine Anreicherung von Böden oder von einzelnen Bodenhorizonten mit wasserlöslichen Salzen [1]. Hohe Salzkonzentrationen bewirken eine Änderung der Bodeneigenschaften. In Ton-/ Humuskomplexe eingelagerte Natrium-Ionen verursachen Verschlämmungen bzw. Verdichtungen des Bodens und verringern so die Durchlüftung und die Wasserleitfähigkeit. Zugeführte Salze, besonders Chloridanionen, werden im Laufe der Zeit wieder in das Grundwasser ausgetragen.
Pflanzen reagieren teilweise sehr empfindlich auf zu hohe Salzkonzentrationen. Durch Anreicherungen der Auftausalze in den Straßenrandbereichen können daher Vegetationsschäden hervorgerufen werden. Natrium und Chlorid werden nach der Aufnahme durch die Wurzel in Blätter und Knospen transportiert und dort akkumuliert, sodass Blattrandnekrosen als Schadsymptome auftreten können. darüber hinaus wird mit zunehmendem Salzgehalt im Boden die Wasseraufnahme durch die Pflanzenwurzeln erschwert [1]. Ein erhöhter Salzgehalt kann sich ebenfalls auf Bodenorganismen auswirken. Durch die verringerte Durchlüftung können die mikrobielle Tätigkeit eingeschränkt und/oder anaerobe Mikroorganismen begünstigt werden [1].
Im Auftrag des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege wurde eine Untersuchung zur Auswirkung von Salzen auf Stadtbäume an Radwegen in der Stadt Rostock durchgeführt. An den untersuchten Standorten konnte nur eine sehr geringe Salzbelastung festgestellt werden [32]. Die Ergebnisse dieser Studie können jedoch nicht als repräsentativ für das Stadtgebiet angesehen werden, da die Studie nur 3 Standorte umfasste. Daher ergibt sich weiter Klärungsbedarf.

Die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock in der Fassung vom 25.11.2016 hat in § 7 Abs. 1 Nr. 8 für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen ein Einsatzverbot auftauender Streustoffe festgelegt. Es dürfen nur abstumpfende Mittel verwendet werden [24]. Ebenso ist im Trinkwasserschutzgebiet im Bereich der Warnow nur abstumpfendes Streumittel erlaubt, da von ihm keine direkte oder indirekte Gefährdung ausgeht [23].
Für den Winterdiensteinsatz auf Fahrbahnen der Dringlichkeitsstufen A, B und C entsprechend § 3 Abs. 2 Straßenreinigungssatzung [24] sowie auf ausgewählten Radwegen und kombinierten Geh- und Radwegen hat die Kommune mit der Winterdienstkonzeption 2016/2017 [33] die Feuchtsalztechnologie FS 30 und FS 100 (kristallines NaCl mit Kochsalzlösung) festgeschrieben.
Die auf die Verkehrsflächen ausgebrachten Mengen an Feuchtsalz sind den Witterungsbedingungen angepasst. Bei minimaler Einsatzmenge wird eine optimale Wirksamkeit erzielt. Der Verbrauch schwankt in Abhängigkeit von den Einsatztagen und lag im Winter 2017/2018 bei 885 t Kochsalz und 180 t Kies (vgl. Abbildung 1).



	1996/ 1997	1997/ 1998	1998/ 1999	1999/ 2000	2000/ 2001	2001/ 2002	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006	2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018
Einsatztage	70	26	54	40	42	37	45	48	52	75	25	21	38	78	45	35	56	15	30	36	15	51
Salzverbrauch	2.130	610	2.894	1.330	2.123	2.144	2.764	2.125	2.370	2.900	900	200	1.000	3.200	2.300	1.070	3.250	380	770	1100	600	885
Kiesverbrauch	1.731	640	1.400	1.560	1.163	1.947	1.968	1.202	1.300	1.200	500	100	500	1.700	850	510	955	305	180	320	51	180

Abbildung 1: Verbrauchsangaben für den Einsatz von Streumitteln, 1996-2018

- Havarien mit Boden gefährdenden Stoffen

In den zehn Jahren von 2007 bis 2017 wurden im Stadtgebiet 408 Havariefälle mit umweltgefährdenden Stoffen erfasst und bearbeitet. Hierbei handelte es sich überwiegend um Unfälle mit Mineralöl oder Mineralölprodukten.
Bei ungefähr einem Drittel der Havariefälle war das Schutzgut Boden betroffen (Schaden oder akute Gefahr eines Schadens). In 37 Fällen war ein Schaden zum Zeitpunkt der Meldung bereits eingetreten. In 93 Fällen konnte ein Schaden durch die Einleitung von Sofortmaßnahmen verhindert werden (vgl. Tabelle 3).
Bei unbefestigtem verunreinigtem Boden wird in der Regel ein Bodenaustausch angeordnet.
In § 4 BBodSchG sind die Verantwortlichkeiten geregelt: Kann der Verursacher nicht ermittelt werden, muss der Zustandsstörer (Flächeneigentümer, Verwalter u. ä.) für die Schadensbeseitigung aufkommen.

Tabelle 3: Havarien und ähnliche Schadensereignisse mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock von 2007 bis 2016

Jahr	Havarien gesamt	Boden geschädigt	Boden gefährdet	Summe Boden	Anteil Summe an Hav. gesamt [%]
2007	39	8	2	10	26
2008	44	6	12	18	41
2009	36	2	9	11	31
2010	38	3	4	7	18
2011	37	3	13	16	43
2012	31	3	9	12	39
2013	35	4	7	11	31
2014	34	1	8	9	27
2015	42	3	13	16	38
2016	40	0	11	11	28
2017	32	4	5	9	28
	408	**37**	**93**	**130**	**32**

Eine besondere Situation besteht für die Stadt Rostock aufgrund ihrer Lage an der Küste. Schiffshavarien auf der Ostsee oder die illegale Einleitung ölverschmutzter Abwässer können zur Verunreinigung der Strände führen. Ein Beispiel ist die Ölverschmutzung am Strand von Markgrafenheide im März 2008.
Löschwasser und Brandqualm sind in letzter Zeit durch mehrere Großbrände in Rostock ebenfalls in den Fokus geraten. Relevante Schadstoffe, die den Boden und das

Grundwasser verunreinigen können, sind insbesondere Dioxine, Furane, PAK und PCB [34]. Entsteht durch Löschwasser oder Qualm nachweislich eine schädliche Bodenveränderung, so ist der Grundstückseigentümer nach § 4 BBodSchG dazu verpflichtet, die Verunreinigungen durch Sanierung des betreffenden Bereiches zu beseitigen. Hinsichtlich der Bodenkontamination durch Brandqualm wurden in Brandenburg nach einem Großbrand Bodenuntersuchungen durchgeführt, die jedoch im Umfeld des Emissionsgebietes keine Schadstoffakkumulation durch Brandqualm im Boden belegen konnten [35]. Generell ist der Nachweis des Einflusses von Brandqualm innerhalb der Emmissionsfahne schwierig, da der Ausgangszustand des Bodens in der Regel nicht bekannt ist und eventuell vorhandene Kontaminanten auch aus anderen Emissionsquellen zuvor eingetragen worden sein könnten.

- Schädliche Mikroorganismen

Zu den Mikroorganismen, die in Böden eingetragen werden können, gehören zum Beispiel Pilze, Bakterien und Viren, die pflanzenpathogen oder durch direkten Bodenkontakt auch tierpathogen oder humanpathogen wirken können [1].
Mögliche Quellen für solche Organismen sind in Tabelle 4 zusammengefasst.

Tabelle 4: Quellen und Eintragswege für Keime im Boden [1]

Pflanzenpathogene Keime	Tierpathogene Keime	Humanpathogene Keime
- Auftreten bei enger landwirtschaftlicher Fruchtfolge - durch infiziertes Saat- und Pflanzgut - durch Vögel, Insekten u. ä.	- Kot und Sekrete von Nutz-, Haus- und freilebenden Wildtieren (Gülle, Stallmist, Hundekot)	- menschliche Fäkalien - rohe oder teilgereinigte Abwässer - nicht hygienisierte Abwässerschlämme - ungesicherte Ablagerung kommunaler Abfälle

In Rostock ist in erster Linie Hundekot als mögliche Eintragsquelle von Keimen zu sehen. Daher ist als Beitrag zur Ortshygiene die Beseitigung von Hundekot im Rahmen der Konzeption Ordnung und Sauberkeit 2017/2018 [36] geregelt. Flächendeckend existieren in Rostock 35 Hundetoiletten und 13 Beutelspender. Abfalltüten für die Hundekotentsorgung werden ebenfalls über die Ortsämter kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Entsorgung kann über die Abfallbehälter der Hundetoiletten als auch über die Abfallkörbe erfolgen [36]. Gegenwärtig gibt es keine Hinweise auf erhöhte Keimbelastungen im Stadtgebiet.
Da weniger die Gefahr für den Boden als eine mögliche gesundheitliche Gefährdung durch die mikrobielle Belastung im Vordergrund steht, wird innerhalb dieses Konzeptes diese Thematik nicht näher behandelt.

5.2 Sonstige Einwirkungen

5.2.1 Bodenüberformung und Versiegelung

Unter Bodenüberformung versteht man die Veränderung des ursprünglichen Bodenzustandes durch anthropogene Bodenauf- und -abträge, durch Bodenmischungen und durch Bodenversiegelung [1]. In urbanen Gebieten treten Bodenüberformungen meist flächendeckend auf und entstehen durch Bauarbeiten, Bodenbefestigungen (Verdichtung und Einträge von Kalk oder Schotter) und Bergbautätigkeiten/ industrielle Produktion.

Überformte Böden sind neben bodenuntypischen Horizontabfolgen durch das Auftreten von technogenen Substraten (durch menschliche Tätigkeit entstanden: z.B. Schlacke, Bauschutt) gekennzeichnet [1]. Bodenüberformung und Versiegelung führen meist auch zur Verdichtung des Bodens (vgl. Kap. 5.2.2). Die Bodenversiegelung gilt bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt und die Bodenfunktionen (vgl. Kap. 3) sowie aufgrund ihrer flächenmäßigen Zunahme (vgl. Kap. 8.1.3 b)) als die drastischste Bodenüberformung [1].

Bodenversiegelung bedeutet, dass ein offener Boden bebaut oder mit wasserundurchlässigen Schichten teilweise oder ganzflächig überdeckt wird. Eine Versiegelung verursacht in der Regel den kompletten Funktionsverlust der Böden. Austauschvorgänge wie Versickerung und Verdunstung, Gasaustausch und biotische Prozesse werden weitgehend unterbunden, der Oberflächenabfluss nimmt zu [1] (vgl. Tabelle 5).
Laut Burghardt (1993) können 3 Formen der Versiegelung unterschieden werden: Vollversiegelung (undurchlässige Flächen), Teilversiegelung (undurchlässige Flächen mit durchlässigen Bereichen) und Unterflurversiegelung (z. B. Tiefgaragen, U-Bahn-Tunnel, Leitungsschächte) [37, 1]. Der Versiegelungsgrad quantifiziert dabei den Anteil vollversiegelter Fläche zur Gesamtfläche [1] (vgl. Kap. 8.1.3 a)).

Tabelle 5: Auswirkung der Versiegelung auf die ökologischen Eigenschaften von Böden

Auswirkungen auf	Merkmale
Wasserhaushalt	- Verringerung der Infiltration und Verdunstung - Verringerung des kapillaren Aufstiegs - Erhöhung des Oberflächenabflusses
Wärmehaushalt und Klima	- Erhöhung der Bodentemperatur - Herabsetzung der relativen Luftfeuchte
Chemische Eigenschaften und Stofftransport	- durch Verkehrsnutzung charakteristische Kontamination mit z.B. Schwermetallen und org. Schadstoffen im Fugenmaterial und in angrenzenden unversiegelten Bereichen - Veränderte Nährstoffkonzentrationen und –umsatzprozesse (Schwankungsbreite von Mangelsituation bis hin zu toxisch hohen Werten für Pflanzen) in angrenzenden unversiegelten Bereichen
Biologische Funktion	- Zerstörung/Zerschneidung von Lebensräumen - Verschiebung des Artenspektrums durch Ausbildung von Biotopen mit extremen Lebensbedingungen - Veränderte mikrobielle Aktivität in Böden

Im Stadtgebiet spielen neben der Flächenversiegelung vor allem die Aufträge und Abträge von Boden im Zuge von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen eine Rolle. In Rostock sind außerdem kriegsbedingte Trümmerschuttablagerungen vorhanden (z.B. die innerstädtische Aufschüttung im Stadtkern). Auf den Schutz vor Bodenüberformung und Versiegelung wird in den Kapiteln 8.1.3 und 9.1 näher eingegangen.

5.2.2 Bodenverdichtung

Unter Bodenverdichtung wird die Änderung des Bodengefüges durch von außen auf den Boden einwirkenden Belastungen verstanden, die eine Abnahme des Porenvolumen- und Hohlraumsystems zur Folge hat [1]. Ist durch Überbelastungen das Porensystem im Boden soweit reduziert, dass die Produktions-, Regelungs- und Lebensraumfunktionen zeitweilig oder dauerhaft beeinträchtigt werden, spricht man aus ökologischer Sicht auch von Bodenschadverdichtung [38].
Die Verdichtung verursacht eine Verschlechterungen für den Wasser-, Luft-, Wärme-, und Nährstoffhaushalt sowie der Durchwurzelbarkeit des Bodens. Bei der Abnahme des Porenvolumens sind vor allem die großen Poren betroffen, die der Luftführung und der Infiltration von Niederschlägen dienen [1]. Die dadurch verminderte Infiltration bewirkt eine verminderte Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit die Gefahr der Staunässe bzw. der Bodenerosion (vgl. Kap. 5.2.3).
Durch eine verminderte Sauerstoffversorgung können Reduktionserscheinungen auftreten und zu Veränderungen der mikrobiellen Aktivität im Boden führen. Auch kann je nach Dichtlagerung der Bewegungsraum für größere Bodentiere eingeschränkt sein und die Wurzelausbreitung behindern.

Die Ursachen für eine Bodenverdichtung liegen in der Bewirtschaftung von Bodenflächen [1]. Bodenaufträge können beispielsweise in Abhängigkeit von den physikalischen Bodeneigenschaften zu Verdichtungen der liegenden Horizonte führen. Technogene Bodenverdichtungen sollten daher durch Auflockerungen beseitigt werden.
Eine weitere Ursache für die Bodenverdichtung ist die erforderliche Bearbeitung von landwirtschaftlichen Flächen. Für die Bedeutung und Bewertung solcher Verdichtungen ist entscheidend, ob nur der Oberboden oder auch der Unterboden betroffen ist. Für die Bewirtschaftung von Waldflächen in Rostock ist gemäß städtischer Forsteinrichtung und FSC- Zertifizierung ein flächiges Befahren ausgeschlossen. Hier kommt ein vorgeschriebenes System von Haupt- und Nebenwegen, Maschinenwegen und Rückegassen zum Einsatz, die sich nach den jeweils örtlichen Bedingungen richten. Die Einhaltung wird im Rahmen der jährlichen Kontrolle zur FSC-Zertifizierung überprüft.

Für weitere Informationen wird auf die Publikation „Beiträge zum Bodenschutz – Bodenverdichtung“ [38] des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern verwiesen:
https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/bodenverdichtung.pdf

5.2.3 Bodenerosion

Als Erosion bezeichnet man Abtragsprozesse von Bodenteilchen durch Wasser und Wind, die durch Ablösung, Transport bzw. Umlagerung und Ablagerung von Bodenteilchen gekennzeichnet sind. Sie tritt vorwiegend auf Landwirtschaftsflächen auf [1].

Bei der Wassererosion werden Bodenteilchen durch den Aufprall von Regentropfen losgelöst und durch die Strömungskraft des Oberflächenabflusses transportiert und wieder abgelagert. Solche Erosionsereignisse werden meist durch Regenniederschläge ausgelöst, die auf eine nicht oder nur gering bedeckte Bodenoberfläche treffen und sind abhängig vom Niederschlag, der Topografie, der Bodenerodierbarkeit, der Bodenbedeckung und dem Bearbeitungs- und Bodenzustand zum Zeitpunkt des Erosionsereignisses [1].

Bei der Winderosion erfolgt ein flächenhafter Abtrag durch Auswehung der feinen Bodenbestandteile und eine großflächige Verteilung des erodierten Materials in der Landschaft. Sie tritt vor allem dann auf, wenn hohe Windgeschwindigkeiten auf trockene Böden treffen. Entwässerte und degradierte Moorstandorte sind aufgrund der geringen Partikeldichte besonders anfällig [1]. Die Winderosion ist abhängig von der Windgeschwindigkeit, der Bodenerodierbarkeit, der Bodenfeuchte, der Bodenbedeckung sowie der Windoffenheit in der Landschaft [39].
Durch Maßnahmen der Bodenbearbeitung auf Landwirtschaftsflächen können jedoch wesentlich größere Mengen an Staub von Böden emittiert werden als durch Winderosion [1].

Ursachen für das Entstehen von Erosionsereignisse sind u. a. große Ackerflächen ohne wind- und wasserbremsende Strukturen, fehlende Bodenbedeckung, eine nicht an den Standort angepasste Bewirtschaftung, tiefgründige Bearbeitung und Entwässerung der Fläche sowie eine verminderte Wasserinfiltration durch Verdichtung [39].
Die Folge der Erosion ist der Verlust von Feinboden (mit zunehmender Stärke des Ereignisses auch Grobboden), Humus und Pflanzennährstoffen, der mittel- bis langfristig zur Verringerung des Wurzelraums, zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und zur Abnahme der Ertragsfähigkeit des Bodens führen kann. Aber auch der Eintrag von Sedimenten, Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in Oberflächengewässer wird durch Erosion hervorgerufen und kann zur Verschlammung und Eutrophierung der Gewässer führen [1].

In Rostock wird die potentielle Wassererosionsgefährdung als gering und die potenzielle Winderosionsgefährdung als sehr gering eingeschätzt [39]. Etwa 15% der Stadtfläche wird landwirtschaftlich genutzt (vgl. Kap. 8.1.3), gravierende Probleme mit Erosion sind auf den

Flächen nicht bekannt. Im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des LUNG M-V waren bis zum 31.07.2018 keine Erosionsereignisse erfasst (vgl. Kap. 6.6). Die in Rostock vorkommenden dichten Waldflächen, Grünlandflächen und feuchten Niederungen tragen zur geringen Erosionsgefährdung im Stadtgebiete bei, da auf diesen Flächentypen praktisch keine Erosion auftritt [39].

Für weitere Informationen wird z.B. auf die Publikationen „Beiträge zum Bodenschutz – Bodenerosion“ [39] des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V und „Bodenzustand in Deutschland“ [40] des Umweltbundesamtes verwiesen:
https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/bodenerosion.pdf
https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/bodenzustand_in_deutschland_0.pdf

5.2.4 Entwässerung von Böden

Entwässerung bedeutet die künstlichen Abfuhr von Bodenwasser und damit die Regulation des Wasserhaushaltes auf staunassen, grundwasserbeeinflussten und bewässerten Böden. Sie kann über offenen Grabensystemen oder durch unterirdische Verfahren wie Rohrdränung, rohrlose Dränung oder Unterbodenmelioration (Tieflockerung, -pflügen) erfolgen [1]. Außerhalb der landwirtschaftlichen Flächen werden Dränagen zur Entwässerung von Böden eingesetzt wie zum Beispiel zur Trockenlegung von Gebäudefundamenten, zum Schutz baulicher Anlagen und zur Erschließung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen [1].

Als schädigende Einwirkung ist an dieser Stelle in erster Linie die Entwässerung von Böden gemeint, die gegenüber Entwässerung empfindlich reagieren. Das sind vor allem organische Böden (Moore, Anmoore). Moore sind kohlenstoffreiche, natürlicherweise nasse Böden. Werden sie entwässert, dringt Sauerstoff in die oberen Torfschichten ein, sodass durch die Belüftung Bodendegradierungsprozesse einsetzen können, die zur Torfmineralisierung (Abbau der organischen Bodensubstanz) führen. Dieser Abbauprozess erzeugt Stofffreisetzungen in die Atmosphäre (Treibhausgase) und ins Sickerwasser (Nitrat, Phosphor) und hat eine irreversible Setzung des Torfkörpers zur Folge [41]. Eine weitere Ursache für die Setzungen ist der durch die Entwässerung fehlende hydrostatische Auftrieb. Der Wasserstand ist daher die wichtigste Steuergröße sowohl für die Treibhausgasfreisetzung [40] als auch für den Erhalt des Moorkörpers.
Im Hinblick auf die Klimarelevanz der Moore wurde im Moorschutzkonzept Mecklenburg-Vorpommern [41] auf deren Doppelfunktion hingewiesen: Während wachsende Moore Kohlendioxid binden, werden in entwässerten Mooren die über sehr lange Zeit festgelegten Kohlenstoffverbindungen freigesetzt [41] und tragen damit zum Klimawandel bei.

In Rostock gehören die Niedermoore zu den Böden mit der höchsten Schutzwürdigkeit und nehmen 6,4 % der Stadtfläche (ca. 1.170 ha) ein. Ein Großteil der Moore wird jedoch meist durch Grabenentwässerung dräniert. Zum Schutz der Moorböden in Rostock wurden daher spezielle Schutzmaßnahmen und Entwicklungsziele festgelegt (vgl. Kap. 7.3.1).

6. Informationsgrundlagen und Datenbestand

Die Informationsgrundlagen über die Böden im Rostocker Stadtgebiet, über ihre Funktion, ihre Verbreitung, die aktuelle Nutzung und vor allem über ihre Belastung werden im Bodeninformationssystem (BIS) erfasst. Die Daten werden ständig aktualisiert und die Datenhaltung weiterentwickelt. Ein Teil des BIS sind neben der Stadtbodenkarte zum Beispiel das digitale Bodenschutz- und Altlastenkataster und die Reichsbodenschätzung.
Das BIS ist ein Teil des kommunalen Umweltinformationssystems (UIS) und verfolgt neben der Bürgerinformation das Ziel, Handlungs- und Rechtssicherheit für alle Investitionen und Planungen zu schaffen. Der umfassende Datenbestand bildet die Voraussetzung, um die Bodenschutzbelange in der Landschafts- und Bauleitplanung berücksichtigen zu können und den Schutz hochwertiger Böden zu intensivieren.

6.1 Stadtbodenkarte und Profildatenbank

Die Stadtbodenkarte (M 1:5.000) ist die wichtigste Informationsquelle innerhalb des kommunalen Bodeninformationssystems (vgl. Abbildung 2). Sie basiert auf den Daten über das Bodeninventar, die im Zuge der Stadtbodenkartierung in den Jahren von 1992 bis 1995 erhoben wurden.
Als neue Grundlagenkarte wurde 2018 die Karte der Bodengesellschaften (M 1:25.000) erarbeitet (vgl. Abbildung 3). Zusammen mit Bodenkartierungen aus dem Jahr 2006 (98 Profile) [42] und weiteren Daten aus Bodenuntersuchungen der letzten Jahre wird diese Karte als Grundlage für die Aktualisierung der Stadtbodenkarte dienen. Die Daten der Stadtbodenkarte sowie der Karte der Bodengesellschaften können auf dem städtischen Geodatenportal abgerufen werden.

Die Stadtbodenkarte enthält Informationen zu den vorherrschenden Bodenklassen, den jeweils zugeordneten Bodentypen, den für jeden Bodentyp bewerteten natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion und der daraus abgeleiteten Schutzwürdigkeit der jeweiligen Böden. Insgesamt werden 9 Bodenklassen und 17 Bodentypen unterschieden (vgl. Kapitel 4.2).

Die Bodenfunktionsbewertung trifft anhand bodenkundlicher Parameter Aussagen über den Wert der Böden (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) und erfolgte in einem 3-stufigen System. Bewertet wurden die Natürlichkeit/Seltenheit, die Regelung des Stoffhaushalts und die Standorteigenschaften der Böden. Durch Zusammenfassen der Einzelbewertungen wurde eine Gesamtbewertung ermittelt, die es erlaubt, die Schutzwürdigkeit der jeweiligen Böden abzuleiten (vgl. Abbildung 4). Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Schutzwürdigkeit unterschieden. Eine geringe Gesamtbewertung (Funktionseignung) führt zu einer geringen Schutzwürdigkeit, während eine hohe Gesamtbewertung mit einer hohen Schutzwürdigkeit belegt wird. Zu den Böden mit hoher Schutzwürdigkeit gehören alle intakten Moorböden, einige Gleye und Humuspseudogley. Diese Böden nehmen ca. 2.300 ha der Stadtfläche ein und sind vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen. Im Anhang 1 sind weitere Informationen zur Bodenfunktionsbewertung dargestellt.
Mittelfristig ist geplant, die Bodenfunktionsbewertung um die Bewertung der Bodenteilfunktionen zu erweitern (vgl. Kapitel 3).

In Ergänzung der Stadtbodenkarte wird eine Profildatenbank geführt. Die Datenbank ist eine Sammlung verfügbarer Bodenprofile, die nach bodenkundlicher Kartierung innerhalb des Stadtgebietes aufgenommen wurden. Baugrundbohrungen, die sich an die Anforderungen der Bodenkundlichen Kartieranleitung [16] anpassen lassen, werden ebenfalls erfasst.

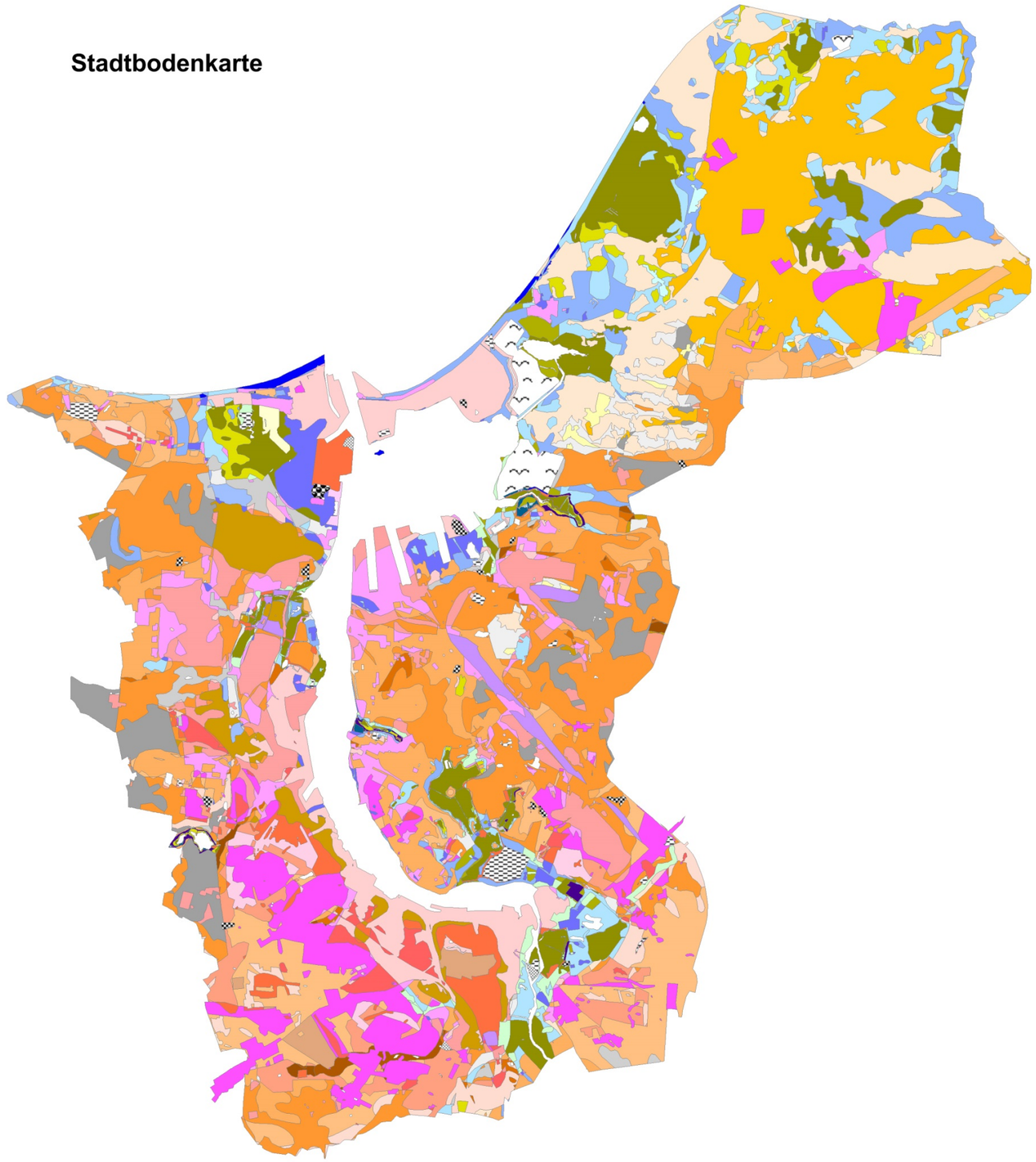


Abbildung 2: Stadtbodenkarte der Stadt Rostock

Karte der Bodengesellschaften 1:25.000, Stand 2018

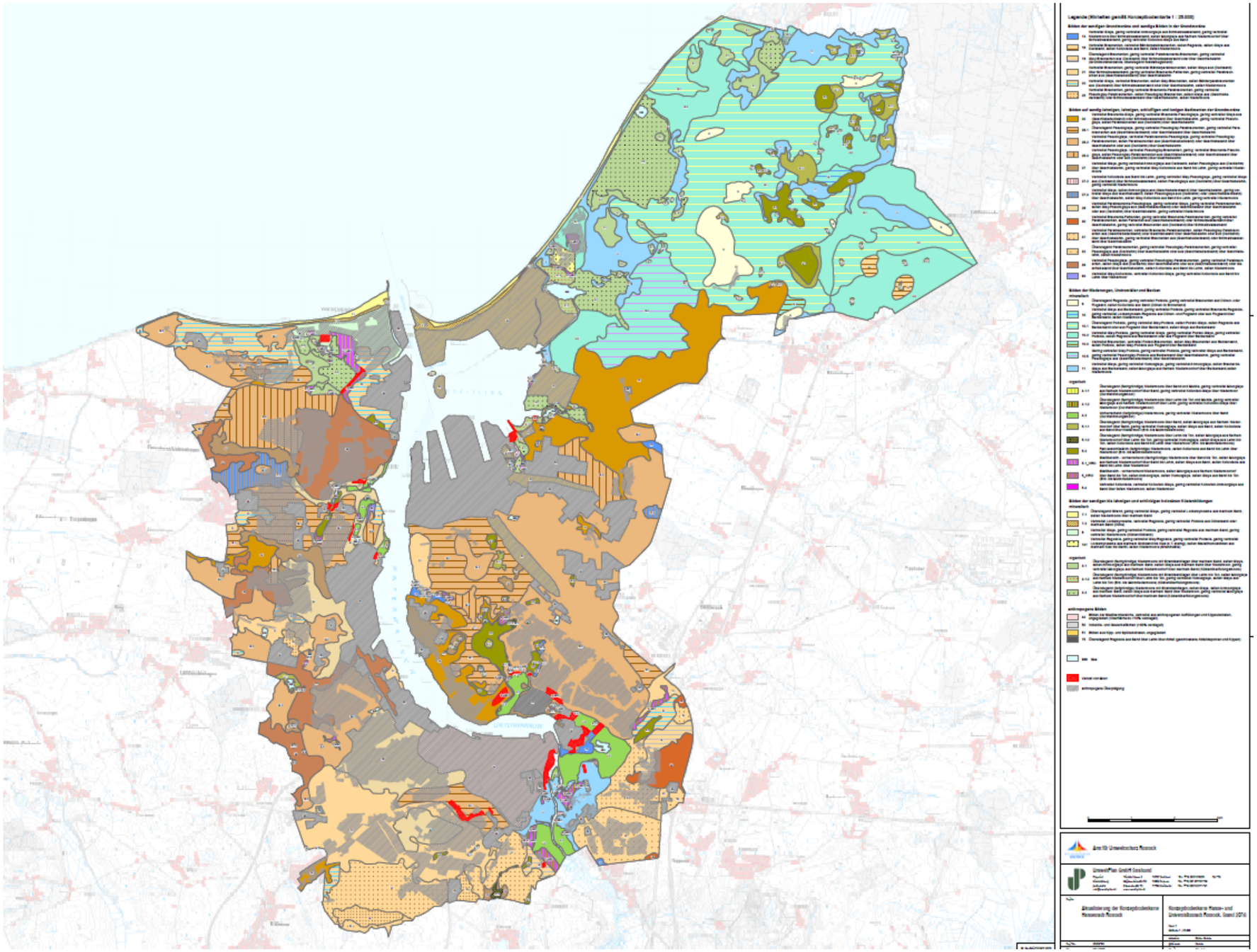


Abbildung 3: Karte der Bodengesellschaften

Schutzwürdigkeit der Böden 1:5.000,

Abbildung 4: Schutzwürdigkeit der Böden

6.2 Forstliche Standortkartierung

Der umfassende Datenbestand über die Waldböden wird als forstliche Standortkartierung im Forstamt geführt. Die Kartierung beruht in Teilen auf älteren forstlichen Standortkartierungen beginnend in den 1950er Jahren, dann fortgeführt in den 1960er und 1980er Jahren. Die letzte forstliche Standortserkundung erfolgte 1997-1999.

In der Forstlichen Standortkartierung sind 5.316 ha städtische Waldfläche dokumentiert. Ergebnisse sind Standortkarten mit Haupt- und Lokalbodenformen und beschreibenden Merkmalen, wie z.B. Grundwasserflurabstands-Amplituden [43]. Die Kartierung der Waldböden ist Grundlage für eine standortgerechte Waldbewirtschaftung und fließt in die Waldbewirtschaftungspläne (Forsteinrichtung) und die Umsetzung der FSC-Zertifizierung (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 1887/71/1999) ein. Die FFH-Managementplanung auf insgesamt 3.500 ha Stadtwald hat die vorliegende Forsteinrichtung als integrierten Bestandteil übernommen.

Derzeit erfolgt für die Holzbodenfläche des gesamten Forstamtsbereichs die Überprüfung und Aktualisierung der forstlichen Standortsdaten nach SEA 95-1 gemäß Leistungsbeschreibung LfoA M-V (2016), insbesondere hinsichtlich Veränderungen des Humuszustands und Wasserhaushalts.

6.3 Reichsbodenschätzung

Die Reichsbodenschätzung wurde ab Mitte der 1930er Jahre eingeführt, um für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Deutschland einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Das Verfahren gilt bis heute fort. Die Anforderungen an die Bodenschätzung sind im Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) von 2007 [44] festgeschrieben. Danach umfasst die Bodenschätzung:

- die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit,
- die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und
- die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen; das sind Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse

Die Schätzungsergebnisse werden in Schätzungskarten dargestellt und enthalten Angaben zur Bodenart, der Entstehung, den Wasser- und Klimaverhältnissen und den Wertzahlen der Böden. Die Wertzahlen sind für Aussagen über die Produktivität eines Bodens von entscheidender Bedeutung. Sie bilden im Sinne des Bodenschutzes die Grundlage für die Ableitung von Schutzzielen für hochwertige landwirtschaftliche Böden. Somit dient die Bodenschätzung nicht nur steuerlichen Zwecken sondern auch dem Bodenschutz (vgl. Kapitel 8.1). Die Produktivität wird auch im Bundesbodenschutzgesetzt als eine der Bodenfunktion innerhalb der Nutzungsfunktionen des Bodens beschrieben.

Auch wenn die Erhebungen recht alt sind, ist eine Nachschätzung (Aktualisierung der Daten) nur durchzuführen, wenn sich die natürlichen Ertragsbedingungen, die den Bodenschätzungsergebnissen einzelner Bodenflächen zugrunde liegen, durch natürliche Ereignisse oder durch künstliche Maßnahmen wesentlich und nachhaltig verändert haben oder sich die Nutzungsart nachhaltig geändert hat (§ 11 Abs. 1 BodSchätzG). Unter dem Begriff Nutzungsart versteht das BodSchätzG Ackerland und Grünland (§ 2 Abs. 1 BodSchätzG). Für die Nachschätzung sind die Finanzämter zuständig. Die Wertzahlen der Acker- und Grünlandflächen gelten nach wie vor und sind anzuwenden. Erst im Fall einer Nachschätzung gelten die neuen Bodenwertzahlen.

In Rostock liegen die Schätzungskarten seit 2017 digital vor und sind seitdem Bestandteil des BIS (vgl. Abbildung 5). Die rechnergestützte Auswertung dieser Daten mit Hilfe der Flächennutzungskartierung 2014 (vgl. Kapitel 6.7) ergab, dass innerhalb der letzten 80 Jahre die landwirtschaftlichen Flächen um ca. 59 km² (69 %) durch Siedlungsentwicklung und andere Nutzungsänderungen abgenommen haben. Von den verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen liegen 64 % der Flächen in ihrer Wertigkeit über dem Landesdurchschnitt (Wertzahl 40) [45]. Aus dem hohen Anteil an Böden mit überdurchschnittlicher Produktivität gemessen am Landesdurchschnitt leitet sich ein besonderes Schutzerfordernis der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen ab.

Reichsbodenschätzung ca. 1:5.000

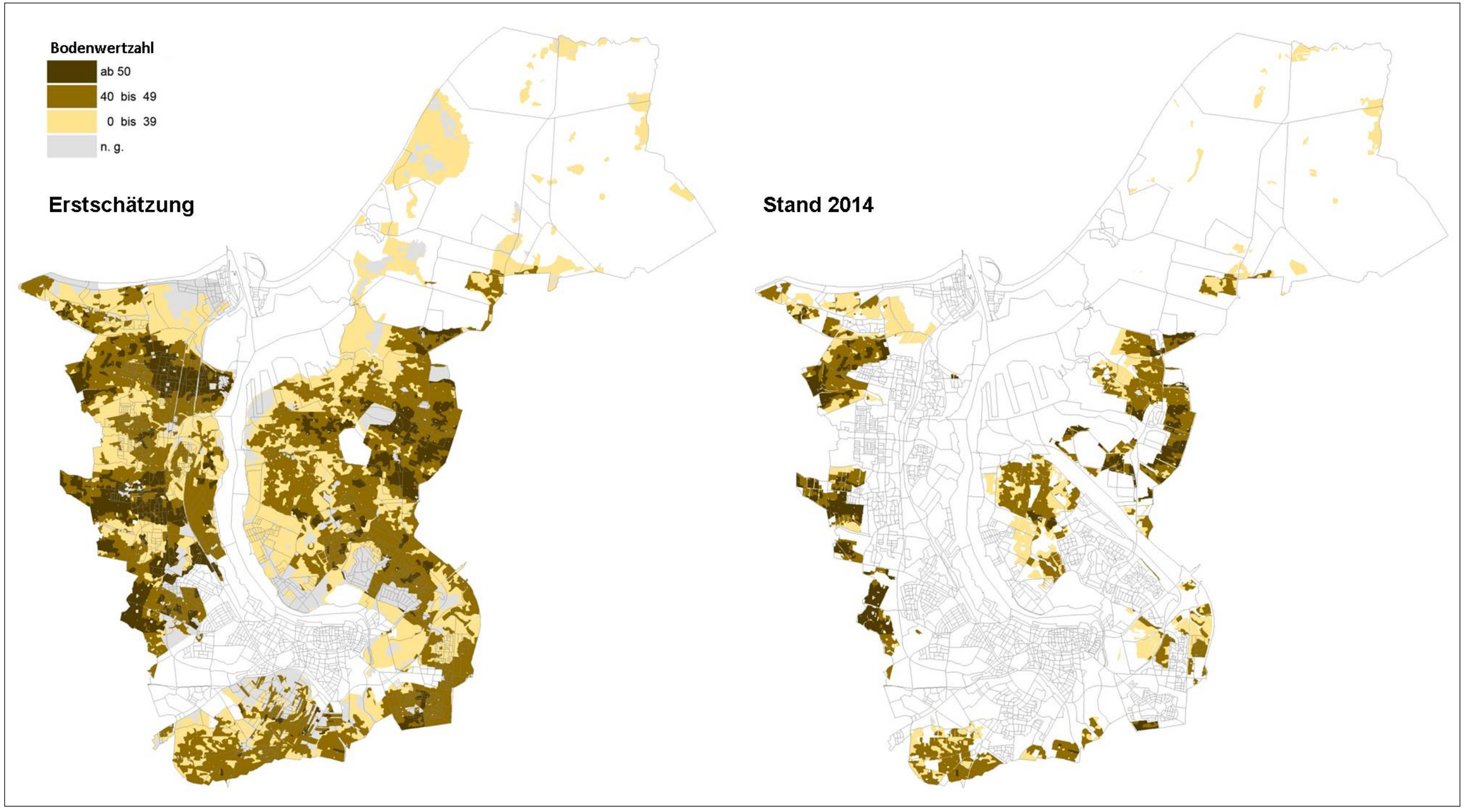


Abbildung 5: Reichsbodenschätzung, Erstschätzung und Stand 2014

6.4 Bodendauerbeobachtungsflächen

Mit der deutschlandweiten Einrichtung von Bodendauerbeobachtungsflächen (BDF) wird das Ziel verfolgt, den Bodenzustand und die Entwicklung des Bodenzustands langfristig zu beobachten. Die Ergebnisse dienen u.a. zur Ableitung von Hintergrundwerten und für die Darstellung des Bodenzustands. Ergänzend führen die Bundesländer eigene Auswertungen durch, die dazu dienen die regionalen Besonderheiten zu charakterisieren [40]. Von den insgesamt ca. 800 BDF befinden sich 34 in Mecklenburg Vorpommern [46].
Neben den Bodendauerbeobachtungsflächen gibt es die Bodenzustandserhebung (BZE), die den Zustand der Waldböden beschreiben soll.

Im Rostocker Stadtgebiet liegen insgesamt 4 Bodenmonitoringflächen, die durch unterschiedliche Behörden betreut werden (vgl. Tabelle 6). In Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V) wurden Bodendauerbeobachtungsflächen im Bereich des Holbeinplatzes (urbaner Bereich) und in Stuthof (Acker) eingerichtet. Dabei wurden grundlegende bodenkundliche Daten aufgenommen. Die urbane BDF nimmt eine Sonderstellung ein, sie ermöglicht eine zusätzliche Beantwortung von umwelt- und klimaschutzrelevanten Fragestellungen. In Verbindung mit dem vorhandenen Immissionsmesscontainer am Holbeinplatz (vgl. Kap. 5.1.2) soll u.a. der Einfluss des Straßenverkehrs auf die angrenzenden Böden beobachtet werden. Dazu wurde der Boden zusätzlich horizontweise auf Schadstoffgehalte untersucht.

In der Rostocker Heide betreibt die Landesforst M-V im Rahmen eines seit 1986 landesweiten Wald- und Bodenmonitorings eine BDF-Forst. Hier werden Veränderungen des Kronen- und Bodenzustandes sowie der Baumernährung untersucht. Weiterhin befindet sich in der Rostocker Heide eine Monitoringfläche der bundesweiten Bodenzustandserhebung (BZE Forst) [47].

Tabelle 6: Übersicht der Bodenmonitoringflächen in Rostock

Fläche	Standort	eingerichtet	Bodenuntersuchung	verantwortlich
BDF Urban	Holbeinplatz	2002	2002, 2017	LUNG
BDF Landwirtschaft	Stuthof	2004	2004, 2017	LUNG
BDF Forst [48]	Rostocker Heide	1987	1987, 1992, 1999, 2010	Landesforst
BZE Forst [48]	Rostocker Heide	1992	1992	Landesforst

6.5 Kommunales Bodenschutzkataster

Das kommunale Bodenschutzkataster ist ein GIS-basiertes System, in dem alle Bodenuntersuchungen und Gutachten im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes erfasst werden. Dazu gehören z. B. Untersuchungen auf Flächen mit sensibler Bodennutzung wie Moorflächen, Kleingartenanlagen und Spielplätzen aber auch Bodenmanagementkonzepte und Flächenbilanzierungen. Weiterhin werden alle Bohrpunkte, Schürfe und die Bodendauerbeobachtungsflächen im Kataster verortet. Damit grenzt sich dieses Kataster deutlich vom digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster ab, in dem nur Flächen nach § 7 LBodSchG M-V, devastierte Flächen (bauliche Brachflächen) und Erosionsereignisse geführt werden (vgl. Kapitel 6.6).

Durch die Dokumentation der Untersuchungen ermöglicht das Kataster Recherchen zu bodenschutzrelevanten Fragestellungen und das Ableiten weiterer Maßnahmen. Abfragen zu Untersuchungszeiträumen/-intervallen auf bestimmten Flächen bzw. für bestimmte Nutzungsarten und zu beprobten Parametern sind beispielsweise möglich. Aber auch räumliche Analysen können durchgeführt werden.

Das kommunale Bodenschutzkataster befindet sich derzeit im Aufbau und wird laufend aktualisiert. Das Kataster ist ein eigenständiges System, das jedoch so konzipiert ist, dass es

mit dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (vgl. Kap. 6.6) verknüpft werden kann. Bisher wurden insgesamt 196 Untersuchungen sowie 1.627 Bohrungen und Schürfe erfasst.

6.6 Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK)

Das digitale Bodenschutz- und Altlastenkataster auf dem Geodatenportal des LUNG M-V erfasst entsprechend § 5 LBodSchG Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten (vgl. Kap. 5.1.1) sowie Erosionsereignisse (vgl. Kap. 5.2.3). Die Erfassung von Verdachtsflächen erfolgt auf Grundlage von Daten aus dem Gewerbekataster. Altlastverdächtige Flächen wurden durch die Auswertung alter Branchenbücher, Telefonbücher, alter Gutachten und Luftbilder sowie durch die Befragung von Zeitzeugen ermittelt. Das dBAK enthält zu den jeweiligen Flächen u. a. Angaben zur Nutzungsgeschichte, Informationen zu vorliegende Gutachten und dem Status der Flächen. Das dBAK wird ständig aktualisiert.
Am 31.12.2016 waren 3 schädliche Bodenveränderungen, 188 Altlastverdachtsflächen und 84 Altlasten (62 saniert, 22 unsaniert bzw. teilsaniert) im dBAK verzeichnet. Die Erfassung von Flächen ist ein laufender Prozess und abhängig von den der Behörde zur Kenntnis gegebenen Informationen.

Das dBAK ist die Grundlage für Auskünfte über Bodenbelastungen im Stadtgebiet. Gemäß Umweltinformationsgesetz können die Informationen auf Antrag mit Angabe des jeweiligen Flurstücks und unter Berücksichtigung des Datenschutzes für berechtigte Personen bereitgestellt werden. Die Daten werden auch für jährliche statistische Auswertungen und den Umsetzungsbericht des Umweltqualitätszielkonzepts [49] genutzt.

Im Jahr 2017 wurden die Erfassungen aus dem Erosionsereigniskataster Mecklenburg-Vorpommern (EEK) in das dBAK integriert, da durch Erosion schädliche Bodenveränderungen entstehen können. Das EEK wird bei der zuständigen Stelle für landwirtschaftliches Fachrecht und Beratung (LFB) in der LMS Agrarberatung GmbH geführt. Es erfasst alle gemeldeten und kartierten Bodenerosionsereignisse, die durch Wind oder Wasser auf landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufen wurden. Das EEK sammelt Informationen über das Bodenerosionsereignis und zu den äußeren Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt des Erosionsereignisses. Ziel des Katasters ist es, die Einhaltung der guten fachlichen Praxis der Landbewirtschaftung beurteilen zu können sowie künftige acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosionen abzuleiten [50].
Im Rostocker Stadtgebiet waren bis zum 31.07.2018 keine Erosionsereignisse erfasst (vgl. Kapitel 5.2.3).

6.7 Grundwasserkataster

Das digitale Grundwasserkataster erfasst alle Grundwasser-Messstellen, die im Rahmen von Altlastuntersuchungen angelegt werden (vgl. Kap. 10.1.2 und 10.1.3) oder im Zuge der Überwachung (Grundwassermonitoring) während und nach der Sanierung von Altlaststandorten erforderlich sind (vgl. Kap. 10.2 und 10.3).
Neben allgemeinen Angaben zur Messstelle (Messstellenzustand, Ausbaudaten, Schichtenverzeichnisse etc.) und zur Beprobung selbst (Zeitpunkt der Messung, Probenahmeart etc.) werden auch Daten zur Grundwasserchemie (Temperatur, pH-Wert etc.), zur Grundwasserdynamik (Wasserstand zum Zeitpunkt der Messung) und insbesondere zu den analysierten Schadstoffkonzentrationen (org. und anorganische Parameter) erfasst.
Das Kataster wird laufend durch das Amt für Umweltschutz des Stadt Rostock aktuell gehalten und erfüllt den Zweck der langzeitigen Dokumentation des Zustandes des Grundwasserkörpers. Es wird für Gefährdungsbeurteilungen im Rahmen der Altlastenuntersuchungen herangezogen und dient der Nachweisführung zur Überprüfung des Sanierungserfolgs im Rahmen der Überwachung, sodass Handlungserfordernisse möglichst zeitig erkannt und eingeleitet werden können.

Bei der Aufstellung neuer B-Pläne wird für eventuell dort vorkommende Messstellen auf Grundlage der Daten entschieden, ob diese erhalten bleiben müssen oder rückgebaut werden können.
Im Rostocker Stadtgebiet sind derzeit 942 Grundwasser-Messstellen registriert.

6.8 Flächennutzungskartierung und Flächenbilanzierung

Seit 1995 werden Flächennutzungserhebungen im Abstand von 5 bis 7 Jahren erarbeitet und mittels Geoinformationssystemen kartografisch ausgewertet. Die letzte Kartierung dokumentiert Nutzungsänderungen auf Flächen, die im Zeitraum von 2007 bis 2014 auf den insgesamt 181,87 km² Stadtfläche erfolgten. Die Nutzungserhebung erfolgte anfangs auf Basis von Satellitenbildern, ab 2002 auf Grundlage von digitalen Luftbildern der Mecklenburg-Vorpommern Landesbefliegung. Durch die Auswertung dieser Bilder und unter Verwendung weiterer Daten, wie dem Feldblockkataster und der digitalen Stadtgrundkarte, können die einzelnen Nutzungstypen im Stadtgebiet identifiziert werden (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7). Für die systematische Erfassung dieser unterschiedlichen Nutzungstypen wurde ein dreistufiger hierarchischer Interpretationsschlüssel verwendet, der 48 Flächennutzungsklassen beinhaltet und alle Flächennutzungen im Stadtgebiet abdeckt [51]. Er ist an den amtlichen Kartierschlüssel angelehnt. Dieser Schlüssel wurde in Zusammenarbeit mit der Universität Rostock bereits für die früheren Kartierungen entwickelt und seitdem angewendet, um die Vergleichbarkeit der Datensätze aus den einzelnen Kartierzeiträumen zu ermöglichen.

Abbildung 6: Luftbild und Nutzungskartierung des historischen Stadtzentrums [51]

Die Flächennutzungskartierung wird vor allem für das Monitoring, die Flächenbilanzierung und als Instrument des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauleitplanung angewendet (vgl. Kapitel 8.1.3). Die Karte der Flächennutzungskartierung 2014 kann auf dem städtischen Geodatenportal abgerufen werden.

Karte der Flächennutzungskartierung 1:5.000, Stand 2014

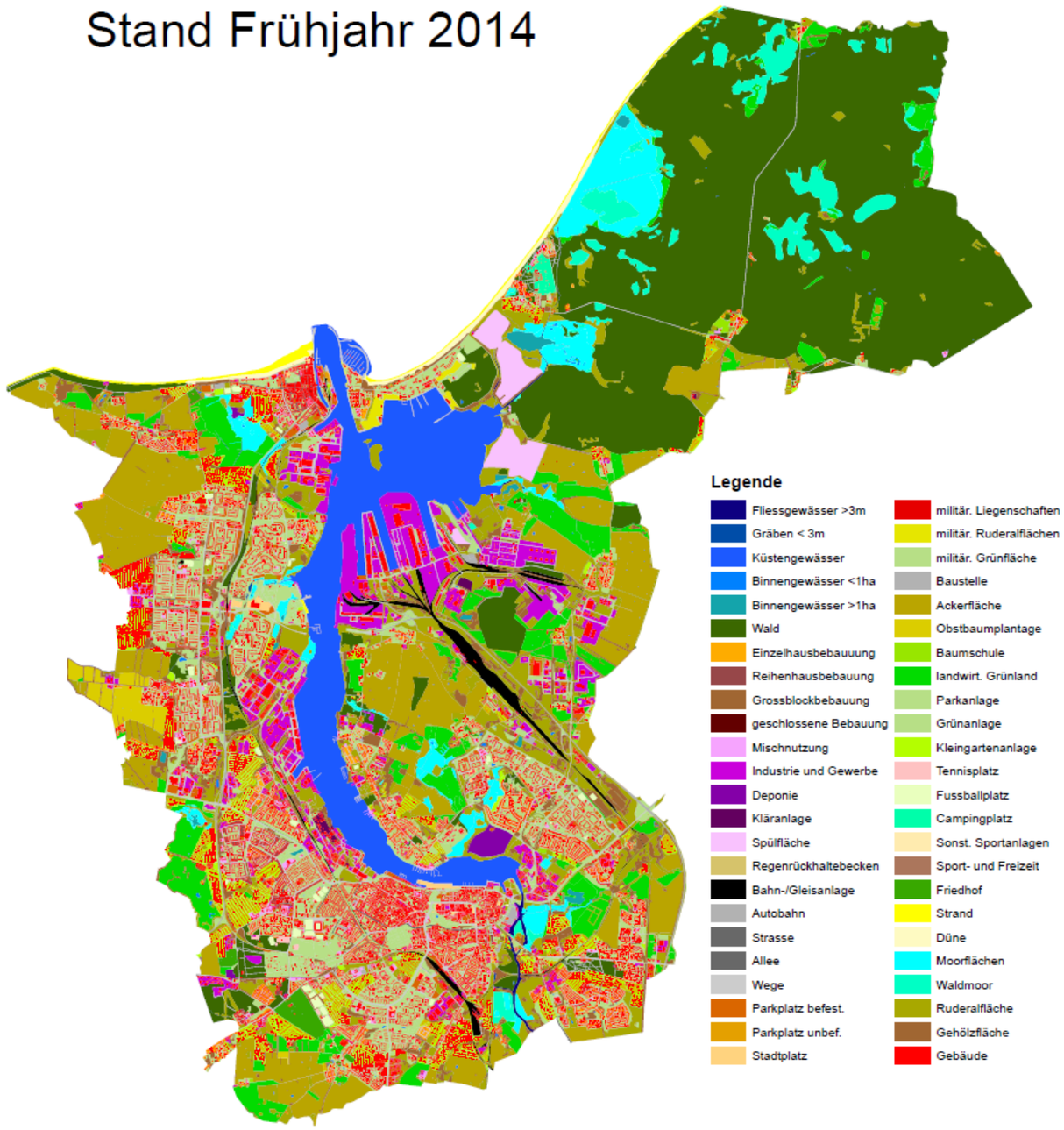


Abbildung 7: Flächennutzungskartierung, Stand 2014

6.9 Kommunales Flächenmanagement

Das kommunale Flächenmanagement ist ein Instrument, das für die ressourcenschonende Flächenentwicklung im urbanen Raum genutzt wird und damit zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme bisher baulich ungenutzter Flächen beiträgt. Durch die Ausschöpfung der Potenziale einer Fläche/Brachfläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Das kommunale Flächenmanagement erfasst GIS-basiert alle relevanten fachlichen Belange im Vorfeld einer Entwicklung bzw. Vermarktung einer Fläche. Dazu gehören u. a. Informationen zu stadtplanerischen/städtebaulichen Aspekten, zur Verkehrserschließung und zur Ver- und Entsorgung, aber auch Hinweise zur naturräumlichen Situation und zum Naturschutz, zum Gewässer- und Bodenschutz, zu Altlasten sowie zum Lärmschutz. Auf Grundlage dieser gesammelten Bestands- und Analysedaten erfolgt eine detaillierte Standortbewertung für die jeweilige Fläche sowie die Formulierung möglichst konkreter Entwicklungsabsichten (vgl. Kap. 8.1.5).
Derzeit sind ca. 250 Entwicklungsflächen erfasst, die im Flächennutzungsplan (F-Plan) als Bauflächen ausgewiesen sind. Davon sind gegenwärtig ca. 120 Flächen (insgesamt 264 ha) gelistet, die im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements der Hansestadt Rostock entwickelt werden sollen.

Teil II Bodenschutz in Rostock

7. Einführung

Der zweite Teil dieses Konzeptes beschreibt die Umsetzung des Bodenschutzes in Rostock. In Kapitel 7 werden zunächst ausgehend vom Bodenschutzleitbild die kommunalen Bodenschutzziele, die flächenspezifischen Entwicklungsziele sowie die Ziele für die Weiterentwicklung des Bodeninformationssystems (BIS) definiert.
Ausgehend von diesen Bodenschutzzielen werden in den Kapiteln 8 bis 10 die Methoden, Instrumente und Maßnahmen des Bodenschutzes zur Erreichung dieser Zielstellungen beschrieben und in einem Maßnahmenkatalog (vgl. Kap. 11) zusammengefasst. Dabei wird auch die Anwendung der verfügbaren Informations- und Datengrundlagen in diesem Zusammenhang verdeutlicht.
Die Abbildung 8 verschafft einen Überblick über den Bodenschutz in Rostock und dient als Wegweiser für diesen zweiten Teil des Konzeptes.

Zum Bodenschutz gehören neben dem Verwaltungshandeln auch außerbehördliche Kooperationen und die Öffentlichkeitsarbeit, die im Maßnahmenkatalog nachgelesen werden können (vgl. Kap. 11 Maßnahmenkomplexe 5 und 6).

7.1 Bodenschutzleitbild

Der Bodenschutz ist als Leitlinie VIII.6 „Grüne Stadt am Meer – Durch Flächen schonende Stadtentwicklung Boden schützen“ [2] im Rahmen des Stadtleitbildes verankert und wird dadurch als Grundsatz für die Stadtentwicklung bestätigt.

Die Grundlage für dieses Konzept bildet das Bodenschutzleitbild, das den angestrebten Zustand des Bodens in Rostock darstellt. Die untergeordneten Leitlinien formulieren Handlungsgrundsätze und werden durch Bodenqualitätsziele/Entwicklungsziele konkretisiert [1]. Der aktuelle Stand bzw. die Erreichung der Bodenqualitätsziele wird durch messbare Bodenqualitätsstandards der Überprüfung unterzogen (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Leitbild und Leitlinien für den Bodenschutz in Rostock

Bodenschutzleitbild	Böden sind eine begrenzte, lebenswichtige Ressource und Wirtschaftsgrundlage. Sie sind in ihren natürlichen Funktionen und in der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu schützen (Erhalt der Bodenqualität in Natur und Landschaft).
Bodenschutzleitlinien	- Flächenhafter vorsorgender Schutz des Bodens durch qualitative und quantitative Flächen schonende Stadtentwicklung - Lokaler Schutz des Bodens bei Bauvorhaben durch Vermeidung und Verminderung baubedingter Bodenbelastungen - Lokaler und flächenhafter Schutz des Bodens durch Vorsorge, Beseitigung und/oder Sicherung von stofflichen Bodenbelastungen
Bodenqualitätsziele	- Kommunale Bodenschutzziele - Flächenspezifische Entwicklungsziele - Entwicklungsziele für das BIS
Bodenqualitätsstandards	Flächen- , Qualitäts- und Mengenbilanzen

7.2 Kommunale Bodenschutzziele

Die kommunalen Bodenschutzziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schutz hochwertiger natürlicher Böden (Moore, Anmoore und Humusgleye)
- Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden (Sicherung der Produktionsfunktion)
- flächenspezifische Entwicklungsziele (vgl. Kap. 7.3)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Sicherung/Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- Begrenzung des Flächenverbrauchs
- Flächenrecycling von städtischen Brachflächen und Nutzbarmachung heute ungenutzter Siedlungsflächen
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen stoffliche und nichtstoffliche Belastungen
- Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen
- Bodenschutz bei Bauvorhaben

Diese Ziele sind als Bodenqualitätsziele Teil der kommunalen Umweltqualitätsziele, deren Einhaltung/Erfüllung seit 2005 innerhalb der Umsetzungsberichte zum Umweltqualitätszielkonzept [49] im 2-jährigen Turnus überprüft wird. Die Überprüfung erfolgt, wie in den folgenden Kapiteln dargelegt, in der Regel durch Mengen- bzw. Flächenbilanzen.

Für die Umsetzung dieser Ziele ist der Bodenschutz in Rostock im Wesentlichen 3-gliedrig aufgebaut und umfasst die Kategorien Vorsorgender Bodenschutz, Bodenschutz bei Bauvorhaben und Altlastenmanagement (vgl. Abbildung 8).

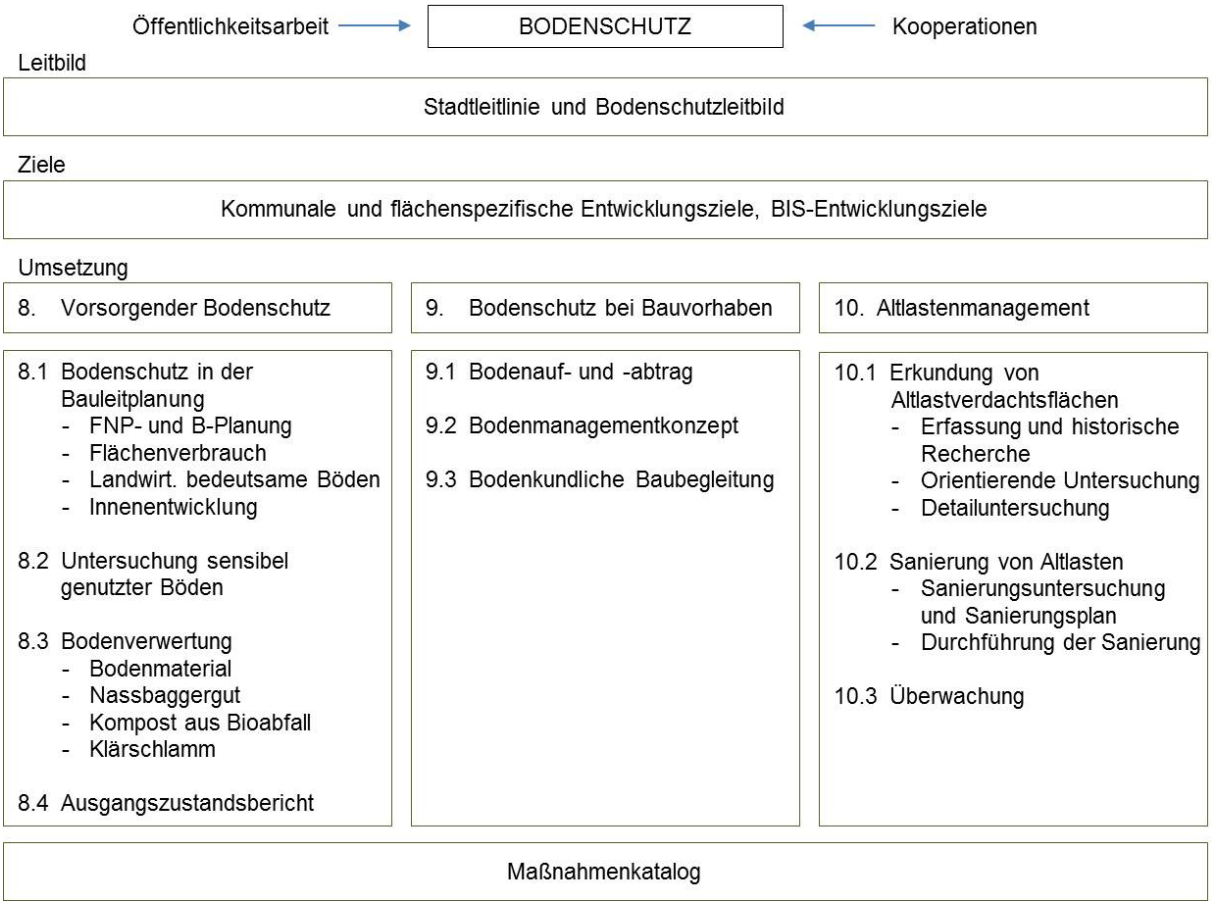


Abbildung 8: Bodenschutz in Rostock

7.3 Flächenspezifische Entwicklungsziele

Für bestimmte Flächen- bzw. Bodentypen wurden mittel- und langfristige Zielstellungen für deren Pflege und Erhalt definiert. Diese Bodenentwicklungsziele (vgl. Tabelle 8) orientieren sich an den Leitlinien zur Stadtentwicklung [2] sowie am Umweltqualitätszielkonzept [49] das seit 2005 für die Hansestadt Rostock verbindlich ist. Sie sind aber nicht ausschließlich auf den vorsorgenden Bodenschutz gerichtet. Ihre Untersetzung und die Erarbeitung konkreter Maßnahmen erfolgt vorhabenbezogen. Die Ziele und Richtlinien des Bodenschutzkonzeptes sollen Eingang in weitere Fachplanungen finden (vgl. Kap. 11 Maßnahmenkomplexe 1 und 2).

Tabelle 8: Flächenspezifische Entwicklungsziele

Nr.	Flächenkategorie Bodentyp/ Bodennutzung	Ist-Bewertung	Entwicklungsziel	Maß-nahme (Kap. 11)
1	Niedermoore	Kartierung abgeschlossen, starker Nutzungsdruck, in Rostock abnehmende Fläche bzw. fortgeschrittene Bodendegradierung, seltene Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen	Schutz vor Überbauung, intensiver Nutzung und vor Torf-zehrung infolge Entwässerung, Schutz und Wiederherstellung aller Bodenfunktionen, Erhalt des Naturraumpotentials	2.1 2.2
2	Waldböden	Kartierung 1999 abgeschlossen, Überprüfung und Aktualisierung der forstlichen Standortsdaten läuft, Böden: 29% hydromorphe, 42% semi-hydromorph, 21% terrestrisch (Podsole); 7% Moore	Förderung Bodenentwicklung durch Steuerung standortgerechter Vegetation, nachhaltige Bewirtschaftung entsprechend der waldbaulichen Zielstellung aus der Forsteinrichtung und FFH-Status, Zertifizierung der Waldbewirtschaftung nach FSC-Standard	2.6 2.7 2.8
3	landwirtschaftlich genutzte Böden	abnehmende Fläche, Nährstoffeinträge über Dünger, Bodenverdichtungen, Informationen aus Einzelflächen-erhebung, Auswertung der Reichsbodenschätzung ist erfolgt (ca. 16 % der Böden mit Wertzahlen ab 50)	Erhaltung als Freiflächen und nachhaltige Bewirtschaftung, Extensivierung, Schutz von Böden mit Wertzahlen ab 50 gem. LEP M-V [45]	3.2
4	Brachflächen	Kartierung der Flächen innerhalb des kommunalen Flächenmanagements ist erfolgt	Prüfung der Flächen und Formulierung eines Entwicklungsziels, bauliche Entwicklung der Flächen (Innenentwicklung, Nachverdichtung)	4.4
5	Kleingärten	sensibel genutzte Böden, mitunter auf Aufschüttungen mit erhöhter Schadstoffbelastung (organische Schadstoffe, Pb, Cd, Cu…)	Bedarfsgerechter Erhalt der Flächen, nachhaltige Bewirtschaftung und Schutz vor Schadstoffeinträgen, Gefahrenabwehrmaßnahmen bei Überschreitung der Prüf-/ Maßnahmewerte der BBodSchV	2.4
6	Parks/ Grünflächen	siehe Landschaftsplan (2013) [52]	Erhalt/ Wiederherstellung der Erholungsfunktion und Schutz vor Versiegelung	1.4
7	Kinderspielflächen/ Freizeitanlagen	Böden sensibler Nutzung, bisher auf Schadstoffe untersuchte Spielplätze ohne Prüfwertüberschreitung	Sicherung der Entwicklung im Sinne „Kinderfreundliche Stadt“, Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV	2.3

8	Aufschüttungs-bereiche	erhebliche PAK-Belastung, besonderes Augenmerk bei Bauvorhaben	Gefährdungsabschätzung durch Orientierende Untersuchungen und baubegleitende Analytik, Flächenrecycling	4.1 4.2 4.3
9	Dünen/ Küstenzonen	reliktische Böden, prägend für Küstenzone, unterliegen Auflagen des Küstenschutzes	Erhalt der Schutzfunktion und des Lebensraumes bei ausge-prägter Bodenentwicklung (Regosole)	2.5

Im Folgenden werden die in der Tabelle 8 angegebenen Flächenkategorien ausführlicher behandelt. Zu den Flächenkategorien Brachflächen und Landwirtschaftsflächen sind Aussagen in den folgenden Kapiteln zu finden, die dort im Zusammenhang mit der jeweiligen Problematik stehen.

7.3.1 Niedermoore

Neben ihren Funktionen als Filter, Puffer und Speicher für Stoffe und Wasser sind die Niedermoore als Extremstandorte für Flora und Fauna von besonderer Bedeutung und sind deshalb auch oft als Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V [53], als Naturschutzgebiete oder als Landschaftsschutzgebiete bzw. geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Dieser Schutz bezieht sich nicht auf die Torfböden an sich sondern auf die gesamte Biozönose innerhalb des Biotops, die zusammen das Ökosystem bilden.
Als besondere Bedeutung ist die Klimawirksamkeit von Moorböden hervorzuheben. Intakte Moore mit oberflächennahen Wasserständen fungieren als Kohlenstoffspeicher [41], während entwässerte organische Böden Treibhausgase emittieren [40]. Die Emissionen wiedervernässter Standorte liegen in der Regel unter denen von Äckern und Intensivgrünländern [40]. Neben dem Wasserstand hat außerdem die Art der Nutzung der Moorflächen eine entscheidende Bedeutung für den Umfang der Emissionen [41]. Moorböden in urbanen Räumen werden anders als im ländlichen Raum kaum intensiv landwirtschaftlich genutzt, jedoch durch ihre Siedlungsnähe vielfältig anthropogen beeinflusst [14].
Erstmalig wurden die unterschiedlichen Nutzungstypen auf den städtischen Niedermoorflächen mit der Flächennutzungskartierung 2014 [51] gesondert dargestellt. Die noch nicht überbauten Niedermoore im Stadtgebiet werden überwiegend extensiv als Mähwiese oder Weide genutzt. Die aktuelle Moorkartierung (vgl. Kap. 6.1) gibt über die Flächenausdehnung der noch vorhandenen Niedermoorgebiete Aufschluss.
Bereits frühere Untersuchungen zeigten, dass Degradierungen der Rostocker Niedermoorstandorte in größerem Umfang zu registrieren sind. Die im Vergleich zu den Kartierungen der 50iger Jahre abnehmenden Moorflächen gaben daher Anlass, moorerhaltende Maßnahmen wie Renaturierung oder extensive Nutzungen zu veranlassen sowie spezielle Schutzmaßnahmen festzusetzen. Nicht gestattet sind eine weitere Überbauung, die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die damit verbundene weitere Entwässerung der Flächen. Zusätzlich wurde eine Schutzzone von 60 m Breite um jede Niedermoorfläche festgelegt, in der keine weitere Versiegelung zulässig ist. Die Schutzzone ist im Umweltqualitätszielkonzept der Stadt Rostock verankert [49].

Ziel ist die Umsetzung der Schutzmaßnahmen und die Nutzung der turnusmäßigen Flächennutzungskartierung als Kontrollinstrument für diese Bodenschutzziele. Weiterhin sollen die Niedermoorstandorte wegen ihrer herausragenden ökologischen Bedeutung und ihrer gleichzeitigen Bedrohung als Vorranggebiete des Bodenschutzes bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.
In Rostock sind derzeit etwa 49 % der Moore durch das Landesnaturschutzrecht geschützt, davon sind 36 % als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Weitere 29 % der Rostocker Moore werden durch das Ortsrecht als Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Knapp ein Viertel der Moore (22 %) besitzen keinen rechtlichen Schutz. Obwohl ein Großteil der Moorböden bereits einen gewissen rechtlichen Schutzstatus besitzt, existiert dennoch kein flächendeckender Schutz der Niedermoorböden

in Rostock. Dies soll mit der Deklaration der Moorböden als Vorranggebiete des Bodenschutzes erreicht werden.

7.3.2 Waldböden

Die vom Stadtforstamt bewirtschaftete Gesamtfläche an Waldböden beträgt aktuell 5.974 ha. Darunter sind 5.333 ha Holzboden (baumbestandene Fläche; vor allem in der Rostocker Heide – hiervon ca. 200 ha im Landkreis Rostock – und innerstädtische Flächen in Stadtweide, Cramonstannen, Stoltera) und 641 ha Nichtholzböden (z.B. Wiesen- und Moorflächen wie Hütelmoor etc.). Mit der forstlichen Standortserkundung sind alle Holzbodenflächen kartiert. Die Nichtholzbodenfläche wird aus den vorhandenen bodenkundlichen Daten des Landes M-V in die Standortserkundung übernommen. Alle aufgenommenen Flächen befinden sich in städtischer Hand.
Im Beckensandbereich der Rostocker Heide ist die Abfolge Podsol-Gleypodsol-Humusgley-Moorgley-Gleymoor/ Moor verbreitet anzutreffen. 42% der kartierten Böden sind semi-hydromorph (Gleypodsole oder Rügpodsole), d.h. halbzeitig grundwasserbeherrscht bis langzeitig grundwassernah. 29% der hydromorphen Böden sind mineralische Nassstandorte, 7% organische Nassstandorte, d.h. Moore.

Infolge der langjährigen flächendeckenden Kartierung der Waldstandorte konnten die Komponenten Klima, Relief, Boden, Grund- und Stauwasser als Stammformen systematisiert werden. Die Systematisierung der Bodenformen erfolgte nach Substrat-, Perstruktions- und Horizontprofilen.

Die Leitlinien zur Waldbehandlung fordern die Erhaltung, Vermehrung, Entwicklung und Pflege multifunktionaler, arten- und strukturreicher Waldökosysteme. Zur Umsetzung dieser Ziele sind im Rahmen der Forsteinrichtung Waldbehandlungsgruppen mit bindenden Grundsätzen gebildet worden. Der Bodenschutz ist wesentlicher Bestandteil dieser Leitlinien und auch der daraus folgenden Zertifizierung des Stadtforstamtes nach dem international wichtigsten Standard des Forest Stewardship Council (FSC-Standard). Er ist somit bindend für die nachhaltige, städtische Waldbewirtschaftung. Mit der FSC-Zertifizierung erfolgt eine standortgerechte Waldbewirtschaftung und aktiver Bodenschutz durch Optimierung bodenschonender Methoden. Dazu gehören der Maschineneinsatz nur auf Gassen, eine angepasste Technik, witterungsabhängiger Einsatz und ein genereller Verzicht auf Befahrung.

7.3.3 Dünen und Küstenzonen

Die Gesamtlänge der Außenküste beträgt auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock ca. 18 km, die Strandlänge abzüglich Molen und Hafeneinfahrt etwa 17 km.
Für die Entwicklung der Dünen und ihrer Besiedlung durch Flora und Fauna sind stabile Umfeldbedingungen wichtig. Abschiebungen der Weißdüne bewirken örtlich stärkere Abwehungen und das Zuwehen der Graudüne. Durch die Dünenbildung werden natürliche Böden, wie z.B. Podsole, überdeckt. Innerhalb kurzer Zeit nach Akkumulierung organischer Substanz im oberen Horizont der Düne kann sich dann ein Rohboden entwickeln. Durch stärkere Anreicherung von Humus im oberen Horizont bildet sich der Regosol vor allem im Bereich der Graudünen aus. In der weiteren Abfolge entwickeln sich daraus Braunerden oder Parabraunerden oder auch der Bodentyp Podsol. Diese Böden und ihr Untergrund im Bereich des Großraumes Warnowmündung werden als besonders wertvoll hinsichtlich der Archivfunktion bewertet und sollen möglichst erhalten bleiben. Der Bodenschutz im Dünen- und Küstenbereich muss sich jedoch den Belangen des Küstenschutzes unterordnen.
Die Dünen im Stadtgebiet sind in erster Linie Küstenschutzanlagen nach § 84 Landeswassergesetz M-V [54] und sind als solche zu unterhalten. Ein entsprechendes Konzept zur Vereinbarkeit mit Tourismus- und Naturschutzbelangen existiert. Weitergehende Anforderungen sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg als zuständige Wasserbehörde abzustimmen.

7.4 Entwicklungsziele für das Bodeninformationssystem

Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt. Als Planungs- und Entscheidungsgrundlage ist folglich ein aktuelles Bodeninformationssystem (BIS) mit Detailkarten von hoher Aussagegenauigkeit und Aktualität unbedingt erforderlich [1], da genaue bodenkundliche Daten oftmals neue Aspekte für die Planung eröffnen [55].
Fehlende Datengrundlagen hingegen können die Konkretisierung und die Qualität von Planungsaussagen zum Schutz des Bodens erheblich beeinträchtigen [1].

Die Hauptentwicklungsziele für das BIS sind die komplette digitale Erfassung der noch Großteils analog vorliegenden Datenbestände und die weitere Aktualisierung des bestehenden Kartenmaterials.
Im Jahr 2016 wurden sämtliche für das Stadtgebiet vorliegende Erstschätzungsdaten der Reichsbodenschätzung digitalisiert und in das BIS eingepflegt und bilden seither eine wichtige Planungsgrundlage für die Stadtentwicklung. Weiterhin wurde eine neue Grundlagenkarte der Bodengesellschaften im Stadtgebiet erarbeitet, deren Konkretisierung in den nächsten Jahren weiter verfolgt wird. In diesem Zusammenhang sollen zukünftig auch Bodenteilfunktionskarten für das Stadtgebiet erarbeitet werden, die neben den natürlichen Böden auch die Stadtböden berücksichtigen und die Bodenteilfunktionen nach BBodSchG abbilden.

Derzeit werden alle Flächen in einem Geoinformationssystem erfasst, auf denen Kartierungen oder Untersuchungen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes stattgefunden haben. Damit wird der Aufbau eines übersichtlichen und praxisnahen Bodenschutzkatasters (vgl. Kap. 6.5) für die schnelle Datengewinnung und Auswertung der bestehenden Informationen weiter umgesetzt. Es ist nicht mit dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (vgl. Kap. 6.6) zu verwechseln, vielmehr stellt es ergänzende Informationen bereit.
Mittelfristig wird daneben auch die Erfassung aller vorliegenden Schichtenverzeichnisse und der erhobenen Bodenprofile nach Bodenkundlicher Kartieranleitung KA5 [16] in einer speziellen Geoinformationssoftware (GeODin) angestrebt (vgl. Kap. 11 Maßnahmenkomplex 1).

8. Vorsorgender Bodenschutz

Dieses Kapital beschäftigt sich mit der Darstellung von Handlungsabläufen und Strategien für den wirkungsvollen vorsorgenden Schutz des Bodens.
Der vorsorgende Bodenschutz dient dem flächendeckenden Schutz, der Pflege und der Entwicklung von produktiven, leistungsfähigen und weitestgehend natürlich erhaltenen Böden als Lebensraum und Wirtschaftsgrundlage. Von großer Bedeutung ist dabei der Schutz von seltenen und empfindlichen Böden. Beispiele für solche Böden in Rostock sind die Moorböden der Toitenwinkler Moorwiesen und der Riekdahler Moorwiesen.

Der vorsorgende Bodenschutz verfolgt das Ziel, die natürliche Funktionsfähigkeit der Böden zu erhalten und Böden vor schädlichen Veränderungen oder Gefährdungen zu schützen bevor diese auftreten. Er befasst sich zudem, insbesondere innerhalb der Bauleitplanung, mit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Boden und hat daher auch die Aufgabe, unvermeidliche Einwirkungen so weit wie möglich zu vermindern. Mögliche Einwirkungen können Versiegelung, Abgrabungen, Belastungen mit Schad- und Nährstoffen sowie Erosion und Verdichtung sein [56], vgl. dazu auch Kap. 5. Daher ist für den vorsorgenden Bodenschutz das Planungsrecht von wesentlicher Bedeutung, da es noch im Vorfeld geeignet ist, den Flächenverbrauch zu steuern und zum Teil auch zum Schutz des Bodens vor stofflichen Einträgen beizutragen [1]. Der sparsame und schonende Umgang mit Böden und ihr Schutz vor nachteiligen Einwirkungen sind gesetzlich verankerte Ziele, denen die Kommune verpflichtet ist [57].

Um die Anforderung des vorsorgenden Bodenschutzes auf den verschiedenen Ebenen der Planungs- und Zulassungsverfahren umfänglich zu strukturieren und zu stärken, stellt die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) seit 2018 bundeseinheitliche Checklisten zur Verfügung. Diese Checklisten dienen als Arbeitshilfe, um die Belange des Bodenschutzes bei Untersuchungen und der Erstellung von Unterlagen in Planungs- und Zulassungsverfahren angemessen zu berücksichtigen. Die Checklisten können sowohl von der Planungsseite (z. B. von Ingenieurbüros) als auch von der Vollzugsseite (z. B. für die behördliche Prüfung) genutzt werden. Die Stadt Rostock war im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe an deren Erstellung beteiligt [58]. Die Checklisten können unter folgendem Link aufgerufen werden:
https://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf

Die Umsetzung des vorsorgenden Bodenschutzes in Rostock erfolgt auf Grundlage der kommunalen und flächenspezifischen Bodenschutzziele (vgl. Kap. 7) und beinhaltet den Bodenschutz in der Bauleitplanung (Kap. 8.1), die Untersuchung und Überwachung sensibel genutzter Böden (Kap. 8.2), die Bodenverwertung nach Abfallrecht (Kap. 8.3) sowie den Bodenschutz durch die Dokumentation des Ausgangszustandes des Bodens bei bestimmten Industrieanlagen (Kap. 8.4). Die Thematik Bodenschutz bei Bauvorhaben enthält ebenfalls Aspekte der Vorsorge, wird aber in einem gesonderten Kapitel (Kap. 9) behandelt.
Weiterhin spielen die Öffentlichkeitsarbeit und vielfältige Projekte mit Kooperationspartnern eine wichtige Rolle. Ein wesentliches Anliegen des vorsorgenden Bodenschutzes ist es, durch diese Projekte alle Akteure des Planungsprozesses in der Behörde, externe Planer, Gutachter und Bürger für die Bodenschutzproblematik zu sensibilisieren.

8.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung

INFOKASTEN	
Bodenschutzziele:	- Schutz hochwertiger natürlicher und landwirtschaftlich bedeutsamer Böden - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung des Flächenverbrauchs und Flächenrecycling - flächenspezifischen Entwicklungsziele, BIS-Entwicklungsziele
Instrumente:	Stadtbodenkarte, Reichsbodenschätzung, Flächennutzungskartierung, Flächenmanagementsystem
Methoden:	Auswertung von Kartierungen und Aufstellung von Flächenbilanzen
Maßnahmenkatalog:	1.1, 1.4, 2.1, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.4
Anhänge:	1, 2, 3

Die Bauleitplanung ist eines der wichtigsten Planungswerkzeuge zur Lenkung und Umsetzung des kommunalen Bodenschutzes und gliedert sich in die vorbereitende Flächennutzungsplanung und die verbindliche Bebauungsplanung.
Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind auf Grundlage der flächenspezifischen Entwicklungsziele und der kommunalen Bodenschutzziele (vgl. Kap. 7.2 und 7.3) die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Somit muss das Ziel sein, den Flächenverbrauch auf ein akzeptables Maß zu reduzieren und damit die Neuversiegelung zu begrenzen sowie gleichermaßen die Innenentwicklung zu fördern. Auf diese Weise kann der Bodenschutz auch eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen.

In Anbetracht der vielfältigen und häufig konkurrierenden Nutzungsansprüche an Boden und Fläche kann ein wirkungsvoller Bodenschutz nur durch vorausschauende Planungen gewährleistet werden [1]. Im Fokus steht dabei der Schutz wertvoller Böden mit hoher Funktionseignung und hoher landwirtschaftlicher Produktivität vor der Inanspruchnahme durch Siedlungsflächen. Die Inanspruchnahme von Böden mit mittlerer oder geringer Funktionseignung soll zum Schutz der Bodenfunktionen und im Sinne eines reduzierten Flächenverbrauchs auf das bauplanerisch notwendige Maß beschränkt werden.
Dabei unterliegt das Schutzgut Boden im Bauleitplanverfahren dem planerischen Abwägungsprozess. Es ist ein Abwägungsbelang unter vielen und die Abwägung zum Schutzgut Boden erfolgt zumeist aufgrund von verbalen Beurteilungen nach lokal vereinbarten Maßstäben [59]. Eine Ausnahme stellen die bodenbezogenen Ziele der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V [45] dar (vgl. Kap. 8.1.4), die nicht der Abwägung unterliegen und damit grundsätzlich einzuhalten sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Bodens sind ebenfalls Gegenstand der Abwägung.
Angesichts der Abwägungspraxis sollte die Bodenschutzplanung daher auch soweit wie möglich konsensfähig sein. Dies gilt besonders für den urbanen und suburbanen Planungsraum mit hoher Nutzungskonkurrenz und Druck auf die Fläche durch unterschiedliche Nutzungsinteressen [1]. Die Aufgabe der Stadtplanung ist dabei die sinnvolle Koordinierung der einzelnen Nutzungsansprüche an den Boden [1] und eine fundierte Abwägung der einzelnen Belange.
Den Themen Begrenzung des Flächenverbrauchs, Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden und Innenentwicklung werden als wichtigsten Anliegen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung eigene Kapitel gewidmet (vgl. Kap. 8.1.3, 8.1.4 und 8.1.5).

8.1.1 Bodenschutz auf Ebene der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt für das ganze Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Diese ergibt sich aus der beabsichtigten

städtebaulichen Entwicklung und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (§ 5 Abs. 1 BauGB) [60].

Die Aufstellung des F-Plans ist im Baugesetzbuch geregelt. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung die Belange des Umweltschutzes, also auch des Schutzgutes Boden, zu berücksichtigen. Dafür wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die Bodenschutzklausel entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB, die einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, sowie die Ziele der Raumordnung sind für die Planaufstellung verbindlich. Die Kommunen sollen für Planungen von neuen Baugebieten im Außenbereich das Fehlen geeigneter Innenentwicklungspotenziale und den aktuellen Bedarf an Grund und Boden nachweisen.

Bei der Aufstellung des F-Plans besteht im Sinne des Freiflächenschutzes die Möglichkeit, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Diese Flächen erhalten eine gesonderte Signatur und können entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch im konkretisierenden Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Für die Neuaufstellung des F-Plans in Rostock ist geplant, die Böden der höchsten Schutzkategorie (Funktionseignung Stufe 3) entsprechend der aktuellen Stadtbodenkarte in die Abwägung einzubringen. Zusätzlich sind alle landwirtschaftlichen Böden mit Wertzahlen ab 50 entsprechend der Reichsbodenschätzung bei der Aufstellung als Ziel der Raumordnung zu beachten. Diese Vorranggebiete des Bodenschutzes müssen bei der Ausweisung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gleichrangig neben den anderen Belangen von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden (vgl. Abbildung 9).

Vorranggebiete des Bodenschutzes M 1:5.000

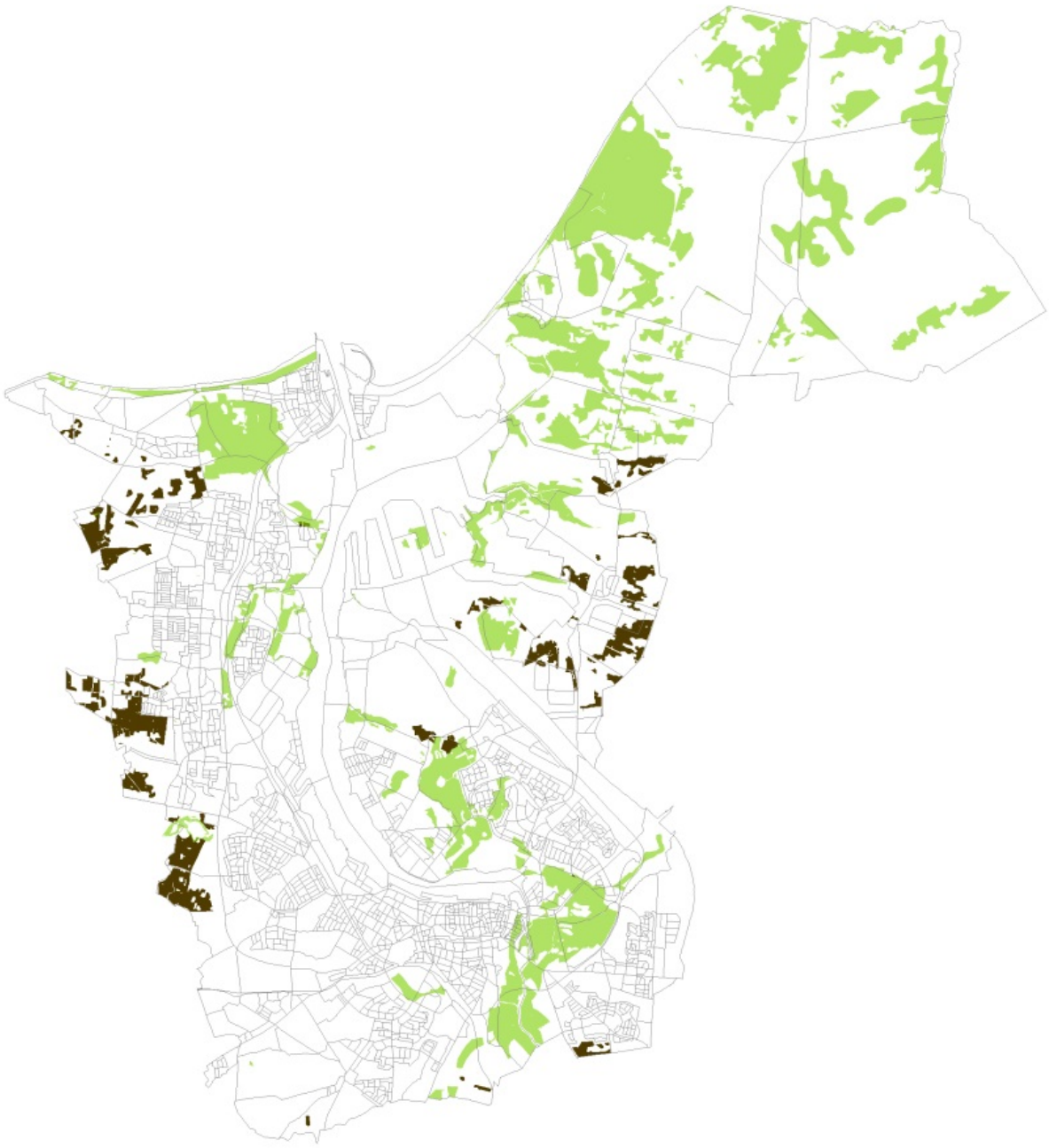


Abbildung 9: Vorranggebiete des Bodenschutzes

In dem im Jahr 2014 beschlossenen Landschaftsplan der HRO [52] erfolgt die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Umgrenzungssignatur. Diese beinhalten bereits einen großen Teil der Böden mit hoher Funktionseignung. Teilweise stehen insbesondere die Moorböden auch unter dem besonderen Schutz des Naturschutzes.
Insofern hat die Fachplanung Landschaftsplanung auch große Bedeutung für den vorsorgenden Bodenschutz. Liegen Landschaftspläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung für die Aufstellung des F-Plans heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

8.1.2 Bodenschutz auf Ebene der Bebauungsplanung

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) ist in der Regel eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Mit der SUP sollen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, dazu gehören die Schutzgüter Boden und Fläche, umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nur in Ausnahmefällen wird die Prüfung von Gesetzesseite her nicht gefordert. Das Ergebnis dieser Prüfung ist bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Plans zu berücksichtigen [1].
Für die Prüfung sind zu berücksichtigen:

- Umfang der Flächeninanspruchnahme
- Umfang der Erdbewegungen
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden
- ggf. Bodenwertzahlen
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen und Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

Die Stadtbodenkarte ist für die bauleitplanerische Abwägung eine wichtige Informationsquelle und liefert Daten über die Funktionseignung des Bodens am zu bewertenden Standort. Diese Informationen zum Bodenzustand bilden die Grundlage für die Auswirkungsprognose für das Schutzgut Boden und fließen in die Umweltprüfung ein.
Für die Einschätzung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung, die o.g. Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes Boden und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.
Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Tabelle 9 veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.
Die Bewertungsmethodik beruht auf der Stadtbodenkarte mit integrierter Funktionsbewertung (vgl. Kap. 6.1). Der inhaltliche und räumliche Aussagewert ist maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Stadtbodenkarte abhängig, daher ist die stete Datenpflege von großer Wichtigkeit. Ein Beispiel für die Lesart lautet wie folgt: Hohe Funktionseignung des Bodens (Stufe 3) und mittlere Neuversiegelung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden (Stufe 3).

Tabelle 9: Bewertungsmethodik für die Erheblichkeit eines Eingriffs in das Schutzgut Boden

Funktionseignung des Schutzgutes Boden ↓	**Intensität der Nutzung (Neuversiegelung durch Flächeninanspruchnahme)** →		
	Stufe 1 ≤ 20 %	**Stufe 2** ≤ 60 %	**Stufe 3** > 60 %
Stufe 1 aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2 natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3 Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Analog zum Schutzgut Boden sollen die Auswirkungen von Vorhaben auf das Schutzgut Fläche ermittelt werden. Dieser Bewertungsmethode liegt jedoch die Funktionseignung des Schutzgutes Fläche zugrunde, die 3 Kategorien für die Schutzwürdigkeit von Flächentypen definiert. Stufe 3 wird demnach die schutzwürdigsten Flächen umfassen, während der Stufe 1 die bereits anthropogen vorgenutzten Flächen zugeordnet werden. Die Bewertungsmethodik wird derzeit erarbeitet und basiert auf der Prämisse, Freiräume im Außenbereich vor einer Besiedelung bzw. Zersiedelung zu schützen.

Mit der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Verzicht auf Überschreitung der zulässigen Grundfläche) besteht die Möglichkeit, Versiegelung zu reduzieren bzw. auf ein planerisch notwendiges Maß zu reduzieren; davon wird nach Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes M-V [61] richten sich die Gesamtbeurteilung der Eingriffsintensität und die Ermittlung des erforderlichen flächenmäßigen Ausgleichs nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip. Wurde eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung ermittelt bzw. sind Böden mit einer Funktionseignung bis maximal Stufe 2 betroffen (Funktionen allgemeiner Bedeutung), erfolgt die Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf Grundlage der Biotoptypen. In diesem Fall werden als Multiplikationsfaktor für die Ermittlung der Ausgleichsfläche 0,2 für teilversiegelte Flächeninanspruchnahmen und 0,5 für vollversiegelte Flächeninanspruchnahmen berücksichtigt. Wird eine hohe (erhebliche) Beeinträchtigung ermittelt oder sind generell Böden der Funktionseignungsstufe 3 betroffen (Funktionen besonderer Bedeutung), reichen die Biotoptypen als Betrachtungsebene nicht mehr aus. In diesem Fall ist die jeweils betroffene besondere Funktion gesondert zu erfassen, zu bewerten und zu kompensieren [61]. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt die Erfassung und Dokumentation von Kompensationsmaßnahmen (Lage und Art) und der dazugehörigen Flächen sowie die Verwaltung von Ökokonten in Mecklenburg-Vorpommern zentral gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG [62] im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Das Kompensations- und Ökokontoverzeichnis ist eine zentrale Landesdatenbank und steht den meldepflichtigen Behörden seit 2011 als Online-GIS zur Verfügung. Die Umsetzung von rein bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen wird in Rostock bisher nicht praktiziert. Diese Möglichkeit muss jedoch, genauso wie die Berücksichtigung der Auswirkungen von Kompensationsmaßnahmen auf den Boden, stärker in den Fokus rücken.

8.1.3 Begrenzung des Flächenverbrauchs

Die Flächennutzungskartierung findet Anwendung für das Monitoring von Flächennutzungsänderungen, der Entwicklung der Versiegelung und der Nutzung der Moorflächen bzw. geschützten Böden (vgl. Kap. 7.3.1). Aus diesen Daten können die Versiegelungsintensität sowie der mittel- und langfristige Flächenverbrauch im Stadtgebiet abgeschätzt und Planungskennzahlen für Bauleitpläne für die Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung abgeleitet werden. Die Karte der Flächennutzungskartierung (Stand 2014) ist in Abbildung 10 auf S. 50 dargestellt (vgl. auch Kap. 6.7). Abbildung 10 zeigt die Anteile der einzelnen Nutzungsklassen im Stadtgebiet.

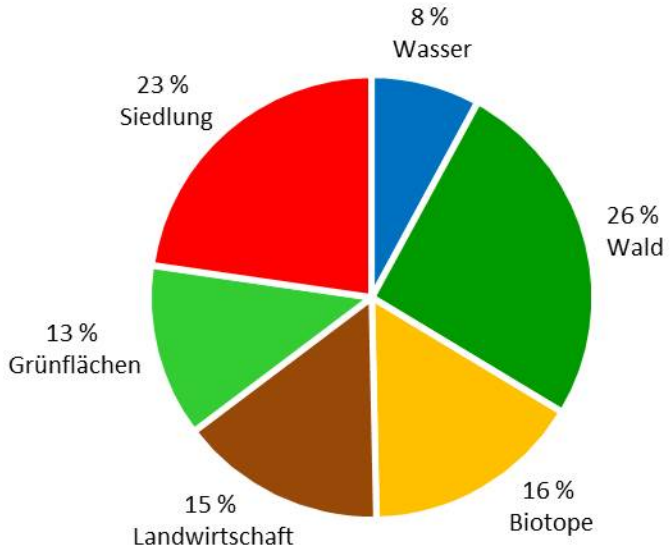


Abbildung 10: Flächennutzung der Hansestadt Rostock 2014[51]

a) Versiegelungskartierung

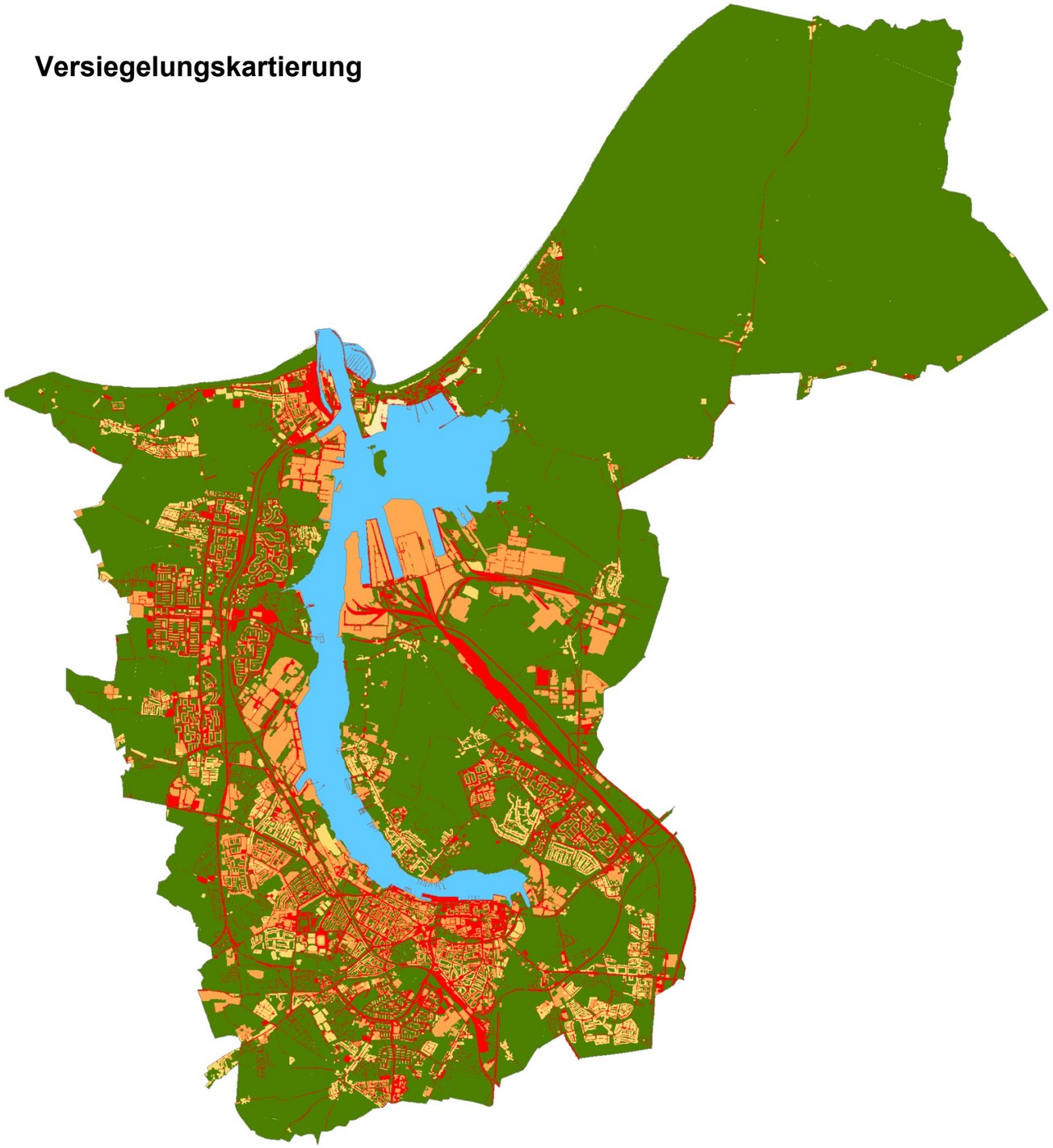
Die Intensität der Versiegelung wird mit Hilfe des Versiegelungsgrades ausgedrückt. Jeder Nutzungsklasse wurde ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad zugeordnet, sodass Gebiete mit Teil- und Vollversiegelung ausgegrenzt werden können. Das Ergebnis ist in Tabelle 10 und in Abbildung 11 dargestellt.

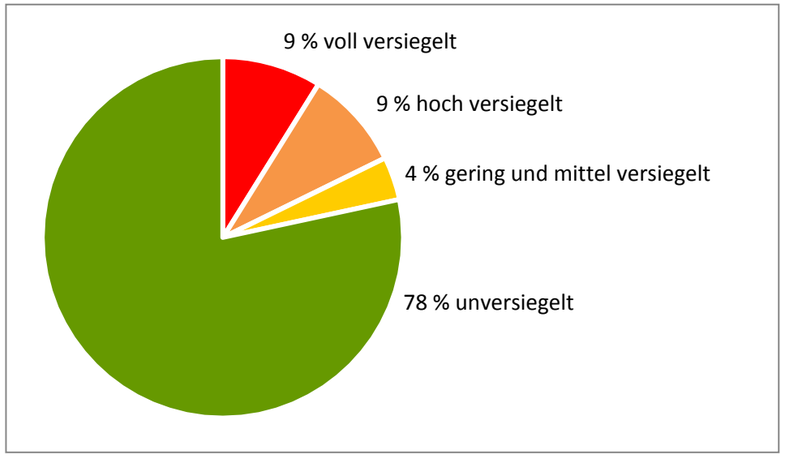
Die Gesamtversiegelung beträgt ca. 3.180 ha (17,5 %) baulich versiegelte Stadtfläche (Stand 2014). Diese relativ geringe Gesamtversiegelung resultiert vor allem aus den großen Anteilen an Wald-, Wasser-, Acker- und Biotopflächen im Rostocker Stadtgebiet.

Tabelle 10: Auswertung der durchschnittlichen Versiegelung

Kategorie	Versiegelungsgrad	Nutzungstypen (Beispiele)	Flächenanteil	Anteil an Stadtfläche
unversiegelt	≤ 5 %	Gewässer, Wald, Biotope	14.252 ha	78,5 %
gering versiegelt	> 5 % - 20 %	Freizeitanlagen, militärische Ruderalflächen	31 ha	0,2 %
mittel versiegelt	> 20 % - 60 %	Sportanlagen, unbefestigte Parkplätze, Einzelhausbebauung	673 ha	3,7 %
hoch versiegelt	> 60 % - 80 %	Industrie, Gewerbe, Mehrfamilienhausbebauung	1.614 ha	8,9 %
voll versiegelt	> 80 % - 100 %	Straßen, befestigte Parkplätze, geschlossene Bebauung	1.615 ha	8,9 %

Versiegelungskartierung





Versiegelungsgrad

	0 % bis 5 %	unversieglt
	>5 % bis 20%	gering versiegelt
	>20 % bis 60 %	mittel versiegelt
	>60 % bis 80 %	hoch versiegelt
	>80 % bis 100 %	voll versiegelt

Versiegelungskartierung
Aktualität 2014
Datenhaltung Geoinformationssystem
Maßstabsbereich 1:5.000

Abbildung 11: Versiegelungskartierung 2014

Das mögliche Entsiegelungspotential wird gegenwärtig als äußerst gering eingeschätzt. Im Rahmen des Flächenmanagements wird die Wiedernutzung von Flächen intensiv geprüft und muss Vorrang besitzen (vgl. 8.1.5). Bei der Prüfung des Entsiegelungspotenzials ist durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock zu prüfen, ob Altlasten(verdachts)flächen betroffen sind. Falls ja, ist zur Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu beteiligen.

Die Begrenzung der Neuversiegelung ist eine gemeinsame Aufgabe der Stadtverwaltung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung können Flächen auf Stadtteil- bzw. Quartiersebene mit Dichtewerten ausgewiesen und der baufeldspezifische Versiegelungsgrad, sofern notwendig und begründet, mit dargestellt werden.
Vor allem für die Bebauungsplanung ist die Problematik des Unterbauens von Flächen zu thematisieren. Problematisch in der Bewertung hinsichtlich des Versiegelungsgrads sind Tiefgaragen mit Gründach. Begrünte Tiefgaragen sollen zu 100 % als versiegelt in die Bewertung eingehen, da sie einen erheblichen Eingriff in den Boden darstellen. Die Begrünung kann nicht als Ausgleich für derartige Eingriffe in den Boden angesehen werden. Sie bietet zwar mikroklimatische Vorteile und kann als Lebensraum für Flora und Fauna einen großen Beitrag leisten, jedoch gehen durch das Bauwerk sämtliche Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildung und die Grundwasserströme im Boden werden beeinträchtigt.

Als Maßnahme zur Versiegelungsbegrenzung bzw. Entsiegelung bleibt die Niederschlagswassergebühr weiterhin bestehen. Bei der Splittung der Abwassergebühren zum 01.01.2005 in separate Schmutz- und Niederschlagswassergebühren wurden gleichzeitig eine Grund- und eine Zusatzgebühr für Niederschlagswasser eingeführt. Bei der Zusatzgebühr werden sowohl der Abflussbeiwert als auch die Niederschlagswassernutzung mit Behältern > 0,5 m³ Volumen flächenmindernd und damit gebührenmindernd berücksichtigt [63].

b) Flächenverbrauch

Anhand der Nutzungsänderungen kann die Neuinanspruchnahme von Flächen (Flächenverbrauch) für Siedlungs- und Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Der Begriff Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst alle Areale, die nicht zu den freien, unbeplanten oder anderweitig festgelegten Flächen gehören [64]. Dazu zählen alle Nutzungstypen der Gebäude- und Infrastruktur (Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe, Verkehrsflächen, u. a.) sowie urbane Grünflächen (Parkanlagen, Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten, u. a.). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist daher nicht mit der baulich versiegelten Fläche gleichzusetzen.
In Deutschland betrug der Flächenverbrauch zwischen 1996 und 2008 im Durchschnitt mehr als 100 ha pro Tag (Stand 2015: 61 ha pro Tag) [65]. Um den Flächenverbrauch bundesweit weiter zu verringern, hält die Bundesregierung an ihrem Ziel fest, die Flächenneuinanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu begrenzen. Die Zielerreichung war ursprünglich bis 2020 anvisiert, wurde aber mit dem Beschluss der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 auf das Jahr 2030 verlängert [66]. Das statistische Bundesamt führt dazu fortlaufende Statistiken, die über die Umsetzung dieses Ziels auf Landesebene informieren. Konkrete Vorgaben für die einzelne Kommune, wie zum Beispiel eine maximale Flächenzahl für Einfamilienhausgebiete, können aus dem sogenannten 30-Hektar-Ziel nicht abgeleitet werden. Das Umweltbundesamt forscht jedoch zum Thema Flächensparen und gibt Empfehlungen für strategische Ansätze, Maßnahmen und Instrumente zum Flächensparen und zur Förderung des Flächenrecyclings und der Innenentwicklung. Im Rahmen eines Modellversuchs erprobt das Umweltbundesamt auch den interkommunalen Handel mit Flächenzertifikaten [64]. Auch durch die Einführung des Schutzgutes „Fläche“ mit der Novelle des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG) [67] und der damit stärkeren Wichtung von Bodeninanspruchnahmen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie durch die

Bodenschutzklausel und Aussagen zum Bodenschutz im Baugesetzbuch (§§ 1, 1a, 13a BauGB) wird dieses Ziel unterstützt.

Gefordert ist vor allem ein umfassendes und langfristig tragfähiges Management von Boden- und Flächenressourcen (vgl. auch Kapitel 8.1.5). Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Rostock von 2006 hat die rechtlichen Festlegungen für die Flächenneuinanspruchnahme vorbereitet und enthält Aussagen über die Art der Nutzungen. Die damaligen Flächenbilanzierungen von 1989 bis 2002 wiesen einen durchschnittlichen jährlichen Flächenverbrauch von 23 ha für Gebäude- und Infrastrukturflächen im Zeitraum nach. Mit dem Umweltqualitätszielkonzept wurde beschlossen, dass diese Kennziffer mit dem beschlossenen Flächennutzungsplan mit einer Geltungsdauer von 10-15 Jahren nicht überschritten werden soll. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist mit Bürgerschaftsbeschluss vom 12.07.2017 (Nr. 2017/BV/2735) eingeleitet worden. Mit der Fortschreibung der Flächennutzungskartierung muss dieser Indikator überprüft und erneut diskutiert werden.

Die letzte Flächenbilanzierung von 2014 gibt Auskunft über den jüngsten Flächenverbrauch in Rostock. Zwischen 2007 und 2014 wurden ca. 325 ha für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen. Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Jahr betrug in diesem Zeitraum damit 46,4 ha. Das entspricht einer Fläche von insgesamt ca. 65 Fußballfeldern. Von der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche entfallen 180 ha (25,7 ha durchschnittlich pro Jahr) auf Gebäude- und Infrastrukturflächen und 145 ha (20,7 ha durchschnittlich pro Jahr) auf urbane Grünflächen. Im gleichen Zeitraum wurde eine Fläche von ca. 48 ha für Wohnbebauung durch Nachverdichtung und Flächenrecycling genutzt. Durch diese aktive Innenentwicklung der Stadt wurde das stadtinterne Ziel, durchschnittlich pro Jahr nicht mehr als 23 ha für Gebäude- und Infrastrukturflächen zu verbrauchen, nur leicht überschritten.

Inzwischen liegen 4 Flächennutzungserhebungen über einen Zeitraum von 25 Jahren vor, sodass die langfristige Entwicklung der Flächennutzung in Rostock durch den Vergleich dieser Datensätze abgelesen werden kann.
Während zwischen 1989 und 1995 vorwiegend die Ansiedlung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten erfolgte, entstanden zwischen 1995 und 2002 größere Eigenheimsiedlungen wie Biestow, Brinckmansdorf und Kassebohm. Die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten war jedoch stark zurückgegangen. Von 2002 bis 2007 erfolgte der größte Flächenverbrauch durch die Hafenentwicklung, die Entstehung von Eigenheimsiedlungen hielt an. Von 2007 bis 2014 konnte vorwiegend die innerstädtische Verdichtung, der Ausbau von Eigenheimsiedlungen und Mehrfamilienhäusern und ein weiteres Wachstum des Hafens beobachtet werden [51].

8.1.4 Schutz landwirtschaftlich bedeutsamer Böden

Der Flächenverbrauch ist ursächlich für den irreversiblen Verlust natürlich gewachsener Böden und seiner Funktionen im Landschaftshaushalt und muss im Sinne einer umweltschonenden und effizienten Flächennutzung dauerhaft begrenzt werden (vgl. Kap. 8.1.3). Abbildung 12 verdeutlicht die Flächenverluste für die Landwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern seit 1992.

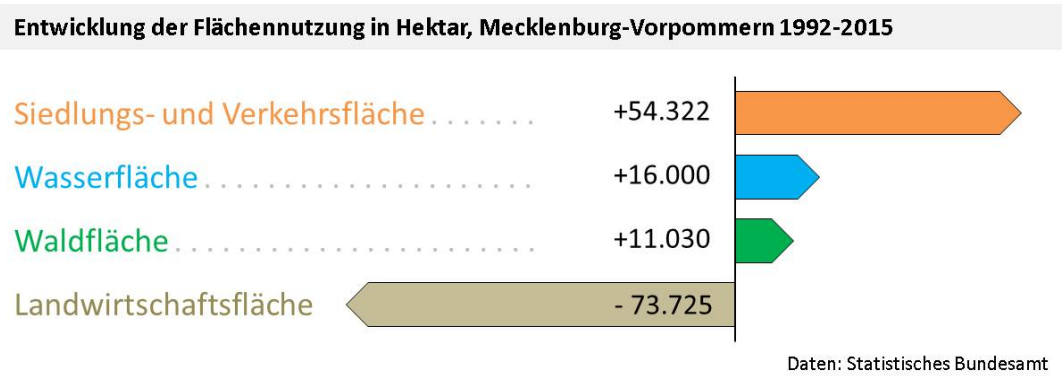


Abbildung 12: Entwicklung der Flächennutzung, M-V 1992-2015 [Daten: [68], Layout: [69] (modifiziert)]

Laut Bundesregierung entfallen bundesweit ca. zwei Drittel der Flächenneuinanspruchnahme auf ländliche Räume. Obgleich 2013 und 2014 nur 5 % der Bevölkerungszunahme auf die ländlichen Räume entfielen, seien dort parallel 63 % der neuen Siedlungsflächen entstanden [70]. Besonders bedenklich ist der Verbrauch von Böden mit regional und überregional hoher Bodenfruchtbarkeit, die sich meist in landwirtschaftlicher Nutzung befinden [71]. Daher wurde durch die Landesregierung M-V mit dem Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (Kap. 4.5, Programmsatz (2)) [45] die Sicherung bedeutsamer Böden als Ziel der Raumordnung beschlossen. Danach darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Dieses Ziel betrifft Flächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Ausnahmen zu diesem Programmsatz wurden definiert, um die Entwicklungsmöglichkeiten z. B. für bedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete zu bewahren und den Hochwasser- und Küstenschutz zu gewährleisten [45]. Soll eine Fläche, die diesem Ziel unterliegt, dennoch in eine andere Nutzung überführt werden, ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens notwendig, da Ziele der Raumordnung nicht der Abwägung unterliegen.
Böden mit einer hohen Produktivität sind eine endliche Ressource und nicht vermehrbar. Mit dem Schutz dieser Böden ist langfristig das Ziel verbunden, die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern und so die Grundlage für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten [45].

In Rostock kann durch die Auswertung der Schätzungsdaten mit Hilfe der Flächennutzungskartierung eine Bilanz über die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen seit Erstschätzung aufgestellt werden.
Die Erstschätzung erfasste ab 1934 insgesamt 85,6 km² landwirtschaftliche Fläche im Stadtgebiet, das entspricht ca. 47 % der Stadtfläche. Durch die Entwicklung Rostocks in den vergangenen Jahrzehnten entstanden neue Siedlungsgebiete wie z. B. Marienehe, Schmarl und Groß-Klein im Westen oder Dierkow, Toitenwinkel und Gehlsdorf im Osten. Für diese Entwicklung wurde Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, sodass im Jahr 2014 nur noch 26,6 km² an landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden können, für die Erstschätzungsdaten vorliegen. Das heißt, dass gerade noch etwa 15% der Stadtfläche landwirtschaftlich genutzt werden, was eine Abnahme von 69 % bedeutet (vgl. Abbildung 5 auf S. 32). Böden mit Wertzahlen ab 50 haben von ursprünglich 12,1 km² um 7,8 km² abgenommen. Aktuell besitzen damit noch 16 % (4,3 km²) aller landwirtschaftlich genutzten Böden im Stadtgebiet Wertzahlen ab 50. Tabelle 11 fasst der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen seit Erstschätzung zusammen.

Tabelle 11: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen seit Erstschätzung

	Erst-schätzung ab 1934	Stand 2014	Verlust durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2014	Verlust durch andere Nutzungen bis 2014	Verlust der Landwirtschafts-fläche gesamt
Landwirtschaftsfläche gesamt [km²]	85,6	26,6	36,3	22,7	59,0 ≙ 69 %
Böden mit Wert-zahlen ab 50 [km²]	12,1	4,3	5,9	1,9	7,8 ≙ 64 %

Die Umsetzung des Ziels, bedeutsame Böden mit Wertzahlen ab 50 vor Inanspruchnahme zu schützen, erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung. Mit den seit 2017 digital vorliegenden Schätzungsdaten (vgl. Kap. 6.3) können innerhalb von Planungsgebieten evtl. vorkommende Bereiche mit Wertzahlen ab 50 flächenscharf ausgegeben werden und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden.
Als Belang des vorsorgenden Bodenschutzes werden die Landwirtschaftsflächen mit Wertzahlen ab 50 ebenfalls bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beachtet.

8.1.5 Umsetzung des Kommunalen Flächenmanagements (Flächenrecycling)

Das Ziel des Flächenmanagements ist die systematische Ausschöpfung aller bestehenden urbanen Flächenpotenziale/-reserven im Bestand [72] (z.B. Baulückennutzung, Dichteerhöhung) und die Wiedernutzung von Brachflächen (Flächenrecycling) zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (konsequente Innenentwicklung, optimale Flächenausnutzung bei minimaler Neuinanspruchnahme natürlicher Böden).
In diesem Sinn verfolgt die Bundesregierung mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 [66] das flächenpolitische Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und sieht das Potenzial zur Erreichung dieses Ziels besonders in der stärkeren Nutzung des Bestands [73].
Das 2013 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts widerspiegelt den ausdrücklichen Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung im Baugesetzbuch [66].

Primär sind also bestehende Flächenpotenziale, insbesondere auch Brachflächen, zu ermitteln und für neue Nutzungen vorrangig in Anspruch zu nehmen. Vor jeder neuen Flächeninanspruchnahme ist daher zu prüfen und zu begründen, dass in diesen Fällen kein Flächenrecycling auf vorhandenen Brachen oder auch in Baulücken möglich ist. Das BauGB fördert mit § 13 a eine vereinfachte Entwicklung solcher Flächen.

Eine einheitliche Definition für den Begriff Brachfläche gibt es nicht. Im planerischen oder städtebaulichen Sinne sind stets Flächen gemeint, die nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt und unter ökonomischen Gesichtspunkten funktionslos geworden sind, für die sich aus unterschiedlichen Gründen keine Folgenutzung über den Markt findet und für die deshalb aus städtebaulichen Gründen Handlungsbedarf gegeben ist [74]. Eine detaillierte Behandlung des Begriffs Brachfläche erfolgt im DWA-Merkblatt 2-2011 [75].
Ein Hemmnis für die Wiedernutzbarmachung kann das Vorhandensein von Altlasten auf den Flächen sein, die aufgrund gewerblicher, industrieller oder militärischer Vornutzung entstanden sein können und daher zu einem Brachliegen der Flächen über Jahre geführt haben [76].
Eine Herausforderung ergibt sich vor allem dabei, brachliegende Siedlungsflächen außerhalb attraktiver Kernlagen einer neuen Nutzung zuzuführen, da besondere Standortanforderungen potenzieller Nutzer mit der Lage der Brachen oder wegen erhöhter Kosten durch Altlasten oft nicht übereinstimmen [73].

In Rostock läuft das kommunale Flächenmanagement in mehreren Phasen ab:

- Aufsuchen von Potenzialflächen in Bauflächen des Flächennutzungsplans
- Sammlung dieser Potenzialflächen in einem Flächenkataster (vgl. Kap. 6.9)
- Bewertung der Fläche und Erstellung eines Portfolios
- Formulierung eines Entwicklungsziels
- Vermarktung der Fläche

Ergibt sich im Rahmen der Prüfung, dass sich auf einer Fläche eine Altlast befindet, ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde im Altlastenbereich entsprechend §14 LBodSchG M-V hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten von Brachflächen zwingend zu beteiligen.

Beispiele für Brachflächen im Stadtgebiet, die für eine städtebauliche Entwicklung geeignet sind, enthält Tabelle 12.

Tabelle 12: Beispiele für Brachflächen im Innenbereich

Gebiet	Planungsfläche [ha]
Möllner Str. nördl. Behördenzentrum	2,58
Gewerbepark Lütten Klein	4,4
Ehemaliger Grenzschlachthof	15,1
Alte Siedlung Barnstorf / Reutershäger Weg	1,53
Zum Lebensbaum 15/ 16 Toitenwinkel	2,16
Petridamm	6,7

Eine zunehmende Bebauungsdichte, die durch eine ansteigende Innenentwicklung entsteht, kann jedoch auch zu Zielkonflikten und Akzeptanzproblemen führen [77]. Daher muss auch die Innenentwicklung und die häufig damit einhergehende Nachverdichtung abgewogen werden. Durch zunehmende Hitzeperioden im Sommer gewinnen Grünflächen und Freiräume an Gewicht, um lufthygienische und stadtklimatische Anforderungen zu erfüllen [77]. Die Zunahme der Versiegelung kann auch zu Schäden und Beeinträchtigungen durch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen führen. Weiterhin sind innerstädtische Produktionserweiterungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen oft nicht genehmigungsfähig oder erschwert. Dies gilt oftmals auch für Wohnbauflächen [78]. Auch die Sanierung kontaminierter Flächen kann zeitlich und hinsichtlich der Kosten unattraktiv sein [79].
Das Brachflächenrecycling (Bodensanierung, Beräumung und planerische Reaktivierung) ungenutzter Flächen innerhalb von Siedlungen ist dennoch zu verfolgen. Es bewirkt eine Verbesserung der Standortbedingungen durch die Beseitigung von Umweltgefahren und städtebaulichen Missständen und führt zu einer Nutzbarmachung solcher Flächen für andere Nutzungen (z.B. als Grün- und Erholungsfläche). Das Flächenrecycling erhöht damit insgesamt die Wohnumfeldqualität [71]. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Sanierung und Nachnutzung der ehemaligen Bitumenverarbeitung an der Petribrücke.

Zusammenfassend ist zu vermerken, dass auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse der Brachflächen das Nachverdichtungspotenzial zu ermitteln und zu entscheiden ist, wie es sinnvoll genutzt werden kann. Die Ergebnisse der Nachverdichtungserhebung werden bei der Berechnung von Flächenbedarfen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

8.2 Untersuchung und Überwachung sensibel genutzter Böden

INFOKASTEN	
Bodenschutzziele:	- Schutz hochwertiger natürlicher Böden - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen stoffliche Belastung - flächenspezifischen Entwicklungsziele, BIS-Entwicklungsziele
Instrumente:	Kommunales Bodenschutzkataster, dBAK
Methoden:	Bodenuntersuchungen und Auswertung und Vergleich von Bodendaten
Maßnahmenkatalog:	1.3, 1.6, 1.7, 2.3, 2.4
Anhänge:	---

Zu den sensibel genutzten Böden gehören Kleingärten und Spielplätze. Sensible Nutzung bedeutet, dass der Mensch auf diesen Flächen unmittelbar mit dem Boden und den eventuell darin enthaltenden (Schad-)Stoffen in Kontakt kommt und sich daraus eine Gesundheitsgefährdung ergeben könnte.
Bei der kleingärtnerischen Nutzung steht zudem der Anbau von Nahrungsmitteln im Vordergrund, sodass hier Grund für eine besondere Achtsamkeit besteht. Schadstoffe können sich unter Umständen in den Anbauprodukten anreichern und mitverzehrt werden. Daher ist eine Kontrolle dieser Böden sehr wichtig.

Die Untersuchung dieser Flächen wird systematisch durchgeführt. Dazu wurde in Zusammenarbeit mit der Universität Rostock ein Mindestuntersuchungsprogramm (MUP) entwickelt, das die Untersuchungen standardisiert und die Vergleichbarkeit sichert. Die Zielvorgaben, die Festlegungen zur Beprobung sowie die anzuwendenden Bewertungsgrundlagen sind für Kleingärten und Spielplätze getrennt in Tabelle 13 dargestellt.

Tabelle 13: Mindestuntersuchungsprogramm für Kleingärten und Spielplätze

	Spielplätze (Neuanlage und Bestand)	Kleingartenanlagen (Neuanlage und Bestand)
Ziele	- Sicherung der gesundheitlichen Unbedenklichkeit	- bedarfsgerechter Erhalt der Flächen - nachhaltige Bewirtschaftung - Schutz vor Schadstoffeinträgen/-anreicherungen
Vorgehen und Bewertung	- Bestimmung und Einordnung der Schadstoffgehalte - Abschätzung der Mobilität der Schadstoffe - Bestimmung des nutzungsspezifischen Gefährdungspotenzials des Bodens - Ableitung des Handlungsbedarfs	- Bestimmung und Einordnung der Schadstoffgehalte - Abschätzung der Mobilität der Schadstoffe - Bestimmung des nutzungsspezifischen Gefährdungspotenzials des Bodens - Bestimmung und Einordnung der Nährstoffgehalte - Ableitung des Handlungsbedarfs
Probestellen	3-10, je nach Flächengröße und Flächenzustand (Ortsbegehung),	3-5 je Parzelle, Parzellenauswahl stichprobenartig innerhalb der gesamten Anlage (i. d. R. 5-10 Parzellen je nach Anlagengröße)
Beprobungstiefen	0-10 cm 10-35 cm (35-80 cm) standortbezogen	0-30 cm 30-60 cm (60-100 cm) standortbezogen
Probentechnik	Bohrung	Bohrung, teilweise Profilgrube
Probenart	Mischproben je Beprobungstiefe	Mischproben je Beprobungstiefe und Parzelle

Parameter	- Schwermetalle, As - PAK, Leitparameter Benzo(a)Pyren nach KA5: • Bodenart (Handprobe) • Bodenfarbe (Munsell) • Lagerungsdichte • Carbonatgehalt (Prüfung mittels HCl) • pH-Wert • Gehalt an organischer Bodensubstanz • Hydromorphie • Organoleptische Auffälligkeiten	- Schwermetalle, As - PAK, Leitparameter Benzo(a)Pyren nach KA5: • Bodenart (Handprobe) • Bodenfarbe (Munsell) • Lagerungsdichte • Carbonatgehalt (Prüfung mittels HCl) • pH-Wert • Gehalt an organischer Bodensubstanz • Hydromorphie • Organoleptische Auffälligkeiten - Nährstoffe (P, K, Mg)
Bewertungs-grundlage	- BBodSchV: • Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielplätze) • Vorsorgewerte für Böden • Maßstäbe des öffentlichen Gesundheitswesens	- BBodSchV: • Prüfwerte für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Wohnen) und Boden-Nutzpflanze • Vorsorgewerte für Böden
	- Grundauswertung zu landestypischen Hintergrundwerten für Verdichtungsräume in M-V (LUNG) - PAK-Erlass 2017 [80]	- Grundauswertung zu landestypischen Hintergrundwerten für Verdichtungsräume in M-V (LUNG)
	- Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten [81]: • Standardwerte für Metalle im Spielsand	- Richtwerte für die Untersuchung und Beratung zur Umsetzung der Dünge-verordnung in M-V [31]

In der Regel wird hinsichtlich der Schadstoffe untersucht, die für die relevante Nutzung durch die BBodSchV vorgegeben sind und für die Bewertungsgrundlagen existieren. Ausnahmen davon werden standortspezifisch festgelegt. Bei Spielplätzen werden die Sandspielflächen/Sandkästen nicht direkt untersucht, sondern das Spielumfeld, da der Austausch des Spielsandes turnusmäßig erfolgt und dadurch ein hohes Maß an Sicherheit gegeben ist.
Werden die Vorsorgewerte überschritten, ist davon auszugehen, dass die Bersorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Handlungsbedarf besteht in diesem Fall jedoch nicht. Werden die Prüfwerte nach BBodSchV überschritten, besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung und ggf. sind weitere Untersuchungen nötig. Werden die Maßnahmewerte nach BBodSchV für Schadstoffe überschritten, ist davon auszugehen, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden müssen (Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen). Bei höheren Schadstoffgehalten in Kleingärten kann z. B. ein Anbauverbot erteilt werden. Bei Spielflächen kann mit einer Schließung des Spielplatzes und einer anschließenden Sanierung reagiert werden.
In den letzten 10 Jahren wurde die Untersuchung von 1 Spielplatz und 10 Standorten hinsichtlich gärtnerischer Nutzung durch das Amt für Umweltschutz beauftragt. Darunter fielen 4 Standorteignungsuntersuchungen für die Neuanlage von Gärten bzw. zur Überprüfung der Eignung für gärtnerische Nutzung und 1 Überwachungsuntersuchung mit Bezug auf Schadstoffmonitoring. Die bisher vereinzelt ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte von ausgewählten Schad- und Nährstoffen in den untersuchten Böden erforderten sowohl bei Spielplätzen als auch in Kleingärten keinen akuten Handlungsbedarf. Die Untersuchungen werden in den kommenden Jahren weitergeführt.
Die Ergebnisse der Untersuchung werden im kommunalen Bodenschutzkataster (vgl. Kap. 6.5) erfasst.

8.3 Bodenverwertung nach Abfallrecht

INFOKASTEN	
Bodenschutzziele:	- Schutz hochwertiger natürlicher Böden - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen stoffliche Belastung
Instrumente/Methoden:	Kommunales Bodenschutzkataster, dBAK
Methoden:	Bodenuntersuchungen
Maßnahmenkatalog:	1.2, 1.7, 3.7
Anhänge:	---

Die Verwertung bzw. Entsorgung von Boden unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen, sofern es sich bei dem diesem Boden um Abfall handelt. Abfälle sind nach § 3 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz [82] alle Stoffe und Gegenstände, derer sich der Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Abfälle (hier Bodenaushub) sind in erster Linie zu vermeiden, ist dies nicht möglich ist er weitestgehend zu verwerten. Der Verwertungsweg des Bodens richtet sich nach dem geplanten Verwertungsort und der möglichen Schadstoffbelastung. Böden, die keiner Verwertung zugeführt werden können, z.B. wegen zu hoher Schadstoffbelastungen, müssen entsorgt werden.
Zu den abfallrechtlichen Bestimmungen mit Bodenbezug gehören im Besonderen die LAGA M20 TR Boden [83], die Deponieverordnung [84], die Klärschlammverordnung sowie die Bioabfallverordnung [85]. Des Weiteren ist die DIN 19731 [86] relevant.
Für mineralische Bauabfälle und Böden (Massenabfälle) besteht von Seiten der Stadt als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger (örE) keine Entsorgungsverantwortung (vgl. Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Rostock [87], Beschluss der Bürgerschaft 2012/BV/4170 vom 15.05.2013). Entsprechend Abfallsatzung der Stadt Rostock vom 19.11.2015 [88] sind diese Abfälle von der öffentlichen Entsorgung der Stadt ausgeschlossen (Beschluss der Bürgerschaft 2015/BV1127 - Ausschlussliste).

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zur Veränderung der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Dazu sind ausdrücklich, soweit verhältnismäßig, Bodeneinwirkungen möglichst zu vermeiden oder zu vermindern. Die Vorsorgepflicht bei der Bodenverwertung wird in der Regel mit der Unterschreitung der zulässigen Schadstoffgehalte im auf- oder einzubringenden Boden sichergestellt (Nachweis durch Schadstoffanalyse). Dabei kommen Vorsorge- und Grenzwerte der oben genannten Regelwerke zur Anwendung.

Typische Vorhaben in Rostock, bei denen die Bodenverwertung und -entsorgung eine Rolle spielen können, sind zum Beispiel Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, Sanierungen von Altlaststandorten, bei Havariefällen mit Betroffenheit des Bodens, bei Baureifmachung von Flächen oder bei der Beseitigung alter Bodenhaufwerke.
Die ordnungsgemäße Bodenverwertung/-entsorgung wird im Rahmen der behördlichen Beteiligung in Form von Stellungnahmen, Bescheiden und Anordnungen innerhalb oder außerhalb von TÖB-Verfahren gesichert. Ansprechpartner ist das Amt für Umweltschutz.

Im Folgenden wird die Bodenverwertung/-entsorgung im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht (vgl. Kap. 8.3.1) und die Verwertung spezieller Böden (Nassbaggergut in Kap. 8.3.2, Kompost aus Bioabfall in Kap. 0) dargestellt.

8.3.1 Verwertung/Entsorgung von Bodenmaterial

Zu unterscheiden ist die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung auf oder innerhalb und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht unterliegt dem Abfallrecht und wird durch die Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial der LAGA M20 [83] geregelt. Dieses Regelwerk klassifiziert das Material aufgrund der Höhe der Schadstoffbelastungen und deren Eluierbarkeit und bestimmt die einzelnen Verwertungs-/Entsorgungswege. Damit wird sichergestellt, dass eine schadlose Verwertung belasteter Aushubchargen erfolgt und kein Einbau auf bislang unbelasteten Böden zu deren nachteiliger Veränderung führt.
Neben den Böden wird auch Bodenaushub aus Baumaßnahmen reglementiert, sofern er in Böden eingebracht wird [1]. Dafür enthält die LAGA M20 Zuordnungswerte für bestimmte organische und anorganische Schadstoffe sowie für weitere Parameter, die sogenannten Z-Werte, die bei Einhaltung den offenen bzw. den eingeschränkten Einbau des Materials gestatten (vgl. Abbildung 13). Bei einer Kontamination, die eine Überschreitung des Z2-Wertes anzeigt, ist die Verwertung des Bodenmaterials nicht mehr zulässig und es muss entsorgt werden. Die Entsorgung des Bodenmaterials richtet sich nach der Deponieverordnung.

Die Verwertung von Bodenmaterial auf oder innerhalb und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht regelt § 12 BBodSchV. Danach ist das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial nur zulässig, wenn im zu verwertenden Boden die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV für die dort aufgeführten anorganischen und organischen Schadstoffe eingehalten werden. Bei einem Auf- und Einbringen des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen dürfen nach § 12 Abs. 4 BBodSchV in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht die Stoffgehalte 70 % dieser Vorsorgewerte nicht überschreiten. Bei landwirtschaftlicher Verwertung ist nicht nur die Schadlosigkeit nachzuweisen, sondern zusätzlich auch die Nützlichkeit für die landwirtschaftliche Fläche. Die Nützlichkeit wird mittels Parametern des Düngerechts (Düngeverordnung [29], Düngemittelverordnung [30]) belegt. Zu diesen Parametern zählen Tongehalt, Kalkgehalt, Gehalt an organischer Substanz, pH-Wert und Nährstoffe [89].

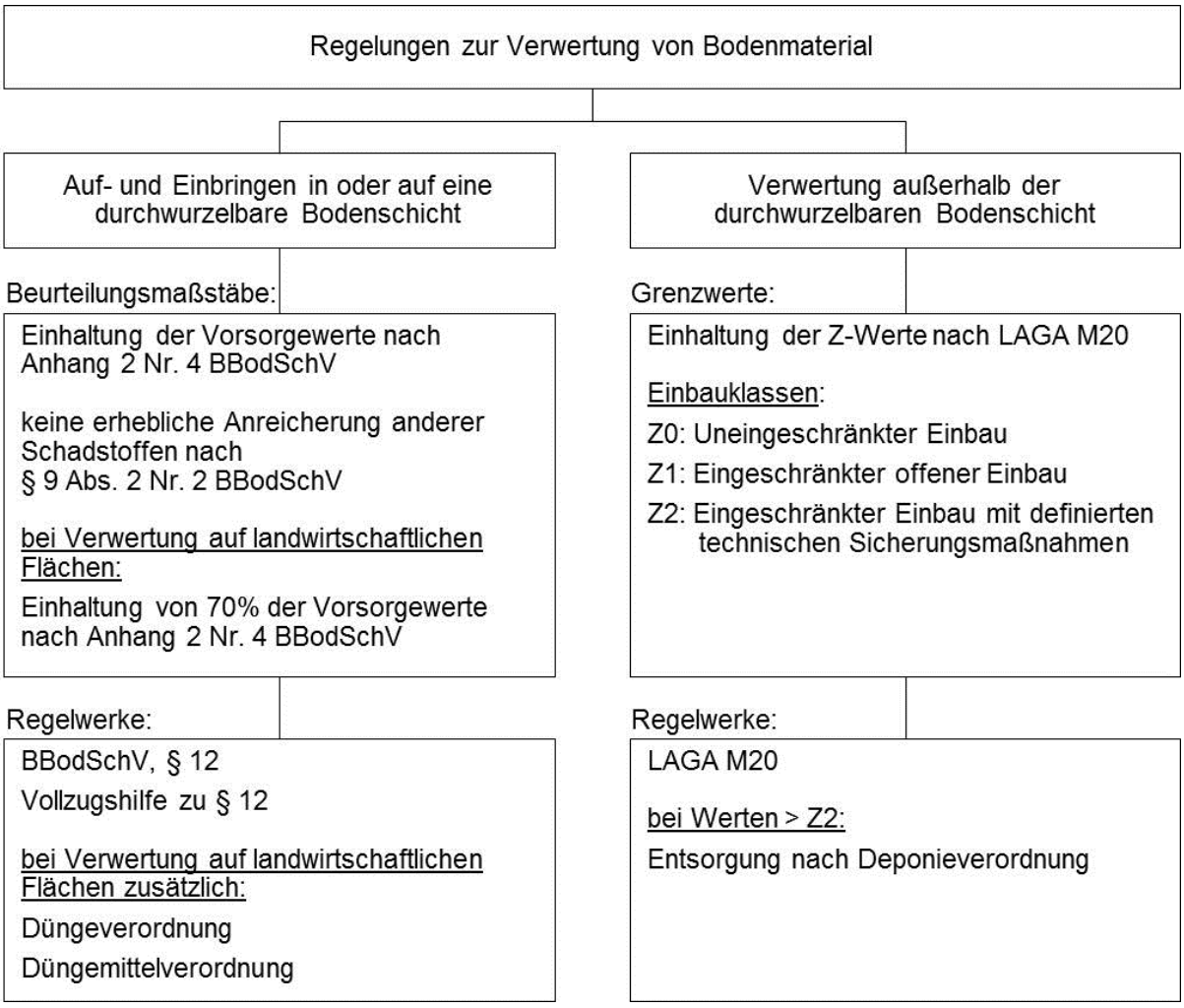


Abbildung 13: Übersicht zur Verwertung von Bodenmaterialien

8.3.2 Nassbaggergutverwertung

Nach DIN 19731 ist Baggergut Bodenmaterial, das im Rahmen von Unterhaltungs-, Neu- und Ausbaumaßnahmen aus Gewässern entnommen wird [86]. Neben der Umlagerung von Baggergut im Gewässer und der unmittelbaren Verwendung, kann Baggergut nach der Behandlung auf einem Spülfeld an Land einer Verwertung zugeführt werden [90].

Seit 1991 erfolgte der Umbau der deponierartig betriebenen Spülfeldstandorte Schnatermann und Radelsee zu einer Industriellen Absetz- und Aufbereitungsanlage (IAA). Grundlage dafür waren mechanisch-physikalische Versuche zum Klassierverhalten des Baggergutes aus Rostock. Je Spülfeldstandort wurden mehrere Klassierpolder zur wechselseitigen Bespülung und je eine Reifungsanlage für die aus den Klassierpoldern entnommenen Böden geschaffen. Die Klassierpolder wurden zur optimalen Längsstromklassierung in einem bestimmten Längen-Breiten Verhältnis (6:1) gestaltet. Zum Teil unterstützen Spurdeiche die Klassierung. Das Baggergut klassiert im Polder in der Nähe der Einspülstelle in verwertbare Sande, in einem Übergangsbereich in die sogenannten Mischböden und am Ende des Polders in sehr feinkörnige humose Böden. Feinkörnige humose Böden sind Substrate mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz, die aufgrund ihrer Körnung der Hauptbodenart Lehm zugeordnet werden können. Mischböden sind Substrate die einen geringeren Humus- und Tonanteil aufweisen und der Hauptbodenart Sand zugeordnet werden.

Die konzipierte Aufnahmekapazität der Anlage liegt bei max. 450.000 m³ im Spülfeld (SF) Schnatermann sowie 250.000 m³ im SF Radelsee. Die Reifefelder können bis zu 520.000 m³

im SF Schnatermann und 540.000 m³ im SF Radelsee zur weiteren Behandlung aufnehmen. In den letzten 10 Jahren lag der von der IAA aufgenommene durchschnittliche Baggergutanfall aus Erhaltungs- und Erweiterungsbaggerungen bei 35.000 m³/a.
Aus dem abgetrockneten Schlamm entwickelt sich nach Beräumung der Klassierpolder in den Reifungsanlagen ein verwertbares Bodensubstrat mit guter, stabiler Krümelstruktur und hohem Sorptionsvermögen. Seit 1993 lag die Gesamtabnahmemenge des aufbereiteten gereiften Erdstoffes für die unterschiedlichsten Einsatzfelder bei über 1,6 Mio. t.

Zur Sicherung der Verwertbarkeit wird das Sediment bereits vor der Baggerung hinsichtlich seiner stofflichen Parameter, seiner Gehalte an Schwermetallen und organischer Parameter analysiert. Vor dem Einsatz als Oberbodenmaterial werden die aufbereiteten Substrate entsprechend den rechtlichen Anforderungen zertifiziert. Tabelle 14 und Tabelle 15 zeigen, dass die Konzentration an Schwermetallen und organischen Schadstoffen des gereiften Bodensubstrats zum großen Teil die Vorsorgewerte (VSW) der BBodSchV 1999 deutlich unterschreiten und ein Einsatz als Oberbodenmaterial möglich ist. Das Material kann bei der Stadt Rostock käuflich erworben werden (vgl. Anhang 2).
Überschreitungen der VSW in wenigen Substraten gibt es bei Quecksilber, Zink, Kupfer und PAK. Diese Substratchargen werden einer alternativen Verwertung in technischen Bauwerken zugeführt. Bis 2009 wurden solche Materialien auch im Deponiebau als Rekultivierungsschicht eingesetzt. Derzeit besteht die Möglichkeit, die feinkörnigen, humusreichen Bodenmaterialien aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidungen nach LAGA M20 (TR Boden) zu verwerten. Das zuständige Amt für die Verwertung des Baggergutes ist das Hafen- und Seemannsamt, das Amt für Umweltschutz ist als zuständige vorsorgende Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Tabelle 14: Aktuelle Gehalte in verfügbaren humosen Böden (Erkundung 2007 bis 2017, Anz. 42 Proben)

Parameter	Einheit	Min	Median	90.P[1)]	Max	VSW [3)] Lehm BBodSchV 1999 ≤ 8% Humus
pH	-	5,4	7,4	7,8	7,9	-
$CaCO_3$	%	0,6	7	14	16,4	-
TOC	%	2	5,6	7,5	16,8	-
Sand [5)]	%	17	37	53	65	-
Schluff [5)]	%	22	37	45	49	-
Ton [5)]	%	13	25	35	39	-
Blei	mg/kg	5	9	24	26	70
Cadmium	mg/kg	0,1	0,3	0,6	0,8	1
Chrom, gesamt	mg/kg	7	12	21	23	60
Kupfer	mg/kg	8	16	27	31	40
Nickel	mg/kg	7	10	16	18	50
Quecksilber	mg/kg	<0,1	<0,1	0,36	0,66	0,5
Zink	mg/kg	28	40	130	140	150
PAK_{16} (EPA) [2)]	mg/kg	<0,02	0,28	2,12	3,6	3 [4)]
PCB_6 [2)]	µg/kg	<0,002	0,003	0,019	0,033	0,05 [4)]

1) 90. P (90. Perzentil)
2) PAK und PCB Summenparameter Bestimmungsgrenze je Einzelparameter
3) Vorsorgewert bei mehr als 8 % organischer Substanz (=TOC x 1,724) im Boden für Schwermetalle nicht bindend, gebietsbezogene Festsetzung der Behörde möglich
4) bei > 8% organischer Substanz PCB 0,1 mg/kg, PAK 10 mg/kg (Anhang 2, BBodSchV 1999)
5) Körnungsanteil

Tabelle 15: Aktuelle Gehalte in verfügbaren Mischböden (Erkundung 2009 bis 2017, Anz. 23 Proben)

Parameter	Einheit	Min	Median	90.P[1)]	Max	VSW [3)] Sand BBodSchV 1999 ≤ 8% Humus
pH	-	7,1	7,6	7,9	8	-
$CaCO_3$	%	1,1	4,2	6,5	11,1	-
TOC	%	0,4	1,3	3,4	5,6	-
Sand [5)]	%	3	75	87	89	-
Schluff [5)]	%	7	14	41	91	-
Ton [5)]	%	2	5	11	13	-
Blei	mg/kg	2	5	13	17	40
Cadmium	mg/kg	<0,1	0,1	0,3	0,5	0,5
Chrom, gesamt	mg/kg	3	6	11	14	30
Kupfer	mg/kg	4	6	11	29	20
Nickel	mg/kg	3	4	7	11	15
Quecksilber	mg/kg	<0,1	<0,1	0,26	0,55	0,1
Zink	mg/kg	12	25	52	90	60
PAK_{16} (EPA) [2)]	mg/kg	<0,02	0,09	0,76	1,3	3 [4)]
PCB_6 [2)]	µg/kg	<0,002	0,01	0,032	0,16	0,05 [4)]

Die bisherigen festgelegten Annahmekriterien ermöglichen eine spätere Verwertung im Oberboden. Zukünftig soll jedoch auch die Möglichkeit der separaten Behandlung nicht gefährlichen Baggerguts mit erhöhten Schadstoffgehalten in der IAA und einer dementsprechend alternativen Verwertungsstrategie etabliert werden.
Neben den Spülfeldern Schnatermann und Radelsee wird ein drittes Spülfeld vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) in Rostock Markgrafenheide betrieben, das jedoch nicht der städtischen Bewirtschaftung unterliegt.

8.3.3 Kompost aus Bioabfall

Bioabfälle können einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung bzw. Bodenverbesserung leisten, wenn dieser als hochwertiger Kompost dem Boden beigefügt wird. So wird beispielsweise in der Stadt Rostock der Bioabfall seit 1993 getrennt erfasst. An die Bio-Tonne der Stadt sind per 31.12.2017 5.519 Grundstücke (190.749 Einwohner) angeschlossen. Über die Bio-Tonne wurde 2017 eine Menge von 9.101 t gesammelt. Dazu kommen weitere 10.692 t Grünschnitt. Die Bioabfälle werden im Auftrag der Stadt Rostock durch die Stadtentsorgung Rostock GmbH (SR) eingesammelt und im betriebseigenen modernen Kompostwerk Parkentin kompostiert und weitestgehend einer naturstofflichen Verwertung zugeführt. Im Ergebnis des mehrstufigen Kompostierungsprozesses entsteht nach wenigen Wochen wertvoller, humushaltiger, erdiger Kompost. Dieser kann im Gartenbau- und Landschaftsbau, in der Land- und Forstwirtschaft und im heimischen Garten verwendet werden. Etwa 98% des Kompostes (17.000 m³/Jahr) werden in der regionalen Landwirtschaft verwertet [91]. Der Rostocker Kompost trägt das Gütesiegel der Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V..
Daneben besteht laut Abfallsatzung der Stadt Rostock [88] die Möglichkeit, bei ausreichend großer Fläche der zu wohnzwecken genutzten Grundstücke eine sogenannte Eigenkompostierung durchzuführen. Die Abfallerzeuger kompostieren die Bioabfälle und verwerten den Kompost dann auf dem eigenen Grundstück. Dieser Kompost trägt auf natürliche Weise zum Nährstoffausgleich und zur Bodenverbesserung bei. Durch die

Ausbringung des Kompostes im eigenen Garten schließt sich der Naturkreislauf. Die Zahl der Eigenkompostierer betrug zum 30.06.2017 16.812 Personen.

Bisher sind keine Anhaltspunkte dafür bekannt, dass durch den Einsatz von Kompost Schadstoffanreicherungen im Boden stattgefunden haben. Die Verwertung von Bioabfall richtet sich nach der Bioabfallverordnung.
Dies stellt eine zunehmende Herausforderung hinsichtlich der hohen Qualitätsanforderungen bei der landwirtschaftlichen Verwertung an den Kompost dar. Deshalb beteiligt sich die Stadt und die SR seit April 2018 an der breit angelegten Kampagne „Wir für Bio“, mit dem Ziel über eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit die Bürgerinnen und Bürger der Stadt zur sauberen Sammlung (ohne Störstoffe, insbesondere Kunststoffe) von Bioabfällen zu sensibilisieren und somit den Störstoffanteil im Ausgangsmaterial der Kompostierung zu reduzieren.

8.3.4 Klärschlamm

Die Beseitigung von Klärschlämmen durch landwirtschaftliche Nutzung als Pflanzendünger oder zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit unterliegt dem Abfallrecht und wird durch die Klärschlammverordnung [92] geregelt. Daneben ist für die Verwertung von Klärschlämmen auf landwirtschaftlichen Flächen (Einsatz als Düngemittel) zusätzlich das Düngemittelrecht zu beachten.
Mit Beschluss der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung [93] am 02.10.2017 erfolgte die Novellierung der Klärschlammverordnung. Damit löst die neue Verordnung die bisherige von 1992 ab.
Die neue Klärschlammverordnung beendet langfristig die bodenbezogene Verwertung von Schlämmen aus großen Kläranlagen (>100.000 EW ab 2029 bzw. 50.000 EW ab 2032) und verpflichtet zukünftig zu Maßnahmen für ein weitgehendes Phosphorrecycling [94]. Die Phosphorrückgewinnung aus Klärschlämmen beabsichtigt die langfristige Versorgungssicherheit mit Phosphor aus der Kreislaufwirtschaft, da Deutschland derzeit vollständig von Importen abhängig ist [95].
Gefahren für die Bodenqualität können durch das Aufbringen von Klärschlämmen entstehen, die mit organischen und anorganischen Schadstoffen durchsetzt sein können [96]. Daher muss Klärschlamm vor dem Einsatz in der Landwirtschaft nicht nur auf wertgebende Inhaltsstoffe (organische Substanz, Nährstoffe, Kalk) sondern auch auf Schwermetalle und organische Schadstoffe untersucht werden [97].
Im Jahr 2016 wurden landesweit etwa 64% des Klärschlammaufkommens in Mecklenburg-Vorpommern in der Landwirtschaft verwertet [98]. Aus Sicht gemessener Schadstoffbelastungen ist der überwiegende Teil der in Mecklenburg-Vorpommern anfallenden kommunalen Klärschlämme für die Landwirtschaft gut verwertbar. Mit der Novellierung der Klärschlammverordnung und Anpassung der Grenzwerte werden jedoch ein Rückgang der landwirtschaftlichen Verwertung und ein Zuwachs der thermischen Entsorgung (Verbrennung) erwartet.
Gemäß der Klärschlammbilanz der Zentralen Kläranlage in Rostock [99] der ehem. Eurawasser fielen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 18.925 t Klärschlamm an. Bei einem durchschnittlichen Feststoffgehalt von 24 % entsprach dies einer Trockenmasse von 4.542 t. In dieser Bilanz sind auch die Schlammmengen enthalten, die aus Kläranlagen ohne eigene Schlammbehandlung aus dem Landkreis Rostock mitbehandelt werden (insg. rund 7.516 m³ Schlamm-Wasser-Gemisch, TS-Gehalt 2%, d.h. ca. 150 t Trockenmasse).
Der Schlamm wird anaerob stabilisiert, mit Hilfe von Flockungsmittel konditioniert und mechanisch durch Zentrifugen entwässert. Anschließend wird die Masse durch Verbrennung entsorgt. Eine bodenbezogene Verwertung erfolgt in Rostock nicht.

8.4 Bodenschutz durch Dokumentation des Ausgangszustands (Industrieanlagen)

INFOKASTEN	
Bodenschutzziele:	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen stoffliche Belastung
Instrumente:	Stadtbodenkarte, Kommunales Bodenschutzkataster, dBAK
Methoden:	Bodenuntersuchungen
Maßnahmenkatalog:	1.2
Anhänge:	---

Gemäß § 10 Abs. 1a BImSchG [100] hat der Antragsteller, der beabsichtigt, eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie (IE-RL) (2010/75/EU) [101] zu betreiben, in der relevante gefährliche Stoffe verwendet, erzeugt oder freigesetzt werden, grundsätzlich mit den Unterlagen einen Bericht über den Ausgangszustand (AZB) des Bodens und des Grundwassers auf dem Anlagengrundstück vorzulegen, wenn und soweit eine Verschmutzung des Bodens oder des Grundwassers auf dem Anlagengrundstück durch die relevanten gefährlichen Stoffe möglich ist. Das trifft sowohl für Neu- als auch für Änderungsgenehmigungen zu. Bei Änderungsgenehmigungen ist ein AZB immer dann erforderlich, wenn mit der Änderung erstmals oder neue relevante gefährliche Stoffe verwendet, erzeugt oder freigesetzt werden oder die Erhöhung der Menge erstmals dazu führt, dass die Mengenschwelle zur Relevanz überschritten wird oder die Stoffe an anderer Stelle eingesetzt werden [102].
Die relevanten gefährlichen Stoffe sind in der CLP-Verordnung gemäß Art. 3 im Anhang 1, Teile 2-5 [103] aufgelistet.

Der AZB soll den Zustand des Bodens und des Grundwassers auf dem Anlagengrundstück darstellen. Er enthält Informationen, die erforderlich sind, um den Stand der Boden- und Grundwasserverschmutzungen zu dokumentieren, damit ein qualifizierter Vergleich mit dem Zustand bei der endgültigen Betriebseinstellung vorgenommen werden kann [102].
Folgende Informationen müssen im AZB enthalten sein:

- Informationen über die derzeitige Nutzung sowie Informationen über die frühere Nutzung des Anlagengrundstücks [104]
- Art und Umfang der verwendeten, erzeugten oder freigesetzten relevanten gefährlichen Stoffe
- Informationen über Boden- und Grundwassermessungen, die den Zustand zum Zeitpunkt der Erstellung des AZB dokumentieren und dem Stand der Messtechnik entsprechen [104]

Detaillierte Informationen zu den Anforderungen an Inhalte und Umfang eines AZB enthält die Arbeitshilfe zum Ausgangszustandsbericht für Boden und Grundwasser der LABO und LAWA [102].

Das vorrangige Ziel des AZB ist die Beweissicherung der Vorbelastung auf dem Anlagengrundstück [104]. Der AZB dient somit als Vergleichsmaßstab für die Rückführungspflicht des Betreibers bei Betriebseinstellung [102]. Entsprechend § 5 Abs. 4 BImSchG hat der Betreiber einer Anlagen nach IE-RL demzufolge die Pflicht, soweit dies verhältnismäßig ist, nach Einstellung des Betriebs das Anlagengrundstück in den Ausgangszustand zurückzuführen, wenn auf Grund des Anlagenbetriebs erhebliche Boden- und Grundwasserverschmutzungen gegenüber dem im AZB angegebene Zustand durch relevante gefährliche Stoffe verursacht wurden [102].

Eine Befreiung von der Erstellung eines AZB kann erfolgen, bedarf aber der Bewertung im Einzelfall durch die zuständige Behörde.
Die zuständige Behörde für die Vorlage und Prüfung des AZB in Rostock ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Genehmigungsverfahren wird die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Rostock fachlich eingebunden.

Im Rostocker Stadtgebiet befinden sich mit Stand vom 26.04.2016 insgesamt 22 IED-Anlagen [105], von denen bisher 4 im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens einen AZB erstellt haben.

9. Bodenschutz bei Bauvorhaben

INFOKASTEN	
Bodenschutzziele:	- Bodenschutz bei Bauvorhaben - Schutz hochwertiger natürlicher Böden - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen stoffliche Belastung - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Sicherung/Wiederherstellung der Bodenfunktionen
Instrumente:	Stadtbodenkarte, Kommunales Bodenschutzkataster, dBAK, Grundwasserkataster
Methoden:	Bodenuntersuchungen , Bodenmanagementkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung
Maßnahmenkatalog:	2.2, 2.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9
Anhänge:	4

Während der flächenhafte Bodenschutz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung des Flächenverbrauchs) innerhalb der Bauleitplanung umgesetzt wird, geht es beim baubegleitenden Bodenschutz um die Umsetzung qualitativer Bodenschutzmaßnahmen während des Bauprozesses.

Insbesondere bei baulichen Großvorhaben sind beträchtliche Bodenflächen betroffen. Im Bereich des Bauwerks selbst übernimmt der Boden durch die meist komplette Überbauung in der Regel keine natürlichen Funktionen mehr. Jedoch können im Zuge der Bauumsetzung Befahrung, Umschichtungen, Ablagerungen u. a. im Boden innerhalb des Bauwerkumfeldes Bodenschädigungen verursachen [106]. Zu den häufigsten, meist nahezu irreversiblen Bodenschäden auf Baustellen gehören Bodenverdichtungen und Bodenvermischungen sowie die Vermengung des Bodens mit Fremdmaterialien [107], vgl. Kap. 5.2.1 und 5.2.2.
Der Bodenschutz bei Baumaßnahmen trägt dazu bei, diese Schäden und weitere Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten. Der Boden soll nach Beendigung des Bauvorhabens wieder seine natürlichen Bodenfunktionen (z.B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und als Standort für Vegetation dienen können [106].

Der baubegleitende Bodenschutz, ein junges und wachsendes Aufgabengebiet, wird bei Großvorhaben mit Bodenmanagementkonzepten vorbereitet und mit der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) umgesetzt.

9.1 Bodenauf- und -abtrag

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind Bodenauf- und -abträge ab einer bestimmten Größenordnung als Eingriff zu betrachten. Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 9 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis 30 m², im Außenbereich bis 300 m², verfahrensfrei [108]. Alle Bodenmaßnahmen, die darüber hinausgehen, sind baugenehmigungspflichtig.
Beim Bodenaushub ist generell dem Grundsatz der Vermeidung bzw. der Minimierung zu folgen. Ausführungen zum Massenausgleich bzw. zur Verwertung sind innerhalb der Planungsunterlagen bzw. bei städtischen Großvorhaben und Erschließungen innerhalb des Bodenmanagementkonzepts (vgl. Kap. 9.2) zu konkretisieren.

Für Bodenaufträge definiert die DIN 19731 [86] weitere bodenschutzrelevante Grundsätze. Danach dürfen Bodenaufträge nicht durch Aufspülung und Aufschlämmung vorgenommen werden. Oberbodenaufträge sind bis zu einer Auftragshöhe von 20 cm möglich; bei größeren Auftragshöhen bzw. bei der Verbringung von Unterboden, ist der Oberboden am

Verbringungsort vorher abzuschieben und nach dem Bodenauftrag wieder anzudecken. Nachfolgemaßnahmen, wie mechanische Auflockerungen, sind innerhalb der Planungsunterlagen bzw. des Bodenmanagementkonzeptes bei allen großflächig angelegten Projekten festzuschreiben, um eine nachhaltige Bodenverdichtung und -vernässung aufgrund des Bodenauftrags zu vermeiden [86].

Bei Bodenaufträgen ist weiterhin die Qualität des Bodens hinsichtlich seiner Schadstoffbelastung zu beachten. Beim Auf- und Einbringen von Boden in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht sind entsprechend BBodSchV die Vorsorgewerte einzuhalten und eine erhebliche Anreicherung anderer Schadstoffe zu vermeiden. Bei der Verbringung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Einhaltung der Z-Werte entsprechend LAGA M20 [83] zu beachten. Weitere Ausführungen dazu sind in Kapitel 8.3 im speziellen Kapitel 8.3.1 nachzulesen.

9.2 Bodenmanagementkonzept

Ein Bodenmanagementkonzept (BMK) ist ein Konzept, das den nachhaltigen und fachgerechten Umgang mit dem Boden vor und während eines Bauvorhabens koordiniert, vorhabenspezifische Bodenschutzmaßnahmen benennt und Anforderungen an die bodenkundliche Bauüberwachung und Qualitätssicherung ableitet.

Das BMK soll erreichen, bei Bauvorhaben den Bodenverbrauch zu reduzieren, die Bodennutzung unter Berücksichtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu lenken und den fachgerechten Umgang mit Boden und Bodenaushub sowie Überschussböden sicher zu stellen. Ziel ist es, Bodenbelastungen und die Bodeninanspruchnahme gezielt zu mindern und damit verbundene ökonomische Auswirkungen zu verringern.

Bei allen städtischen Großvorhaben mit Erdbewegungen von voraussichtlich mehr als 10.000 m³ Boden und bei Erschließungen im Stadtgebiet ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Erschließungen werden durch städtebauliche Verträge (Erschließungsverträge) vereinbart. Im Muster-Erschließungsvertrag, der die Grundlage für Verträge der Stadt Rostock zur Erschließung von Baugebieten ist, wurde die Verpflichtung für den Erschließungsträger aufgenommen, vor der Erschließung ein BMK anzufertigen. Bei jeder Erschließung wird jedoch noch einmal im Einzelfall geprüft, ob ein solches Konzept zu erarbeiten ist, da Art, Ort und Umfang der jeweiligen Erschließung sehr unterschiedlich sein können. Grundsätzlich gelten für die Entscheidung die Grundsätze der Angemessenheit und der Verhältnismäßigkeit.
Das Konzept ist mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen und in das Eigentum der Stadt zu übergeben. Der Vertrag beinhaltet ebenso die Regelung, dass mit der Erstellung des BMK ein bodenkundlicher Sachverständiger zu beauftragen ist. Dies gilt grundsätzlich auch für alle anderen städtischen Großvorhaben.

Ein Bodenmanagementkonzept ist bereits im Stadium der frühen Planungsphasen zu erarbeiten und in allen weiteren bautechnischen Planungen zu berücksichtigen und in diese zu integrieren. Dabei ist es wichtig, dass der bodenkundliche Sachverständige die Planer und andere Beteiligte während der Erarbeitung des BMK hinzuzieht, sodass frühzeitig planungsbestimmende bodenrelevante Aspekte allen Beteiligten bekannt sind und praktische Lösungen für den Bodenschutz auf der Baustelle erarbeitet werden können.

Die wesentlichen Inhalte eines BMK können der Mustergliederung in Anhang 3 entnommen werden. Die Gliederung ist nicht abschließend und kann je nach Vorhaben angepasst bzw. falls nötig auch erweitert werden. Zu untersetzen sind prinzipiell folgende Eckpunkte:

- Beschreibung der Maßnahme, Veranlassung und Zielstellung

- Grundlagenermittlung
- Bodenkundliche Untersuchungen je nach Zielstellung, ggf. nach KA5
- Bodenmanagement/Massenbilanzen
- Beschreibung des vorgesehenen Bodenverwendungskonzeptes (Verwertungs- und Entsorgungsplanung, evtl. Hinzuziehung Bodenleitstelle/Bodenbörse)
- Darstellung der Maßnahmen zum Bodenschutz
- Anforderung an die Bauüberwachung und Qualitätssicherung
- Zusammenfassende Bewertung

Idealer Weise sollten nötige bodenkundliche Untersuchungen nach KA5 im Zuge der Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben mit erfolgen.
Während des Bauvorhabens ist das BMK durch die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) umzusetzen (vgl. Kap. 9.3). Die Umsetzung ist durch die BBB zu dokumentieren.

In der Vergangenheit konnten gute Erfahrungen mit BMK bei der Umsetzung von Großprojekten gesammelt werden (z. B. IGA-Bau). Aber auch zuletzt 2017 wurde erstmalig ein BMK für einen Gewässerausbau im Stadtteil Evershagen erstellt und umgesetzt, bei dem mehr als 10.000 m³ Boden bewegt wurden.

9.3 Bodenkundliche Baubegleitung

Die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) ist ein Instrument des Bodenschutzes, das den Vollzug der bodenschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben sicherstellt [106]. Sie setzt das zuvor erarbeitete Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben um (vgl. Kap. 9.2).
Die BBB ist nicht mit der altlastenkundigen Fachbauleitung bei Sanierungen zu verwechseln (vgl. Kap. 10.2). Während mit der altlastenkundigen Fachbauleitung der fachgerechte Umgang mit belastetem Bodenmaterial und die Sanierung bis zum Erreichen des Sanierungsziels sichergestellt werden, liegt der Fokus der BBB beim vorsorgenden Schutz von Böden und Flächen, insbesondere bei der Vorsorge gegenüber schädlichen Bodenveränderungen.

Eine bodenschutzfachliche Begleitung von Baumaßnahmen ist notwendig, wenn der Boden nach Abschluss der Baumaßnahme seine natürlichen Bodenfunktionen (vgl. Kap. 3) bzw. seine Funktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wieder erfüllen soll. Daher ist das Ziel der BBB der Erhalt bzw. eine möglichst naturnahe Wiederherstellung solcher Böden bei und nach Bauvorhaben [106, 107].
Besonders bei Vorhaben und Planungen mit flächen- und umlagerungsintensiven Baumaßnahmen (Infrastrukturmaßnahmen, Hoch- und Tiefbaubau, Abgrabungen/Aufschüttungen, Meliorationen, Renaturierungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) oder einer Gefährdung wertvoller und empfindlicher Böden ist eine BBB sinnvoll [107]. Auf Flächen, die im Zuge des Bauvorhabens vollständig versiegelt werden, ist eine BBB nicht zweckmäßig, da durch die Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

Bodenkundliche Baubegleitungen werden zunehmend im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu Bauvorhaben beauflagt. Um dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nachzukommen, wird eine BBB erst ab einer bestimmten Größenordnung des Bauvorhabens gefordert. In Rostock wird angestrebt, die BBB für städtische Bauvorhaben mit Erdmassenbewegungen > 10.000 m³ und großen Erschließungen zu etablieren.
In der Novelle der BBodSchV (Entwurf) in der Fassung vom Mai 2017 (Artikel 2, § 4 Abs. 4) [109] wurde die Forderung aufgenommen, für Vorhaben mit einem Einwirkbereich auf den Boden von > 3.000 m² eine BBB mit vorheriger Einzelfallprüfung zu beauflagen. Die Zustimmung zur Novelle im Bundestag und Bundesrat steht derzeit noch aus.

Die Aufgaben der BBB sind in Abbildung 14 festgehalten. Idealer Weise wird die BBB bereits in der Phase der Genehmigungsplanung eingebunden, um die Belange des Bodenschutzes anderen Projektbeteiligten bekannt zu machen und effektiv einzubringen. In dieser Phase wird das BMK bereits vorbereitet. Für die Durchführung der Baumaßnahme sind Aufgabenzuordnungen bzw. -abgrenzungen der BBB und der Bauüberwachung des Bauvorhabens im Zusammenwirken mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzuleiten und festzulegen, sodass die Kompetenzen der BBB im Bauablauf klar geregelt sind.

<table>
<tr><td>Projektphase / Beteiligte</td><td colspan="2">Vorbereitung</td><td colspan="2">Durchführung</td><td>Folgenutzung</td></tr>
<tr><td>Bauherr/Planer</td><td colspan="2">Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung</td><td colspan="2">Ausführungsplanung, Vergabe, Überwachung, Abnahme</td><td>Betreuung, Dokumentation</td></tr>
<tr><td>Zuständige Behörde</td><td>Vorprüfung</td><td>Planfeststellung Genehmigung Zustimmung</td><td></td><td>Kontrolle</td><td>Kontrolle</td></tr>
<tr><td>Unternehmer Subunternehmer</td><td></td><td></td><td>Angebot</td><td>Bauphase Schadensbeseitigung Rekultivierung</td><td>Beseitigung verdeckter Mängel</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">⇕ ⇩ ⇕ ⇧</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Aufgaben der BBB im Auftrag des Bauherren</td><td>Belange des Bodenschutzes einbringen u. a. in Umweltprüfung und Umweltbericht</td><td>Kenntnisnahme der Auflagen</td><td colspan="2">Aktive Begleitung

Beweissicherung vor Baubeginn
Beachtung der Auflagen
Beratung und Überwachung</td><td>Dokumentation Erfolgskontrolle

ggf. Festlegung von Rekultivierungs-maßnahmen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Erstellung des BMK</td><td colspan="3">Überwachung der Umsetzung des BMK</td></tr>
</table>

Abbildung 14: Aufgaben einer Bodenkundlichen Baubegleitung im Bauablauf nach [106], ergänzt

Die BBB muss durch eine bodenkundlich versierte Fachkraft ausgeführt werden. Bei einer BBB, die im Bereich von Bodendenkmalen vorgenommen werden soll, ist darüber hinaus die untere Denkmalbehörde/Denkmalschutz einzubeziehen.
Das Anforderungsprofil an den bodenkundlichen Baubegleiter wurde durch den Bundesverband Boden (BVB) [106] umrissen und kann in Anhang 4 nachgelesen werden. Im selben Anhang ist weiterhin ein Muster-Leistungskatalog für die BBB aufgeführt.

Hinweise zu den Belangen der BBB sind im BVB-Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung BBB - Leitfaden für die Praxis“ zusammengefasst. Dieses Merkblatt wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V mit Erlass vom 05.01.2016 [110] zur Anwendung in Mecklenburg-Vorpommern empfohlen.

Weitere Leitfäden zum Bodenschutz bei Bauvorhaben stellen beispielsweise die Länder Nordrhein-Westfalen „Bodenschutz beim Bauen“ [111], Niedersachsen „Bodenschutz beim Bauen“ [112], Sachsen „Schädliche Bodenverdichtung vermeiden“ [113], Mecklenburg-Vorpommern „Bodenverdichtung“ [38] und Schleswig-Holstein „Bodenschutz auf Linienbaustellen“ [114] zur Verfügung.
Zudem wird auf die Publikationen „Bodenschutz im baulichen Umfeld“ [115] des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie „Baubegleitender Bodenschutz auf Baustellen – Schnelleinstieg für Architekten und Bauingenieure“ von Meyer und Wienigk [107] verwiesen.

Ferner wird derzeit eine neue Norm erarbeitet (DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), die als Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen konkretisiert [116].

10. Altlastenmanagement

INFOKASTEN	
Bodenschutzziele:	- Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen stoffliche Belastung - Flächenrecycling von städtischen Brachflächen und Nutzbarmachung heute ungenutzter Siedlungsflächen - Sicherung/Wiederherstellung der Bodenfunktionen
Instrumente:	dBAK, Grundwasserkataster, Kommunales Bodenschutz-kataster
Methoden:	Bodenuntersuchungen, Sanierungsplan, Sanierung, Monitoring
Maßnahmenkatalog:	1.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4
Anhänge:	---

Die Grundlage für Maßnahmen zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Landes-Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V). Das in § 4 Abs. 3 BBodSchG festgeschriebene vorrangige Ziel der Altlastensanierung ist die Gefahrenabwehr [117].

Altlasten können eine große ökologische und ökonomische Belastung sein, deren Sanierung erforderlich ist, um Gefahren für den Menschen und die Umwelt abzuwehren, Standorte in eine Nachnutzung zu bringen und Investitionshemmnisse zu beseitigen [40].

Von großer Bedeutung ist die im § 5 BauGB vorgeschriebene Kennzeichnungspflicht für die „für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Dies erfolgt in den Bebauungsplänen. Daraus ergibt sich ein großes stadtplanerisches Nachfragepotential nach bodenbezogenen Daten, vor allem zur Bodenkontamination [118].

Das Altlastenmanagement verfolgt mehrere Ziele, unterliegt bestimmten Grundsätzen und richtet sich nach weitgehend definierten Bewertungskriterien. Diese sind der Übersicht in Tabelle 16 zu entnehmen.

Tabelle 16: Ziele, Grundsätze und Bewertungskriterien im Altlastenmanagement [119]

<u>Ziele des Altlastenmanagements:</u> - Erfassung von Schadstoffherden mit Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt - Beschreibung der Sachlage und Prüfung der Gefahrenlage - Ermittlungen und Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Gefahrenabwehr
<u>Grundsätze des Altlastenmanagements:</u> - Gefahr oder eingetretener Schaden bilden die Handlungsgrundlage - Angemessenheit/Verhältnismäßigkeit von Maßnahmen - Gleichbehandlung der Fälle - Einzelfallentscheidung bei jeder Altlastverdachtsfläche (ALVF) und Altlast
<u>Bewertung hinsichtlich:</u> - Schadstoffen - Standort - Nutzung

Die Altlastenbearbeitung ist durch ein systematisches Vorgehen mit aufeinanderfolgenden Untersuchungs- und Bewertungsschritten mit steigendem Detaillierungsgrad charakterisiert.

Einen Überblick über die grundsätzlichen Verfahrensschritte bietet Abbildung 15, ein detaillierteres Ablaufschema der Untersuchungs- und Bewertungsschritte veranschaulicht die Abbildung 16 auf Seite 80.

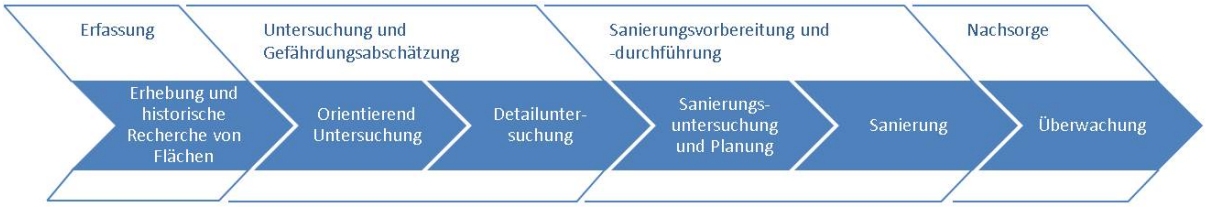


Abbildung 15: Bearbeitungsstufen in der Altlastenbearbeitung [119], modifiziert

Das digitale Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) ist die Grundlage für ein effektives Altlastenmanagement (vgl. Kap. 6.6). Sämtliche Informationen zu den einzelnen Altlastverdachtsflächen (ALVF) werden im dBAK erfasst.
Anfang der 1990er Jahre erfolgte eine Ersterfassung von ca. 3.500 ALVF. Zum 31.12.2016 waren in der Stadt Rostock nach gründlichen Recherchen und Untersuchungen noch 188 Flächen im dBAK registriert.

Die jeweiligen Zuständigkeiten für die Erkundung und Bewertung von ALVF (vgl. Kap. 10.1) sowie für die Sanierung von Altlasten (vgl. Kap. 10.2) werden in den folgenden Kapiteln genannt.

10.1 Erkundung und Bewertung von altlastverdächtigen Flächen (ALVF)

Die Erkundung und Bewertung von ALVF liegen in der Zuständigkeit der Stadt Rostock (§ 9 Abs. 1 BBodSchG). Federführend ist in der Regel das Amt für Umweltschutz, das Untersuchungen veranlasst und fachliche Bewertungen vornimmt. Die Untersuchungen werden von sachkundigen Ingenieurbüros bzw. akkreditierten Laboren durchgeführt. Dabei erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit anderen beteiligten Fachämtern. Die Anforderungen an Gutachten, Gutachter und Untersuchungsstellen sowie an Sachverständige richten sich nach § 18 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 2 LBodSchG M-V und werden in der „Arbeitshilfe Qualitätssicherung“ der LABO [120] sowie im „Leitfaden zur Altlastenbearbeitung in M-V“ [121] untersetzt.

Ziel der Erkundung ist es, die Lage potenzieller Kontaminationsschwerpunkte sowie die betroffenen Wirkungspfade für die vorhandene/geplante Nutzung und Schutzgüter zu ermitteln. Auf dieser Grundlage werden anschließend die Untersuchungsziele für die Gefahrenbeurteilung formuliert [120].
Die Bewertungsgrundlagen für die Gefahrenbeurteilung sind in der BBodSchV konkretisiert. Die Verordnung listet in Anhang 2 Prüf- und Maßnahmewerte für bestimmte Wirkungspfade und Schadstoffe sowie die Vorschriften für ihre Anwendung auf (vgl. Tabelle 17) [122]:

- Prüf- und Maßnahmewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt, nutzungsbezogen),
- Prüf- und Maßnahmewerte für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (nutzungsbezogen im Hinblick auf die Pflanzenqualität) sowie
- Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser

Bei der Bewertung sind auch die Gegebenheiten des Standortes zu berücksichtigen, da Maßnahmewerte kaum existieren; z. B. für den Wirkungspfad Boden-Mensch nur Maßnahmewerte für 1 von 15 gelisteten Stoffen/Stoffgruppen. Auf Grundlage der Gefährdungsabschätzung wird der weitere Handlungsbedarf abgeleitet (siehe auch § 4 Abs. 5 BBodSchV).

Tabelle 17: Bewertungsmaßstäbe nach BBodSchV für Altlastverdachtsflächen

Werte nach BBodSchV	Bereich	Bewertung
Maßnahmewert	Gefahrenbereich	- i. d. R. Vorliegen einer Gefahr, Einzelfallbetrachtung - Sanierungsmaßnahmen unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit - ggf. Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr
Prüfwert	Prüfbereich	Hinreichender Verdacht einer Gefährdung - Einzelfallbezogene Detailuntersuchung zur abschließenden Gefährdungsabschätzung
	Geringfügigkeitsbereich	Altlastverdacht ausgeräumt - keine weiteren Maßnahmen erforderlich

10.1.1 Erfassung und historische Recherche

Besteht der Verdacht auf eine Altlast, der sich auf vermutete oder bekannte lokale anthropogene Schadstoffherde begründet [119], wird für solche Flächen eine historische Recherche (Befragung von Zeitzeugen, Standortbegehungen, Recherche in alten Unterlagen) durchgeführt.
Das Ziel dieser Erhebung ist das Zusammentragen wesentlicher Informationen zu den einzelnen ALVF wie Lage, Größe, abgelagerte Abfallarten bei Altablagerungen, Gewerbe-/Industriebranche bei Altstandorten und die Gebietsnutzung auf der ALVF und in der Nachbarschaft. Die Erhebung aller vorliegenden relevanten Daten zum Altlastverdacht erfolgt ohne analytische Untersuchungen.

Nach Abschluss der Erfassung und Erhebung wird eine Erstbewertung vorgenommen und geprüft, ob weiterhin Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Die Erstbewertung dient der Entscheidung über die Notwendigkeit und die Dringlichkeit sowie zum Umfang weiterer (technischer) Erkundungen [119] und ermöglicht eine Priorisierung (zeitlich und gefahrenbezogen) des weiteren Vorgehens [122]. Besteht durch die historische Recherche weiterhin ein hinreichender Altlastverdacht, wird die ALVF durch eine Orientierende Untersuchung (OU) weiter erkundet. Andernfalls wird die Fläche aus dem Altlastverdacht entlassen.

10.1.2 Orientierende Untersuchung (OU)

Die OU ist nach § 2 Nr. 3 BBodSchV [119] eine örtliche Untersuchung, insbesondere Messungen, auf Grundlage der Ergebnisse der Erfassung/historischen Recherche und verfolgt das Ziel, einen Altlastverdacht zu bekräftigen oder auszuräumen.
Die OU ist Teil der Amtsermittlung. Sie liefert zusätzliche Daten und Informationen zu einer ALVF, die mit technischen Erkundungsmaßnahmen wie Boden- und Grundwasserproben ermittelt werden [122] (analytischer Nachweis vorhandener Schadstoffe).
Der orientierende Charakter der Untersuchung spiegelt sich mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit in der geringen Probenanzahl wider [122].

Die Ergebnisse der OU werden anhand der Prüfwerte der BBodSchV wirkungspfadbezogen für betroffene Schutzgüter bewertet. Dadurch ist eine erste Gefährdungsabschätzung möglich.
Folgende Bewertungsszenarien sind möglich:
Werden die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung unterschritten, wird die ALVF grundsätzlich aus dem Verdacht entlassen; weitere Untersuchungen sind dann nicht erforderlich. Werden die Prüfwerte für die aktuelle/geplante Nutzung unterschritten, besteht ebenfalls kein Altlastverdacht. Die Fläche verbleibt jedoch im Kataster und eine Neubewertung kann erforderlich werden, falls die Prüfwerte für sensiblere Nutzungen überschritten werden. Dies kann dazu führen, dass für eine Fläche wieder ein Altlastverdacht besteht. Werden die Prüfwerte für die aktuelle/geplante Nutzung überschritten, liegen

konkrete Anhaltspunkte vor, die den Altlastverdacht erhärten, sodass eine Detailuntersuchung (DU) für die abschließende Gefährdungsabschätzung erforderlich wird. Werden sogar Maßnahmeschwellenwerte überschritten, ist unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten, inwieweit Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind [122].

10.1.3 Detailuntersuchung (DU)

Mit der DU werden weitere Daten ermittelt, um festzustellen, ob eine Altlast vorliegt. Sie bildet die Grundlage für eine fundierte abschließende Gefährdungsschätzung.
Die DU dient insbesondere der Feststellung von Menge und räumlicher Verteilung von Schadstoffen, ihrer mobilen und mobilisierbaren Anteile, ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten in Boden, Gewässer und Luft sowie der Möglichkeit ihrer Aufnahme durch Menschen, Tiere und Pflanzen (§ 2 Nr. 4 BBodSchV). Darüber hinaus soll mittels DU festgestellt werden, ob sich aus räumlich begrenzten Schadstoffanreicherungen innerhalb einer ALVF Gefahren ergeben und ob und wie eine Abgrenzung von nicht belasteten Flächen geboten ist (§ 3 Abs. 5 BBodSchV).

Im Unterschied zur OU sind bei der DU die Untersuchungen anspruchsvoller (z. B. Analytik, Feldversuche, Modellierungen) und die Anzahl der Probenstandorte ist in der Regel höher.
Die Ergebnisse der DU sind einerseits daraufhin zu bewerten, ob eine Altlast vorliegt oder der Verdacht widerlegt ist, und andererseits ist zu prüfen, inwieweit Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.
Diese abschließende Gefährdungsabschätzung stellt eine Einzelfallbeurteilung hinsichtlich der Erforderlichkeit von Gefahrenabwehrmaßnahmen bezogen auf den jeweiligen Standort dar und ist sowohl für den aktuellen Zustand als auch für künftige Schadstoffverteilungen vorzunehmen. Ein Ziel dabei ist es vorläufige Sanierungsziele für eine tolerable Schadstoffbelastung zu ermitteln [119].

Zuständig für die Anordnung einer DU ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (§ 14 Abs. 4 Nr. 2 LBodSchG). Die Koordination solcher Untersuchungen auf städtischen Flächen erfolgt durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock.

10.2 Sanierung

Haben Untersuchungen ergeben, dass Schadstoffbelastungen vorliegen, die die beabsichtigte Nutzung bzw. das Grundwasser/Oberflächenwasser gefährden, sind Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich. In diesem Fall handelt es sich um Altlasten gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG. Die für die Sanierung zuständige Behörde ist entsprechend § 14 LBodSchG das in Rostock ansässige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM). Unter dessen Federführung erfolgen alle notwendigen Sanierungsuntersuchungen, -planungen und Sanierungsmaßnahmen.

Das Ziel der Sanierung ist, langfristig die weitere Ausbreitung von Schadstoffen zu verhindern bzw. so zu vermindern, dass die von der Kontamination ausgehenden Gefahren dauerhaft reduziert oder beseitigt werden.
Gemäß § 2 Abs. 7 BBodSchG kann eine Sanierung durch Dekontaminationsmaßnahmen oder durch Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Unter Dekontaminationsmaßnahmen versteht man eine Beseitigung oder Verminderung von Schadstoffen (zum Bespiel durch Bodenaustausch, Grundwasserreinigung), während bei Sicherungsmaßnahmen die Schadstoffe im Boden verbleiben und deren Ausbreitung langfristig verhindert oder gemindert wird (z.B. durch Einkapseln des Bodens, Abdeckung).
Eine Sicherung kann kurzfristig kostengünstiger als die Dekontamination sein [119] jedoch ist eine Dekontamination oft dauerhaft wirkungsvoller, da die Schadstoffe beseitigt werden [19]

und kein Restrisiko im Boden verbleibt. Gesicherte Standorte müssen überwacht werden (vgl. Kap. 10.3).
Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen an jedem Standort (geologische und hydrogeologische Eigenschaften, Art und Ausmaß des Schadens, beabsichtigte Nutzung etc.) enthält die BBodSchV weder Schwellenwerte, die pauschal eine Sanierungspflicht anzeigen, noch Sanierungszielwerte. Den zuständigen Behörden wird daher ein erheblicher Ermessensspielraum eingeräumt [122].
Ist eine Sanierung technisch nicht ausführbar oder unverhältnismäßig, müssen im Sinne der Gefahrenabwehr Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (insbesondere Nutzungsbeschränkungen) festgelegt werden (die Altlast bleibt bestehen) (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 8 BBodSchG).

Nach dem gültigen Bodenschutzrecht sind der Verursacher sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.
Die Sanierungspflicht ist in § 4 Abs. 3 BBodSchG geregelt. Danach sind Boden und Altlasten sowie durch solche verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
Häufig ist die Kostentragung durch den Verursacher nicht möglich, und auch eine Inanspruchnahme der Zustandsstörer aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar. Daher sind für Maßnahmen zur Gefahrenfeststellung und -abwehr weiterhin erhebliche Aufwendungen der öffentlichen Hand notwendig [40]. Es besteht jedoch die Möglichkeit, für kommunale Sanierungsvorhaben bei der Landesregierung Fördermittel zu beantragen.

10.2.1 Sanierungsuntersuchung (SU) und Sanierungsplan

Die Sanierungsuntersuchung (SU) umfasst alle notwendigen Betrachtungen und Prüfungen zur Entscheidung über Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Die SU basiert auf einem festgelegten Sanierungsziel, das nachprüfbar (messbar) sein muss.
Innerhalb der SU werden einzelfallbezogen die technisch und wirtschaftlich geeigneten, rechtlich zulässigen und verhältnismäßigen Sanierungsvarianten für die dauerhafte Gefahrenabwehr ermittelt [119]. Innerhalb der einzelnen Sanierungsvarianten werden dabei unterschiedliche Handlungsoptionen und Maßnahmen bzw. auch Maßnahmenkombinationen (Dekontamination, Sicherung, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen) betrachtet und bewertet.
In einem abschließenden Abwägungsprozess wird eine vergleichende Prüfung der möglichen Gefahrenabwehrmaßnahmen durchgeführt und eine Vorzugsvariante ermittelt. Bei der Entscheidung über die Sanierungs- oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen kann auch die natürliche Schadstoffminderung (natural attenuation) berücksichtigt werden [122]. Dies kommt z. B. bei Sanierungen von MKW-, BTEX- und LCKW-Schäden in Betracht [123].

Folgende Arbeitsschritte sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (StALU MM) innerhalb der SU zu leisten:

- Festlegung des Sanierungsziels
- Erarbeitung von Sanierungsvarianten (technische Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen sowie der Begleitmaßnahmen wie Bodenbewegungen, Transportvorgänge, Beseitigung von Befestigungen und Aufwuchs [121])
- fachliche Bewertung hinsichtlich der Erreichung des Sanierungsziels
- Kosten-Nutzen-Betrachtung
- Verhältnismäßigkeitsbetrachtung
- Wahl der Vorzugsvariante

Im Übrigen sind die notwendigen Prüfungen im Rahmen der SU im Anhang 3 der BBodSchV unter Punkt 1 aufgelistet.

Die Ergebnisse der SU werden in einem Sanierungsplan (Sanierungskonzept) zusammengefasst, der auch die Beiträge der Beteiligten und Betroffenen berücksichtigt. Entsprechend § 13 Abs. 1 BBodSchG i. V. m. Anhang 3 Punkt 2 BBodSchV sollen im Sanierungsplan folgende Aspekte enthalten sein:

- Zusammenfassung der Ausgangslage und der Gefährdungsabschätzung
- Angaben über die bisherige und künftige Nutzung des zu sanierenden Grundstücks
- Darstellung des Sanierungsziels und Zusammenfassung der SU
- Darstellung der erforderlichen Dekontaminations-, Sicherungs-, Schutz-, Beschränkungsmaßnahmen (textliche und zeichnerische Darstellung der durchzuführenden Maßnahmen und Nachweis ihrer Eignung)
- Darstellung der zeitlichen Durchführung dieser Maßnahmen
- Darstellung der Eigenkontrollmaßnahmen zur Überprüfung der sachgerechten Ausführung und Wirksamkeit der Maßnahmen
- Darstellung der Eigenkontrollmaßnahmen im Rahmen der Nachsorge einschließlich der Überwachung (vgl. Kap. 10.3)

Nach §13 Abs. 2 BBodSchG kann die zuständige Bodenschutzbehörde verlangen, dass die SU sowie der Sanierungsplan von geeigneten Fachfirmen oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erarbeitet werden.

Die zuständige Behörde prüft den Sanierungsplan als Grundlage für die anschließende technische Umsetzungsplanung der Vorzugsvariante. Bei Unverhältnismäßigkeit oder technischer Undurchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen ist der Altlaststandort zunächst zu überwachen [119] (vgl. Kap. 10.3). Ggf. sind die Sanierungszielwerte anzupassen und der Sanierungsplan zu überarbeiten. Im Regelfall folgt nach der SU die Durchführung der Sanierung.

10.2.2 Sanierung

Der Sanierungsprozess umfasst die Technische Umsetzungsplanung, die Ausschreibung und Vergabe der Sanierungsleistung, die Durchführung der Sanierungsarbeiten sowie die Kontrolle von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. den Nachweis für den Sanierungserfolg.
Die Technische Umsetzungsplanung umfasst die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung auf Grundlage des Sanierungsplans. Sie präzisiert stufenweise das bautechnische Verfahren zur Umsetzung des genehmigten Sanierungsplans (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) bis hin zur ausführungsreifen Lösung (Ausführungsplanung).
Bei der Ausschreibung und Vergabe der Leistungen sind die geltenden Gesetze und Vergabevorschriften zu beachten [119].
Mit der Durchführung der Sanierungsarbeiten werden die im Sanierungsplan und der Ausführungsplanung dargestellten Maßnahmen zur Dekontamination bzw. Sicherung vor Ort ausgeführt.
Zum Abschluss der Sanierung muss der Nachweis des Sanierungserfolges erbracht werden.
Wird eine vollständige Dekontamination durchgeführt, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei der Sicherung einer Altlast hingegen folgt nach der Sanierung die Nachsorgephase. Eine Nachsorge ist immer dann erforderlich, wenn aufgrund eines verbliebenen Schadstoffpotenzials eine langfristige Erhaltung der Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit der Bauwerke und Anlagen und/oder eine Überwachung der Wirkungspfade notwendig ist [124].

In der Nachsorgephase ist eine Überwachung der Dauerhaftigkeit des Sanierungserfolges vorzunehmen und ggf. die Sanierungswirkung wieder herzustellen (z.B. Reparatur/Instandsetzung von Einbauten/Konstruktionen wie Wasserfassungen oder Dichtungen) [119].

Ein Beispiel für eine gesicherte und überwachte Altlast in Rostock ist das ehemalige Gaswerksgelände.

Am 31.12.2016 waren 188 Altlastverdachtsflächen und 84 Altlasten (62 saniert, 22 unsaniert bzw. teilsaniert) im dBAK verzeichnet. Die Erfassung von Flächen ist ein laufender Prozess und abhängig von den der Behörde zur Kenntnis gegebenen Informationen.
Eine bevorstehende große Sanierungsmaßnahme wird auf dem in 2016 angekauften Areal rund um das Werftbecken in Warnemünde umgesetzt. Aufgrund der am Standort vorliegenden weitreichenden besonderen Belastungssituation, die vornehmlich durch gewerbliche Nutzung vor und während des 2. Weltkrieges und Bombardierungen hervorgerufen wurde, sind Bodenaustauschmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, des Grund- und Oberflächenwassers erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ermöglicht die Revitalisierung dieser Industriebrache durch die Gestaltung eines Mehrzweckhafens. Dadurch wird nicht nur eine erhebliche Zustandsverbesserung des Gebietes erreicht, sondern auch eine Erhöhung der wirtschaftlichen und touristischen Attraktivität unserer Stadt.

10.3 Überwachung

Gemäß § 15 Abs. 1 BBodSchG unterliegen Altlasten und ALVF, soweit erforderlich, der Überwachung durch die zuständige Behörde. Die jeweilige Zuständigkeit ist in § 14 LBodSchG M-V geregelt.
Die Überwachung von ALVF, Altlasten und sanierten Altlasten dient der Beobachtung und Dokumentation von gefahrenrelevanten Schadstoffemissionen (Schadstoffkonzentration und deren räumliche und zeitliche Ausbreitung), die von einer kontaminierten Fläche über die Wirkungspfade zu den Schutzgütern (vgl. Kap. 10.1) ausgehen können. Bei gesicherten Altlasten umfasst die Überwachung im Rahmen der Nachsorge auch die Kontrolle der vorhandenen technischen Anlagen und Einrichtungen [119, 125]. Die Überwachung verfolgt das Ziel, wesentliche Veränderungen bzw. eine Gefahr frühzeitig zu erkennen.
Ob und in welchem Umfang eine Überwachung von ALVF und Altlasten erforderlich ist, liegt im Ermessen der zuständigen Behörde (StALU MM und Amt für Umweltschutz) und wird vom jeweiligen Gefahrenpotenzial bzw. von Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen bestimmt [125]. Für die behördliche Überwachung ist die Stadt Rostock zuständig. Für Altlasten, die der Altlastenfreistellung nach Art. 1 § 4 Abs. 3 des Umweltrahmengesetzes [126] unterliegen, behält sich das Staatliche Amt jedoch die Überwachung vor.

Eine Überwachung wird am häufigsten in den folgen Fällen durchgeführt:

- Wenn nach Abschluss der SU eine Ausführung der Sanierung einer Altlast aus rechtlichen, technischen oder finanziellen Gründen als unverhältnismäßig oder undurchführbar eingeschätzt wird [119].
- Wenn bei gesicherten Altlasten im Rahmen der Nachsorge die Wirksamkeit der Sicherheitsmaßnahmen überprüft und nachgewiesen werden muss. Gemäß § 5 Abs. 3 BBodSchV ist die Wirksamkeit von Sicherungsmaßnahmen gegenüber der zuständigen Behörde zu belegen und dauerhaft zu überwachen.
- Wenn bei der Sanierung eine begleitende Überwachung gefordert wird.

Die Gesamtdauer und die Modalitäten der Überwachung sind einzelfallbezogen und ergeben sich aus [125, 121]:

- dem jeweiligen Gefahrenpotenzial,
- den relevanten Schadstoffen (Schadstoffpotenzial),
- Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen,
- der Nutzung,
- den betroffenen Schutzgütern und Wirkungspfaden.

Der Umfang der Überwachung sowie die Kontrollparameter und deren einzuhaltenden Grenzwerte werden in einem Überwachungsprogramm zusammengefasst. Die Ergebnisse

werden anhand dieser Kontrollparameter in einem festgelegten Turnus in einem Überwachungsbericht dargestellt und bewertet. Als mögliche Szenarien können im Ergebnis der Bewertung die Fortsetzung der Überwachung, die Modifizierung des Überwachungsprogramms oder das Ende der Überwachung diskutiert werden [125]. Wird bei einer ALVF, Altlast oder gesicherten Altlast jedoch eine Verschärfung der Gefahrensituation bzw. eine Verschlechterung der Sanierungswirkung (Wiederausbreitung von Schadstoffen) festgestellt, muss erneut über Maßnahmen zur Gefahrenabwehr entschieden werden [119].

Gemäß § 15 BBodSchG besteht für die Stadt Rostock die rechtliche Verpflichtung, Altlasten und altlastverdächtige Flächen als Aufgabe im übertragenem Wirkungskreis zu überwachen. Diese Überwachung wird in Form eines Grundwassermonitorings durchgeführt. Es dient der Überprüfung der Schadstoffausträge in das Grundwasser, aber auch möglicher Einträge in das Oberflächenwasser oder enthält auch die Kontrolle der Wirksamkeit von Gasfassung und Oberflächenabdichtung von Altablagerungen und Deponien. In Rostock werden Flächen mit überwachungspflichtigen Altstandorten, die bei der Umsetzung eines B-Planes betroffen sind, bevorzugt in das Monitoringprogramm aufgenommen.
Die Gesamtdauer der Überwachung ist unterschiedlich. So kann z.B. im Rahmen einer Deponieabdichtung der Überwachungszeitraum per Bescheid festgesetzt werden und durchaus mehr als 30 Jahre betragen. In anderen Fällen ist es der Kommune überlassen, den Überwachungsrhythmus anzupassen.
Beispiele für eine abgeschlossene Überwachung sind die Hausmülldeponien Dierkow und Diedrichshagen. Nach deren knapp 20jähriger Überwachung wurde die abfallrechtliche Nachsorge beider Deponien 2017 beendet, da keine Gefahr für das wohl der Allgemeinheit zu erwarten ist.

Derzeit befinden sich ca. 12 Altlaststandorte in einer regelmäßigen jährlichen Grundwasserüberwachung. Im Jahr 2016 wurden 19 Grundwassermessstellen beprobt. Gewerbegebiete wie in der Neubrandenburger- Str. und im Osthafen/Petridamm oder der Abstrom des ehemaligen Tanklagers Warnowufer und die ehemalige chemische Reinigung Ahlbecker Str. sind Beispiele. Die 2004/2005 mit einer Oberflächenabdeckung gesicherte Altablagerung Diedrichshäger Moor wird hinsichtlich Grundwasser-, Oberflächenwasser- und Gasemissionen überwacht. Werden signifikante Schadstoffmengen festgestellt, müssen entsprechende vertiefende Untersuchungen durchgeführt und eventuell Entscheidungen über eine Sanierung getroffen werden.
Die Ausschreibung und Vergabe der Untersuchungsleistungen findet durch das Amt für Umweltschutz statt. Probenahme und Analytik erfolgen durch ein zertifiziertes Labor. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden durch das Amt für Umweltschutz ausgewertet. Die Bewertungsgrundlage sind in erster Linie die LAWA-Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden [127]. Die Probenahmestellen und Ergebnisse werden in einem Grundwasserkataster (vgl. Kap. 6.7) geführt.

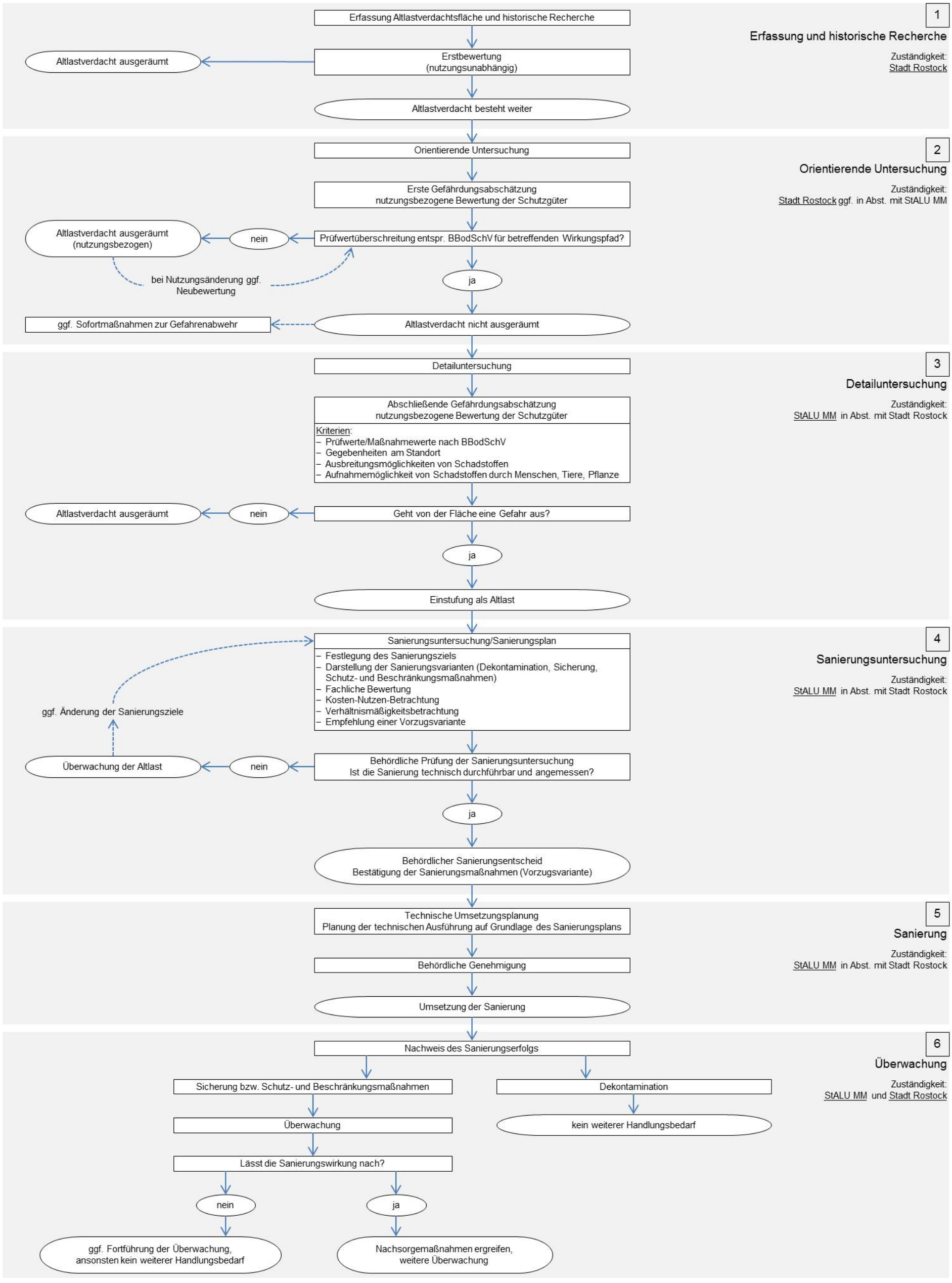


Abbildung 16: Ablaufschema Altlastenbearbeitung

11. Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog ist eine tabellarische Zusammenfassung aller wesentlichen Maßnahmen, die unter Einbeziehung aller Akteure im Bodenschutz zur Umsetzung des Bodenschutzes erstellt wurde. Der Katalog ist entsprechend der einzelnen Bodenschutzkategorien der vorherigen Kapitel geordnet.
Die Öffentlichkeitsarbeit soll eine stärkere Betonung innerhalb des Verwaltungshandelns erfahren, um nicht nur Verwaltungsmitarbeiter sondern auch Bürgerinnen und Bürger für die Bodenschutzproblematik weiter zu interessieren.
Insbesondere ist an dieser Stelle die Kooperation mit anderen Behörden und Institutionen (innerstädtisch, auf Landesebene und bundesweit) zu benennen, die eine vielfältige Projektarbeit ermöglicht und den kommunalen Bodenschutz in Rostock bedeutend stärkt und ergänzt.

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
1 Fortschreibung des Boden- und Altlasteninformationssystems			
1.1	Bodenkartenwerk mit thematischen Karten: Bodenkennwerte, Versiegelungskartierung und Realnutzung nach Auswertung von städtischen Befliegungen (alle 5-7 Jahre), Reichsbodenschätzung; Erarbeitung einer Karte mit Vorranggebieten des Bodenschutzes	Versiegelungskartierung und Realnutzung 2014 (Datengrundlage: Luftbilder aus 2014) und Einbindung der Ergebnisse in das städtische Geoportal ist erfolgt; Aufnahme und Auswertung der Reichsbodenschätzung in die digitalen Kartenwerke ist erfolgt; Auswertung der Stadtbodendaten (siehe auch Maßnahme 6.1) und Aufnahme in das Bodeninformationssystem	**Amt für Umweltschutz**, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Universität Rostock
1.2	Führung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters mit Altlasten, Altlastverdachtsflächen, Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen und Erosionsflächen	Altlastenkataster wurde in das landesweite dBAK (digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster) überführt, es wird laufend aktualisiert; Durchführung von Recherchen; Untersuchungen zur Klärung von Verdachtsmomenten; Monitoring und Entscheidung zum weiteren Verfahren	**Amt für Umweltschutz**, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie,
1.3	Fortführung der Profildatenbank	bedarfsorientierte Fortführung und Aktualisierung des Bodeninformationssystems inkl. Baugrunduntersuchungen und GW-Brunnenausbau; Einarbeitung in das Bodenkartenwerk; Aufnahme der Stadtbodendaten in die Datenbank geplant	**Amt für Umweltschutz**
1.4	Bodenkartierung bei ausgewählten Plänen und Projekten und Anwendung der standardisierten Bodenfunktionsbewertung	im Rahmen von u. a. Umweltprüfungen (UP), Landschaftspflegerischen Begleitplänen (LBP), Grünordnungsplänen (GOP)	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
1.5	Erhalt von Dauerbeobachtungsflächen	Bodenkundliche Aufnahme von Dauerbeobachtungsflächen in Stuthof und am Holbeinplatz; Forstliche Dauerbeobachtungsflächen zur Untersuchung der Wald- und Bodenzustandsentwicklung (zwei Flächen innerhalb der Rostocker Heide (BDF-Forstfläche, BZE-Fläche)	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie**, Amt für Umweltschutz, Stadtforstamt, Landesforst, Universität Rostock
1.6	Bestimmung des Schadstoffgehaltes bei sensiblen Nutzungen entsprechend Mindestuntersuchungs-programm	Untersuchungen in Kleingärten und auf Spielplätzen	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Universität Rostock, Verband der Gartenfreunde
1.7	Aufbau eines kommunalen GIS-basierten Bodenschutzkatasters	Dokumentation aller Bodenuntersuchungen; Durchführung von Recherchen im Bodenschutzbereich; in Umsetzung	**Amt für Umweltschutz**
2 Schutz sensibler Böden und Flächen			
	Niedermoore		
2.1	Bestandteil der Vorranggebiete des Bodenschutzes mit höchster Schutzstufe (siehe Maßnahme 1.1), Ausweisung unbebauter, unversiegelter Schutzzonen um Niedermoore im Radius von mind. 60 m, ggf. Erweiterung der Schutzzone bei hydrologischem Erfordernis und Biotopvernetzung zur Sicherung der Lebensraumfunktion	Schutz der noch verbliebenen Niedermoore; Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan (siehe Maßnahme 3.2); Beispiel: Monitoring Diedrichshäger Moor (in Zusammenarbeit mit Rostock Port) Darstellung der Moorschutzzone in Bebauungsplänen	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
2.2	Unterstützung von Renaturierungen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung/Verbesserung der Bodenfunktionen	degradierte Bereiche durch Wiedervernässung aufwerten, Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, Beispiele: Wiedervernässung im NSG Heiligensee/Hütelmoor, Aufwertung Dragunsgraben im Abschnitt zwischen Elmenhorster Weg und Klein Lichtenhäger Weg; Erfolgskontrolle eingeleiteter Renaturierungsmaßnahmen durch Bodenmonitoring, Beispiel: Wiedervernässung der Klostergrabenniederung	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Stadtforstamt, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V,

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
	Kinderspielplätze (Schadstoffe siehe 1.6)		
2.3	Neuanlagen/ Gestaltung entsprechend Spielplatzkonzept und Objektplanung	möglichst naturnahe Gestaltung mit geringer Versiegelung unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche	**Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege**
	Kleingärten (Schadstoffe siehe 1.6)		
2.4	Hinweise zum Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Empfehlungen zur Düngung entsprechend Nährstoffstatus des Bodens	Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Verringerung des Einsatzes von Mineraldüngern und Vermeidung von Überdüngung und Luxuskonsum für die Pflanzen; Verringerung des Nährstoffeintrags in Grund- und Oberflächenwasser	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei
	Dünen		
2.5	Bestandteil der Vorranggebiete des Bodenschutzes mit höchster Schutzstufe (siehe Maßnahme 1.1)	Schutz vor baulicher Inanspruchnahme	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
	Waldböden		
2.6	Überprüfung und Aktualisierung der forstlichen Standortserkundung mit Schwerpunkt Humuszustand und Wasserversorgung; Ergänzungsmessungen, z.B. Schadstoff-immission über Humusanalysen; Kartierung der ca. 800 ha Nichtholzflächen; Auswertung vorliegender Daten über NSG Hütelmoor im westlichen FFH-Gebiet	Standortserkundung als integrierter Bestandteil der Forsteinrichtung, Basis für künftige Waldentwicklung; Kooperation mit Universität Rostock (Bodenkunde) im Bereich Hydrologie für FFH-Gebiet	**Stadtforstamt**, Universität Rostock
2.7	Einsatz möglichst bodenschonender Verfahren in der Forstwirtschaft, Optimierung vorhandener Technologien; Weiterführung der FSC-Zertifizierung für den kommunalen Waldbesitz	mit der FSC-Zertifizierung erfolgt standortgerechte Waldbewirtschaftung und aktiver Bodenschutz durch Optimierung bodenschonender Methoden	**Stadtforstamt**
2.8	Wiederbewaldung vorrangig mit Baumarten, die zur Reduzierung der Bodenversauerung beitragen	geeignete, an den Standort und klimatisch bedingte Humusumsetzung gepasste Baumartenwahl	**Stadtforstamt**

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
3 Bodenschutz in der Planung und bei Bauvorhaben			
3.1	Nutzung von Planungsgrundlagen und Leitfäden zum vorsorgenden Bodenschutz	u. a. Anwendung der Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und „Bodenschutz in der Bauleitplanung M-V“; Anwendung der LABO-Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange in Planungs- und Zulassungsverfahren	**Amt für Umweltschutz**
3.2	Darstellung von Vorranggebieten des Bodenschutzes (siehe Maßnahme 1.1) als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung sowie Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft auf Grundlage der Reichsbodenschätzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	besonderes Schutzerfordernis für Böden mit hoher Funktionseignung und für Böden mit Bodenwertzahlen ab 50; die Darstellung dieser Flächen soll im Flächennutzungsplan, im Landschaftsplan und in B-Plänen erfolgen; im Landschaftsplan 2014 erfolgte bereits Darstellung der Böden hoher Funktionseignung, Darstellung der Böden mit hohen Wertzahlen erfolgt künftig in Fortschreibung	**Amt für Umweltschutz**, **Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege**, **Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft**, Stadtforstamt
3.3	Begrenzung der Neuversiegelung	Fachbeitrag „Vorsorgender Bodenschutz“ bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans; Einflussnahme auf den Versiegelungsgrad im Rahmen der Bauleitplanung	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, **Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft**
3.4	Monitoring von Versiegelungsgrad/Flächen-verbrauch und Inanspruchnahme besonders geschützter Böden	Umsetzung des Umweltqualitätszielkonzepts; Fortführung der luftbildgestützten Flächenbilanz	**Amt für Umweltschutz**, Universität Rostock
3.5	Erstellung von Bodenmanagementkon-zepten (BMK) für sämtliche städtischen Großvorhaben mit Bodenbewegung größer 10.000 m^3 und bei Erschließung von B-Plangebieten	Auflage bei B-Planung und großen Einzelvorhaben; Integration von Bodenmanagementkonzepten als optionale Auflage in Erschließungsverträgen; Grundlage für die Bodenkundliche Baubegleitung	**Amt für Umweltschutz**, Bauamt, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Amt für Verkehrsanlagen, Hafen- und Seemannsamt, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
3.6	Etablierung der Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) für Vorhaben mit Bodenbewegung größer 10.000 m³ und bei Erschließung von B-Plangebieten	Auflage bei B-Planung und Einzelvorhaben; Integration der BBB in alle Projektphasen (Planung bis Bauabschluss); Anwendung des BVB-Merkblatts Band 2 – Bodenkundliche Baubegleitung BBB	**Amt für Umweltschutz**, Bauamt, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
3.7	Verwertungsmarketing für Nassbaggergut mit Sicherung der Abnahme Sand/ Bodenmaterial aus Reifung im Landschafts-/Landbau	stetige Umsetzung der Strategie Verwerten statt Deponieren; Weißflächenkarte (Tabuzonen für Bodenauftrag) für die Vermarktung von Baggergut wurde erarbeitet	**Hafen- und Seemannsamt**, Amt für Umweltschutz, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
3.8	Verbesserung der Anreize für die Umsetzung von Entsiegelung und Minimierung von Neuversiegelung durch Niederschlagswassergebühr	Steuerung über finanzielle Anreize (Niederschlagswassernutzung und niedriger Abflussbeiwert wirken gebührenmindernd)	**Amt für Umweltschutz**, Warnow-Wasser- und Abwasserverband, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
3.9	kleinflächige Entsiegelung mit sofortiger Begrünung vorrangig in der Innenstadt und Prüfung des Einsatzes durchlässiger Materialien bei städtischen Baumaßnahmen (z.B. Rasengittersteine für Stellplätze)	Entsiegelungspotenzial besteht besonders durch Teilrückbau von Verkehrsflächen, in Waldgebieten und Parkanlagen; Austausch zugunsten durchlässiger Materialien bei Instandsetzungsmaßnahmen	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Amt für Verkehrsanlagen, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
4	**Flächenrecycling und Altlastensanierung**		
4.1	Erkundung von Verdachtsflächen und altlastverdächtigen Flächen	Orientierende Untersuchung OU (Stadt Rostock) und Detailuntersuchung DU (StALU MM)	**Amt für Umweltschutz**, **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg,** Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
4.2	Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten	schädl. Bodenveränderungen in Zuständigkeit der Kommune: Erstellung von Sanierungskonzepten; Sanierungsplanung und -durchführung (auch B-Plan begleitend) Altlasten in Zuständigkeit des StALU MM: Erstellung von Sanierungskonzepten; Sanierungsplanung und –durchführung	**Amt für Umweltschutz**, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**
4.3	Behördliche Überwachung von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen in Zuständigkeit der Kommune	Zustandserfassung von Flächen; Überwachung des Sanierungserfolgs durch Grundwassermonitoring	**Amt für Umweltschutz**, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
4.4	Flächenmanagement (Erfassung von Brachflächen)	Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch Nachverdichtung; Entwicklung nicht oder nur gering genutzter Flächen, Prüfung und Überführung in die vorgesehene Nutzung; laufendes Verfahren	**Amt für Stadtentwicklung**, **Stadtplanung und Wirtschaft**, Amt für Umweltschutz, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
5 Umweltinformation und Öffentlichkeitsarbeit			
5.1	Bereitstellung von Informationen zum Bodenschutz	Herausgabe von Broschüren, Faltblättern und Presseberichten (Boden des Jahres, Ergebnisse der luftbildgestützten Flächennutzungskartierung, Hundekot, Streusalz, Sonderaktionen zum Boden)	**Amt für Umweltschutz**
5.2	Betreuung und Aktualisierung des Bodenlehrpfades im Stadtgebiet	Neugestaltung der Informationstafeln im IGA-Park und Einbeziehung in die Öffentlichkeitsarbeit geplant; Aufstellung von Informationstafeln an ausgewählten Standorten im Stadtgebiet geplant	**Amt für Umweltschutz**
5.3	Fortbildungsangebote für die Stadtverwaltung	Weiterbildungen für interessierte Mitarbeiter zur Anwendung des Bodenschutzrechts; Veranstaltung des Rostocker Bodenschutzsymposiums	**Amt für Umweltschutz**
6 Kooperation – Projekte			
6.1	Fortführung der engen Kooperation mit der Universität Rostock im Bereich vorsorgender Bodenschutz, Flächenbilanzierung und Realnutzungskartierung über Luftbilder	Jährliche Vereinbarungen zu speziellen Projekten entsprechend Haushaltsplanung; Themenangebote für Bachelor- und Masterarbeiten, Belegarbeiten; gegenseitiger Erfahrungsaustausch und Mitwirkung an Projekten, Workshops und Vorlesungen/Seminaren; Kooperation mit dem LUNG bei ausgesuchten Projekten z.B. Auswertung der Stadtbodendaten	**Amt für Umweltschutz**, Universität Rostock, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Ziele und Maßnahmen		Erläuterungen/ Bemerkungen	**Verantwortlich**/ beteiligte Ämter
6.2	Bewerbung und Mitwirkung an Forschungsvorhaben und Projekten zu Schwerpunkten des Bodenschutzes im Rahmen kommunaler Planungen	Mitarbeit in der bundesweiten projektbegleitenden Arbeitsgruppe des BOVA (ständiger Ausschuss vorsorgender Bodenschutz der LABO) zur „Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange in Planungs- und Zulassungsverfahren“; Partner im BMBF-Projekt „PROSPE-RO“; LFP-Projekt „Bodendauerbeobachtungsflächen im urbanen Bereich“	**Amt für Umweltschutz**, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Universität Rostock, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V
6.3	Mitwirkung an Rechtsvorschriften bzw. Arbeitshilfen im Bodenschutz	Aktive Beiträge zur Ausgestaltung des Landesbodenschutzgesetzes und bei der Überarbeitung von relevanten Landesverordnungen; Mitarbeit an der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung M-V“	**Amt für Umweltschutz**, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Quellenverzeichnis

[1] H.-P. Blume, R. Horn und S. Thiele-Bruhn, Hrsg., *Handbuch des Bodenschutzes, 4. Auflage,* Weinheim: Wiley-VCH Verlag, 2011.

[2] Hansestadt Rostock, Hrsg., *ROSTOCK 2025 – Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock,* Rostock, 2012.

[3] *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), Artikel 1 G. v. 17.03.1998 BGBl. I S. 502; zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465.*

[4] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Hrsg., *Bodenbericht des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Phase 1 des Bodenschutzprogramms Mecklenburg Vorpommern – Bodenzustand,* Güstrow, 2002.

[5] *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), V. v. 12.07.1999 BGBl. I S. 1554; zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465.*

[6] J. Frauenstein, *Editorial - Brauchen wir eigentlich das Altlastenspektrum?, Altlastenspektrum, Jahrgang 2018, Nr. 1, S. 1.*

[7] *Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V), Artikel 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze,* vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759); zuletzt geändert durch §§ 13 und 14 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).

[8] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Hrsg., *Bodenschutzprogramm Mecklenburg-Vorpommern – Teil 2 Bewertung und Ziele,* Schwerin, 2017.

[9] H. Kolata, *Konzeptionelle Bodenbewertungsverfahren M-V (KBFBV M-V),* Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Hrsg., Güstrow, 2015.

[10] D. V. f. W. Abwasser und Abfall e. V., Hrsg., *DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 920-1, Bodenfunktionsansprache, Teil 1: Ableitung von Kennwerten des Bodenwasserhaushalts,* 2016 (Korrigierte Fassung 2017).

[11] D. V. f. W. Abwasser und Abfall e. V., Hrsg., *DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 920-2, Bodenfunktionsansprache, Teil 2: Filter und Puffer für organische Chemikalien,* 2017.

[12] D. V. f. W. Abwasser und Abfall e. V., Hrsg., *DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 920-3, Bodenfunktionsansprache, Teil 3: Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt (N, P, K, Ca, Mg, S) landwirtschaftlich genutzter Standorte,* 2016 (Entwurf) .

[13] D. V. f. W. Abwasser und Abfall e. V., Hrsg., *DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 920-4, Bodenfunktionsansprache, Teil 4: Ableitung von Kennwerten des landwirtschaftlichen Ertragspotentials nach dem Müncheberger Soil Quality Rating,* 2017 (Entwurf).

[14] C. Klingenfuß, D. Möller, C. Heller und J. Zeitz, *Bewertung von Ökosystemleistungen der Moorböden, Bodenschutz Nr. 3,* Jahrgang 2015, S. 82.

[15] J. Tränckner, Hrsg., *KOGGE – Kommunale Gewässer gemeinschaftlich entwickeln im urbanen Raum, Abschlussbericht,* Bd. 81, Rostock: Schriftenreihe Umweltingenieurwesen Wasserwirtschaft, Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät, Universität Rostock, 2018 (unveröffentlicht).

[16] *AD-HOC-Arbeitsgruppe Boden der staatlichen Geologischen Dienste und der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Hrsg., Bodenkundliche Kartieranleitung KA5, 5. Auflage,* Hannover, 2005.

[17] *Universität Rostock, Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät, Bericht zur Stadtbodenkartierung Rostock 1995,* Rostock, 1995.

[18] N. Steiner und F. Grünebaum, *Rechtsgrundlagen im Bodenschutz für Abfallbeauftragte, in: Handbuch für den Abfallbeauftragten,* Essen, 2003, http://www.verwaltungsrecht.de/steiner/veroeffentlichungen/pdf/rechtsgrundlagen_im_bodenschutz_fuer_abfallbeauftragte.pdf, Zugriff 15.08.2017.

[19] H. Neumaier und H. H. Weber, Hrsg., *Altlasten: Erkennen, Bewerten, Sanieren, 3. Auflage,* Berlin Heidelberg: Springer-Verlag, 1996.

[20] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Hrsg., *Jahresbericht zur Luftgüte 2016,* Güstrow, 2017.

[21] *Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG), Artikel 1 G. v. 06.02.2012 BGBl. I S. 148, 1281 (Nr. 7); zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 18.07.2016 BGBl. I S. 1666, Geltung ab 14.02.2012.*

[22] Pflanzenschutzdienste der Länder, *Einheitliche Kriterien für die Genehmigung von Anträgen auf eine Ausnahmegenehmigung zur Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel gemäß § 12 Absatz 2 Pflanzenschutzgesetz, Leitlinien der Länder, 2016.*

[23] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Schutzzonenordnung für Trinkwasserschutzgebiet „Warnow", Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980.*

[24] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock in der Fassung vom 25.11.2017.*

[25] *Neuer FSC-Waldstandard für Deutschland verabschiedet, Juni 2016; http://www.fsc-deutschland.de/de-de/aktuelles/id/186.*

[26] Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsi, *Pflanzenschutzmittel für Haus und Kleingarten; https://www.bvl.bund.de/DE/04_Pflanzenschutzmittel/02_Verbraucher/03_HausKleingarten/psm_HausKleingarten_node.html, Zugriff 26.06.2018.*

[27] *Verband der Gartenfreunde e.V. der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rahmengartenordnung, Beschluss Nr. 7/2007 der Delegiertenversammlung vom 31. März 2007; https://www.gartenfreunde-hro.de/verband/dokumente/, Zugriff 26.06.2018.*

[28] Umweltbundesamt, Hrsg., *Gartenlust - Praxistipps zum Pflanzenschutz,* 2016.

[29] *Verordnung über die Anwendung von Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten und Pflanzenhilfsmitteln nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis beim Düngen (Düngeverordnung – DüV), Artikel 1 V. v. 26.05.2017 BGBl. I S. 1305 (Nr. 32).*

[30] *Verordnung über das Inverkehrbringen von Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten und Pflanzenhilfsmitteln (Düngemittelverordnung – DüMV), V. v. 05.12.2012 BGBl. I S. 2482 (Nr. 58);,* zuletzt geändert durch Artikel 3 V. v. 26.05.2017 BGBl. I S. 1305.

[31] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Hrsg., *Richtwerte für die Untersuchung und Beratung zur Umsetzung der Düngeverordnung in Mecklenburg-Vorpommern,* Schwerin, 2008.

[32] E. Peters-Ostenberg und M. Henneberg, *Auswirkung von Salzen auf Stadtbäume an Radwegen in der Hansestadt Rostock, STZ Angewandte Landschaftsplanung c/o Universität Rostock, Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät,* Rostock, 2017.

[33] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Gemeinsame Konzeption zur Vorbereitung und Durchführung des kommunalen Winterdienstes 2016/2017 auf dem Territorium der Hansestadt Rostock - Winterdienstkonzeption.*

[34] Bayrisches Landesamt für Umwelt, Hrsg., *Schadstoffe bei Brandereignissen, Feb. 2011; http://www.arguk.de/leistung/gebaeude/documents/Schadstoffe-bei-Brandereignissen.pdf, Zugriff 20.09.2018.*

[35] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, *schriftliche Auskunft vom 19.07.2018.*

[36] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Konzeption Ordnung und Sauberkeit in der Hansestadt Rostock 2017/2018.*

[37] W. Burghardt, *Formen und Wirkung der Versiegelung, in: Symposium Bodenschutz 1993, Heft 2, S. 111-125, Symposium Bodenschutz, 29.-30.06.1992, Münster.*

[38] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Hrsg., *Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Bodenverdichtung, ohne Jahr.*

[39] Geologisches Landesamt M-V, Hrsg., *Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Bodenerosion,* 1998.

[40] Umweltbundesamt, Hrsg., *Bodenzustand in Deutschland,* Dessau, 2015.

[41] *Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Hrsg., Konzept zum Schutz und zur Nutzung der Moore - Fortschreibung des Konzeptes zur Bestandssicherung und zur Entwicklung der Moore (Moorschutzkonzept),* Schwerin, 2009.

[42] Pöyry GmbH, *Bohr- und Probenahmearbeiten für die Ermittlung von landestypischen Hintergrundwerten in ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns - Stadtbodenkartierung, Erläuterungsbericht,* Schwerin, 2006.

[43] *Erläuterungen zu den Ergebnissen der forstlichen Standortserkundung im Stadtforstamt Rostock 1997-1999,* Hirschburg, 1999.

[44] *Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz BodSchG), Artikel 20 G. v. 20.12.2007 BGBl. I S. 3150, 3176 (Nr. 69); zuletzt geändert durch Artikel 232 V. v. 31.08.2015 BGBl. I S. 1474.*

[45] *Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Hrsg., Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern,* Schwerin, 2016.

[46] ahu AG Wasser-Boden-Geomatik, *Bodendaten in Deutschland – Übersicht über die wichtigsten Mess- und Erhebungsaktivitäten für Böden, im Auftrag des Umweltbundesamtes,* 2012.

[47] Landesforst M-V, *schriftliche Auskunft vom 02.03.2017.*

[48] Landesforst M-V, *schriftliche Auskunft vom 10.03.2017.*

[49] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock,* Rostock, 2005.

[50] *Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, Hrsg., Erosionsereigniskataster Mecklenburg-Vorpommern – Bodenerosion durch Wasser,* Schwerin, 2016.

[51] G. Grenzdörffer und S. Bogdanov, *Aktualisierung der Flächennutzungskartierung der Hansestadt Rostock, Steinbeis Transferzentrum (STZ) Geoinformatik, Universität Rostock, Professur für Geodäsie und Geoinformatik,* Rostock, 2015.

[52] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Landschaftsplan der Hansestadt Rostock - Erste Aktualisierung 2013,* Rostock, 2014.

[53] *Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66,* zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

[54] *Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 GVOBl. M-V 1992, S. 669, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432).*

[55] M. Makki und C. Ehrig, *Detailkartierung als wichtiges Instrument des urbanen*

Bodenschutzes, Bodenschutz Nr. 3, Jahrgang 2015, S. 78.

[56] *Stadt Osnabrück, Vorsorgender Bodenschutz, https://www.osnabrueck.de/gruen/boden/vorsorgender-bodenschutz.html, Zugriff 24.05.2018.*

[57] *Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bodenschutz in Kommunen, https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-kommunen, Zugriff 24.05.2018.*

[58] LABO Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hrsg., *Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug*, 2017.

[59] C. Locher und H. Marx, *Neues Bewusstsein für den Bodenschutz, TerraTech, Jahrgang 2017, Nr. 4, S. 12.*

[60] *Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch B. v. 23.09.2004 BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 20.10.2015 BGBl. I S. 1722.*

[61] *Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Hrsg., Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018*, Schwerin, 2018.

[62] *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 30.06.2017 BGBl. I S. 2193 Geltung ab 01.03.2010.*

[63] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen für die zentrale und dezentrale Abwasserbeseitigung des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes sowie über die Erhebung von Kostenersatz für zusätzliche,* Grundstücksanschlüsse (Abwassergebührensatzung) vom 26.11.2014, zuletzt geändert durch Satzung vom 04.12.2012, Rostock, 2012.

[64] *http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen- boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#textpart-1, Zugriff 08.05.2017.*

[65] Statistisches Bundesamt (Destatis), Hrsg., *Land- und Forstwirtschaft, Fischerei - Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2016, Fachserie 3, Reihe 5.1*, 2017.

[66] Die Bundesregierung, Hrsg., *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage*, 2016.

[67] *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch B. v. 24.02.2010 BGBl. I S. 94,* zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 20.07.2017 BGBl. I S. 2808 Geltung ab 01.08.1990.

[68] Statistisches Bundesamt (Destatis), *GENESIS-Online Datenbank, https://www-genesis.destatis.de, Zugriff 16.05.2017.*

[69] Deutscher Bauernverband, Hrsg., *Situationsbericht 2016/2017 - Trends und Fakten zur Landwirtschaft,* Frankfurt a. M., 2016.

[70] *Mitteilung, in Wasserwirtschaft, Jahrgang 2017, Nr. 6, S. 8.*

[71] *Flächenverbrauch einschränken – Jetzt handeln, Empfehlungen der Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt,* Dessau, 2009.

[72] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hrsg., *Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft, Band 3,* Bonn, 2007.

[73] *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Hrsg., Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung, Heft 51,* Bonn, 2007.

[74] B. Winkler, L. Kriebel und a., *Strategien zur Vermeidung künftiger Gewerbebrachen, Materialien zur Raumentwicklung, Heft 48, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Hrsg.*, Bonn, 1992.

[75] *Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW) e.V. - Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Hrsg., DVW-Merkblatt 2-2011 Brachflächenrevitalisierung - Eine strategische Aufgabe,* 2011.

[76] ICSS im Umweltbundesamt, Hrsg., *Die Zukunft liegt auf Brachflächen,* Dessau, 2005.

[77] A.-K. Schormüller, *Flächenmanagement und Bodenschutz als kommunale Instrumente für den Klimaschutz und die Anpassung der Folgen des Klimawandels, in Klimaschutz & Fläche - Bodenschutz und Flächenmanagement für erfolgreichen kommunalen Klimaschutz, S. 6,* Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Hrsg., Köln, 2016.

[78] Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hrsg., *Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Ballungsraum Rostock, Lärmaktionsplan der Stufe III,* Rostock, 2018.

[79] *biota Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Integraler Entwässerungsleitplan (IELP) für die Hansestadt Rostock - Definition von Hauptentwässerungsachsen (HEA) Fallbeispiel HEA Barnstorfer Anlagen-Parkstraße-Unterwarnow,* Bützow, 2016.

[80] *Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch,* Schwerin, Erlass vom 20.03.2017.

[81] *Ministerium für Gesundheit und Soziales M-V, Hrsg., Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten,* Schwerin, 2007.

[82] *Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG), Artikel 1 G. v. 24.02.2012 BGBl. I S. 212 (Nr. 10),* zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 G. v. 20.07.2017 BGBl. I S. 2808.

[83] *Anforderungen an die Stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln, Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, zuletzt aktualisiert 2004.*

[84] *Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung – DepV), Artikel 1 V. v. 27.04.2009 BGBl. I S. 900 (Nr. 22); zuletzt geändert durch Artikel 2 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465.*

[85] *Bioabfallverordnung (BioAbfV), neugefasst durch B. v. 04.04.2013 BGBl. I S. 658; zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 2 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465.*

[86] Deutsches Institut für Normung e. V., Hrsg., *DIN 19731:1998-05 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“,* Berlin: Beuth Verlag GmbH, 1998.

[87] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Hansestadt Rostock,* Rostock, 2012.

[88] Hansestadt Rostock, Hrsg., *Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS) in der Fassung vom 19. November 2015.*

[89] H.-E. Kape, *Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterial auf landwirtschaftlich genutzten Flächen„,* Vortrag im Rahmen der Bodenschutzberatung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt und den unteren Bodenschutzbehörden in M-V, 24.11.2014.

[90] D. V. f. W. Abwasser und Abfall e. V., Hrsg., *DWA-Regelwerk Merkblatt DWA-M 362-1 Umgang mit Baggergut, Teil 1: Handlungsempfehlungen,* Hennef, 2008.

[91] Stadtentsorgung Rostock, *schriftliche Auskunft vom 03.08.2017.*

[92] *Verordnung über die Verwertung von Klärschlamm, Klärschlammgemisch und Klärschlammkompost (Klärschlammverordnung – AbfKlärV) Artikel 1 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465 (Nr. 65); zuletzt geändert durch Artikel 6 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465.*

[93] *Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (AbfKlärVNOV k.a.Abk.) V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465 (Nr. 65); Geltung ab 03.10.2017.*

[94] B. Sundermeyer-Kirstein, *Bundesrat verabschiedet Neuordnung der Klärschlammverwertung, Korrespondenz Abwasser, Abfall, 64. Jahrgang 2017, Heft 6, S. 464.*

[95] A. Krebsbach und C. Bergs, *Klärschlammverwertung Paradigmenwechsel steht bevor, Der Gemeinderat, 60. Jahrgang 2017, Heft 6, S. 48.*

[96] *Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V und Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V, Hrsg., Zukunftsfähige Behandlung und Entsorgung von Klärschlämmen in Mecklenburg-Vorpommern,* Schwerin, 2013.

[97] *Landwirtschaftliche Klärschlammverwertung in Mecklenburg-Vorpommern, Fachinformation der zuständigen Stelle für landwirtschaftliches Fachrecht und Beratung (LFB),* 2009.

[98] LMS Agrarberatung GmbH, *Klärschlamm-Aufbringungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016, Auswertung der landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung,* 2018.

[99] Eurawasser GmbH, *Engineering & Asset-Management Sachgebiet Verfahrenstechnik Abwasser, Klärschlammbilanz ZKA Rostock 2017, 01.03.2018.*

[100] *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), neugefasst durch B. v. 17.05.2013 BGBl. I S. 1274,* zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 18.07.2017, BGBl. I S. 2771.

[101] *Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.November 2010 über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) (Neufassung), Amtsblatt der EU vom 17.12.2010 L334/17.*

[102] LABO Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hrsg., *Arbeitshilfe zum Ausgangszustandsbericht für Boden und Grundwasser, Fassung 2013, redaktionelle Korrektur 2015.*

[103] *Verordnung (EG) Nr. 1272/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einstufung, Kennzeichnung und Verpackung von Stoffen und Gemischen (CLP-Verordnung),* zur Änderung und Aufhebung der Richtlinien 67/548/EWG und 1999/45/EG und zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1907/2006, zuletzt geändert durch die 10. ATP am 04.05.2017.

[104] H. Bauer, B. Braun, P. Doetsch und W. Tillmanns, *Ausgangszustandsbericht und Rückführungspflicht bei genehmigungspflichtigen Industrieanlagen nach der IED-Richtlinie, Altlastenspektrum Jahrgang 2015, Nr. 1, S. 5.*

[105] Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V, Hrsg., *Überwachungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Umsetzung der Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen, Schwerin, 2014,* https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Wirtschaft/ Abfallwirtschaft/% C3%9Cberwachungsplan-Industrieemissionen/, Zugriff 28.02.2018.

[106] Bundesverband Boden, *Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2,* Berlin: Erich Schmidt Verlag, 2014.

[107] U. Meyer und A. Wienigk, *Baubegleitender Bodenschutz auf Baustellen - Schnelleinstieg für Architekten und Ingenieure,* Wiesbaden: Springer Vieweg, 2016.

[108] *Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, GVOBl. M-V 2015, S. 344; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).*

[109] *Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) (Entwurf), Bundesministerium für Umwelt,* Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), zuletzt geändert am 03.05.2017.

[110] *Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Bodenkundliche Baubegleitung Empfehlung des BVB-Merkblattes Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“, Erlass vom 05.01.2016.*

[111] *Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW), Hrsg., Bodenschutz beim Bauen,* Recklinghausen, 2009.

[112] U. Hammerschmidt, *Bodenschutz beim Bauen - Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, GeoBerichte 28,* Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie NI, Hrsg., Hannover, 2014.

[113] N. Feldwisch und C. Friedrich, *Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Hrsg., Schädliche Bodenveränderungen vermeiden, Schriftenreihe des LfULG, Heft 10/2016, 1. Auflage,* Dresden, 2016.

[114] *Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Hrsg., Bodenschutz auf Linienbaustellen, Schriftenreihe LLUR SH - Geologie und Boden 19,* Flintbek, 2014.

[115] *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hrsg., Bodenschutz im baulichen Umfeld, BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2013,* Bonn, 2013.

[116] *Norm-Entwurf DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, https://www.din.de/de/mitwirken/normenausschuesse/naw/entwuerfe/wdc-beuth: din21:288241464, Zugriff 19.07.2018.*

[117] *http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/altlasten, Zugriff 15.08.2016.*

[118] Argument GmbH, *Aktualisierung des Bodenschutzkonzepts der Hansestadt Rostock - Schlussbericht,* Kiel, 2005.

[119] *Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Hrsg., Handbuch zur Altlastenbehandlung, Grundsätze Teil 1, 1. Auflage, https://publikationen. sachsen.de/bdb/artikel/13662,* Dresden, 2003.

[120] LABO Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hrsg., *Arbeitshilfe Qualitätssicherung,* 2002.

[121] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Hrsg., *Leitfaden zur Altlastenbearbeitung in M-V, Heft 2,* Güstrow, 2006.

[122] Umweltbundesamt, *Altlasten bearbeiten, https://www.umweltbundesamt.de/themen/ boden-landwirtschaft/altlasten/altlasten-bearbeiten#textpart-1, Zugriff 15.08.2017.*

[123] LABO Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hrsg., *Berücksichtigung der natürlichen Schadstoffminderung bei der Altlastenbearbeitung, Ständiger Ausschuss Altlasten - ALA, Ad-hoc Unterausschuss „Natürliche Schadstoffminderung", Positionspapier vom 15.09.2015.*

[124] *Der Ingenieurtechnische Verband für Altlastenmanagement und Flächenrecycling e.V., Handlungsempfehlung - H 1 - Nachsorge und Überwachung von sanierten Altlasten,* 2003.

[125] Umweltbundesamt, *Erarbeitung von Programmen zur Überwachung von Altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, https://www.umweltbundesamt.de/ publikationen/erarbeitung-von-programmen-zur-ueberwachung-von, Zugriff 15.08.2017.*

[126] *Umweltrahmengesetz vom 29. Juni 1990 (GBl. DDR 1990 I S. 649), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766, 1928) geändert worden ist.*

[127] LAWA Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Hrsg., *Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden,* 1995.

[128] Regierungspräsidium Kassel (Hessen), *Vorsorgender Bodenschutz durch Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung, Kassel, 2017,* https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-

kassel.hessen.de/files/content-downloads/Merkblatt%20Bodenkundliche%20Baubegleitung.pdf, Zugriff 20.07.2018.

Anhänge

Anhang 1

Bodenfunktionsbewertung

Folgende 3 Bodenfunktionen wurden bewertet [118]:

1. N – Natürlichkeit/Seltenheit (landschaftsgeschichtlicher Wert – Archivfunktion):

Mit der Natürlichkeit des Bodens werden die anthropogenen Überprägungen beurteilt. Die Seltenheit beschreibt den landschaftsgeschichtlichen Wert eines Bodentyps.

Stufe 1	Aufschüttung; anthropogen veränderte Böden; es herrschen noch deutlich erkennbare, gestörte Bodenverhältnisse (Aufschüttungen/Kippen etc.) - geringe Wertigkeit/Empfindlichkeit
Stufe 2	Natürlich gewachsener Boden; land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen sowie extensiv oder „ökologisch“ genutzte, häufige Böden (Niederungen, Wälder etc.) - mittlere Wertigkeit/Empfindlichkeit
Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1%) /naturgeschichtliches Dokument - hohe Wertigkeit/Empfindlichkeit

2. R – Regelung des Stoffhaushalts (Immobilisierung von Schadstoffen):

Bewertet wird die Fähigkeit des Bodens, Fremdstoffe festzulegen und zu puffern (bewertet anhand Bodenart und Acidität).

Stufe 1	Bindungsschwaches Substrat z. T. basenarm (sandige Schluffe, schluffige Sande, Sande) - geringe stoffliche Regelungsfunktion
Stufe 2	Mäßig bindungsstarkes Substrat z. T. mittel-basisch (sandige lehme, lehmige Schluffe, lehmige Sande (Sl3, Sl4) - mittlere stoffliche Regelungsfunktion
Stufe 3	Bindungsstarkes und z. T. basenreiches Substrat (Tone, Lehme, Torfe (Hn)) - hohe stoffliche Regelungsfunktion

3. S – Standorteigenschaft (Bodenwasserhaushalt – Lebensraumfunktion):

Die Standorteigenschaft des Bodens für natürliche Lebensgemeinschaften lässt sich mit Informationen zum Bodentyp und zum Bodenwasserhaushalt charakterisieren.

Stufe 1	Stau- und grundwasserferne schluffige, lehmige und tonige Standorte (z. B. Parabraunerde) - unempfindlicher geringwertiger Standort
Stufe 2	zeitweise wasserbeeinflusste Böden (z. B. Pseudogley oder häufiger vorkommende Trockenstandorte) - mäßig empfindlicher und wertvoller Standort
Stufe 3	grundwassergeprägte Böden oder Trockenstandorte (z. B. Gleye, Niedermoorböden oder Podsole) - empfindlicher und hochwertiger Standort

Anhang 2

Informationen zum Bodenverkauf der Stadt Rostock

Baggern - Aufbereiten – Wiederverwerten

Die Hansestadt Rostock verkauft humosen Boden und Mischboden von ihren Spülfeldern Schnatermann und Radelsee. Der in Mieten auf den Spülfeldern lagernde Boden stammt aus Baggerungen der Unterwarnow. Er entsteht durch die Klassierung des Baggergutes bei der Einspülung in Polder.

Es wird nur Boden aus dem Gewässergrund angenommen, der entsprechenden Vorschriften für eine Wiederverwertung genügt. Um dieses sicherzustellen, wird vor Baggerung im Gewässergrund und vor Verkauf der Boden auf Einhaltung der gültigen Verordnungen geprüft (Schadstoffgehalte Oberbodenmaterial Vorsorgewerte BBodSchV / Füllboden LAGA M20). Der Einsatz des Materials ist mit den zuständigen Umweltämtern abgestimmt. Die positiven Erfahrungen im Bereich Garten- und Landschaftsbau sowie Rekultivierungsmaßnahmen haben bisher die Verwertung von über 1,6 Mio m³ ermöglicht.

Der zum Verkauf in Mieten lagernde Boden hat einen über Jahre sehr stabilen neutralen pH-Wert und durch das Einspülen des Bodens mit dem Brackwasser des Breitlings ein in Abhängigkeit des Humusgehalts entsprechenden Salzgehalt. PH-Wert und Salzgehalt können Einfluss auf das Wachstumsverhalten bestimmter Pflanzen haben. Diesbezüglich wurde eine Anwenderempfehlung erarbeitet, die dem Käufer als Anlage übermittelt wird. Zu beachten ist, dass der Einsatz des Materials in Wasserschutzgebieten Zone I und II untersagt ist. Für die Wasserschutzzone IIIo im Landkreis (z.B. Warnoweinzugsgebiet) erfolgt die Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt. Bei einer Ausbringung des Bodenmaterials ist an Gewässern 2. Ordnung, Teichen und Seen auf einer Breite von 1,0 m ab Böschungsoberkante Abstand zu halten (Grundlage Düngeverordnung).

Die Hansestadt Rostock hat eine Transportfirma unter Vertrag, welche nach Abschluss einer Vereinbarung Boden bis 30 km vom Beladeort (Spülfelder) zu einem günstigen Preis pro Transporteinheit (25 t) liefert. Das berechnete Entgelt pro Transporteinheit erhöht sich entsprechend bei Entfernungen über 30 km.
Die transportierte Menge (m³) weicht in Abhängigkeit der Schüttdichte von der Bodenart ab, da pro Fahrzeug max. 25 - 28 t Nutzlast transportiert werden dürfen. Der Preis pro Transporteinheit bleibt bei Bestellung geringerer Mengen bestehen. Entsprechende Zufahrten zum Entladeort sind vom Kunden abzusichern.

Das humose Bodenmaterial hat eine überwiegend feinkrümelige Qualität. Der vorhandene Bewuchs wird vor Verladung entfernt und das Material durchmischt. Da der Boden jedoch nicht gesiebt ist, können Pflanzenwurzeln, Tonkluten und Steine in geringen Mengen enthalten sein.

Das Bodenmaterial wird von unseren Kunden zur Bodenverbesserung auf Grund des hohen und stabilen Humusgehaltes im Garten- und Landschaftsbau, als Rekultivierungsschicht und für das Anheben von Gartenflächen (sandiges Material) beim Hausbau verwendet.

Beratung, weitere Informationen / Anfragen über E-Mail bodenverkauf@rostock.de

Anhang 3

Bodenmanagementkonzept – Mustergliederung, wesentliche Inhalte nicht abschließend

1. Beschreibung der Maßnahme, Veranlassung und Zielstellung

2. Grundlagenermittlung
- Sichtung und Zusammenstellen vorhandener Unterlagen
- Naturraum, Topografie, Biotope, Bodendenkmäler
- Geologische Verhältnisse, Hydrogeologische Verhältnisse
- Hinweise zu Bodenqualität, Nährstoffsituation, landwirtschaftliche Nutzbarkeit
- Bodenkarte
- Bodenentwicklung im Planungsgebiet

3. Bodenkundliche Untersuchung je nach Zielstellung
- Untersuchungen (Rammkernsondierung, Schürfe, Mischproben etc.), ggf. nach KA5
- Feststellung der chem. und physik. Eigenschaften des auszuhebenden Bodens
- Verbreitung, Klassifikation und Mächtigkeit der untersuchten Böden
- Ergebnisse der Bodenuntersuchung inkl. Empfindlichkeit (z. B: gegenüber Verdichtung, Erosion, Entwässerung etc.) und Tragfähigkeit des Grundes
- Betrachtung eventuell vorkommender umweltrelevanter Stoffe (Schadstoffe)
- Bodenbewertung nach Eignungsklassen aus umwelttechnischer bzw. abfalltechnischer Sicht sowie aus baugrundtechnischer Sicht dargestellt

4. Bodenmanagement
- Rechtliche Einordnung, angewandte Regelwerke, Gesetze
- Auswertung der Pläne zum Bauvorhaben
- Grundsätze und Ziele der umweltverträglichen Bodenverwendung
- Massenbilanzierung der Baumaßnahme
  - vorhabenbedingte Flächenversiegelung und -entsiegelung, Aufschüttung, Abgrabung
  - Erdmassenberechnungen (z.B. getrennt nach A-, B-,C-Horizont oder nach Qualitäten)
  - Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des lokalen Bodens bzw. von anzuliefernen Böden

5. Beschreibung des vorgesehenen Bodenverwendungskonzeptes (Verwertungs- und Entsorgungsplanung, evtl. Hinzuziehung Bodenleitstelle/Bödenbörse)
- Möglichkeiten der umweltverträglichen Bodenverwendung
- direkte Verwendung im Baugebiet (möglichst Einbaumöglichkeiten vor Ort), externe Verwendung (außerhalb des Baugebietes, Verkauf)
- Entsorgung des Bodens

6. Darstellung der Maßnahmen zum Bodenschutz
- Aushub, Abtrags- und Auftragsarbeiten
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731)
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen
- Wiederherstellung der Bodenfunktionen von devastierten Standortbereichen
- Möglichkeiten zur Minimierung des Bodenaushubes
- Ausweisung von Lagerflächen, Trassenoptimierung, temporäre Befestigungen
- Ausweisung von Tabuflächen (Bereiche wertvoller Böden, keine bauseitige Beanspruchung)
- Anforderungen an einzubauendes Material
- Bodenschonender Bauzeitenplan
- Erfassung vorhandener Drainagen (Vermeidung von Vernässung während Bauphase)

7. Anforderung an die Bauüberwachung und Qualitätssicherung
- Empfehlungen zur Eigen- und Fremdüberwachung
- Empfehlungen zur Bodenkundliche Baubegleitung (ggf. Dokumentation der Bodenbewegungen in einem Bodenbuch (BIS))

8. Zusammenfassende Bewertung

Anhang 4

Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)

Anforderungsprofil an die Person, in Anlehnung an [106]:

Die Bodenkundliche Baubegleitung ist nur von bodenkundlich ausgebildetem Fachpersonal mit entsprechender beruflicher Fachkunde und Qualifikation auszuführen. Dazu gehören:

- Abgeschlossenes Studium (Universität, Fachhochschule) mit bodenkundlicher Ausrichtung oder Spezialisierung, Agrarökonomische und pflanzenbauliche Kenntnisse
- Kenntnis der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Normen
- feldbodenkundliche Kenntnisse und Erfahrungen (Bodenansprache, Bodenkartierung, bodenkundliche Profilaufnahme, Ermittlung der Verdichtungsempfindlichkeit von Böden)
- Kenntnisse der Bodenphysik (Erkennen, Feststellen und Abschätzen der Folgen von Bodenverdichtungen auf das Bodengefüge, den Wasserhaushalt und das Bodenleben, Entnahme von Bodenproben, Berechnungs- und Messmethoden
- Kenntnisse der Bodenchemie (Bodenprobenahme und -behandlung, Analyseparameter, Verlagerung, Ausbreitung und Mobilität von Schadstoffen im Boden)
- technische Grundlagen bezüglich des Umgangs mit dem Boden auf einer Baustelle (Um- und Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Wiederherstellung, durch Rekultivierung, Bodenmanagement)
- bautechnische und maschinentechnische Kenntnisse für die Beurteilung von Maschineneignung und Einsatzgrenzen
- Erfahrungen im Projektmanagement auf Baustellen (Planung, Projektierung, Bauleitung), praktische Baustellenerfahrung
- Erkennen, Feststellen und Beurteilen von schädlichen Bodenveränderungen und Ableitungen von Maßnahmen zu deren Beseitigung/Minderung
- hohe Kommunikations- und Beratungskompetenz, Durchsetzungsvermögen, Erfahrung im Konfliktmanagement mit Behörden, Bauherren/-trägern, ausführenden Baufirmen, Flächeneigentümern und sonstigen Projektbeteiligten

Muster-Leistungskatalog BBB

Die BBB wird durch die Stadt Rostock bzw. deren Erfüllungsgehilfen auf der Grundlage eines zuvor erarbeiteten Bodenmanagementkonzepts beauftragt. Dies ist bei allen städtischen Großvorhaben mit Erdmassenbewegungen > 10.000 m³ oder nach Einzelfallentscheidung bei großen Erschließungen der Fall. Die zu erbringenden Leistungen im Zuge der BBB variieren je nach Baumaßnahme, sollen aber im Allgemeinen die folgenden Leistungen enthalten (Liste nicht abschließend):

1. Mitwirkung bei der Ausführungs- und Bauzeitenplanung in Zusammenarbeit mit Bauherr und Planungsbüro (Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Bodenabtrag/-auftrag, Bodenzwischenlagerung, Rückverfüllung, Rekultivierung) [128]

2. Information aller Beteiligten zum Bodenmanagementkonzept bzw. den festgelegten Bodenschutzmaßnahmen und dessen Umsetzung auf der Baustelle zur Bauanlaufberatung, Einweisung des Baustellenpersonals (protokollarische Erfassung)
   - welche Bodenschutzmaßnahmen sind umzusetzen, welche Handlungen sind im Sinne des Bodenschutzes zu unterlassen
   - welche Messungen werden vor Ort durchgeführt und welche Konsequenzen ergeben sich daraus
   - unter welchen Bedingungen darf die Befahrung des Bodens erfolgen
   - Standort der Baustelleneinrichtung und Flächenumfang
   - wie und wo erfolgt Zwischenlagerung der Böden
   - wie und wo erfolgt die Verwertung von Überschussböden
   - Klärung und Festlegung der Weisungsbefugnisse und Kompetenzen zw. Bauleitung und BBB

3. Überwachung der Bauarbeiten
   - Umsetzung des Bodenmanagementkonzept und der darin enthaltenen Festlegungen bzw. Umsetzung der anderweitig festgelegten Bodenschutzmaßnahmen (Bodenmanagement, Bodenverwendungs-/Bodenverwertungskonzept, Ausbau, Trennung und Lagerung von Ober- und Unterboden nach DIN 19731, Abstecken von Flächen mit empfindlichen/wertvollen Böden, die vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen sind)
   - Mitwirkung bei der Überwachung der Einhaltung von Ausführungs- und Bauzeitenpläne in Zusammenarbeit mit der Bauüberwachung
   - Regelmäßige Baustellenbegehungen, bei denen die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen kontrolliert werden (zumindest 2 mal pro Woche)
   - Teilnahme an allen Baubesprechungen und Abstimmungen zw. bodenkundlichem Baubegleiter, dem Bauherrn, der Bauleitung und den Bauausführenden
   - Beratung zum Bodenschutz vor Ort
   - regelmäßige Behördeninformation (Kurzbericht) zum Stand der Arbeiten (mind. wöchentlich), Anzeige von festgestellten Mängeln und Vorschlag zu deren Behebung
   - baubegleitende Messungen und Untersuchung (z.B. des Wassergehaltes zur Einschätzung der Befahrbarkeit von Böden), Veranlassung von zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens (Anlage Baustraße, Baggermatratzen, Trassenoptimierung, Baustopp)
   - Durchführung zusätzlicher Untersuchungen bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens nach LAGA M20 2004 und Vorschlag zusätzlicher Maßnahmen bei Vorliegen von Bodenbelastungen
   - vor Abschluss der Baumaßnahme Überwachung der Rekultivierung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, ggf. Veranlassung zusätzlicher Bodenverbesserungsmaßnahmen bzw. Vorschläge für eventuell notwendige Beseitigung von Schäden

4. Erstellung des Dokumentationsberichtes
   - Zusammenstellung und Dokumentation von Protokollen, zu durchgeführten Baustellenterminen und Vorortkontrollen sowie sonstiger Abstimmungen
   - Nachweis der Umsetzung des Bodenmanagementkonzepts
   - Dokumentation aller durchgeführten Messungen und Untersuchungen
   - Dokumentation aller zusätzlich veranlassten Bodenschutzmaßnahmen
   - Nachweis der ggf. erfolgten Entsorgung von Böden
   - Dokumentation des Bodenzustands nach Abschluss der Baumaßnahme

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2018/BV/4105-01 (NB)
Status: öffentlich

Nachtrag Beschlussvorlage	Datum: 04.04.2019
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Umweltschutz	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.04.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Bodenschutzkonzept wird auf Seite 19 im Absatz 2 ergänzt (Anlage 1) .

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

Sachverhalt:
Hinsichtlich des Beschlusses 2018/AN/4016 „Ausschluss von von Glyphosat bei Pachtverträgen“ wurde eine Recherche zum Glyphosateinsatz auf städtischen Flächen durchgeführt. Die Ergebnisse sollen nachträglich in das Bodenschutzkonzept aufgenommen werden
Der Absatz behandelt die rechtliche Situation zum Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und wird um aktuelle Kenntnisse zum Einsatz von glyphosathaltigen Pflanzenschutzmitteln auf städtischen Flächen ergänzt. Diese Ergänzungen erfolgen gemäß der Synopse im Anhang (Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen: keine

Roland Methling

Anlage/n:
1. S. 19 Bodenschutzkonzept (Fassung 04.04.2019)
2. Synopse

Bürgersteige, Industriegelände, Wege und Plätze mit asphaltiertem, gepflastertem oder geschottertem Untergrund [22]. Auch die vielfach als Parkplätze angelegten Rasengittersteinflächen sind den befestigten Flächen zuzuordnen. Eine Fugenbehandlung bei gepflasterten Flächen ist ebenfalls nicht gestattet.

In Rostock werden auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen Freiflächen bis auf begründete Ausnahmen grundsätzlich keine PSM angewendet. Das gilt insbesondere innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (siehe [23] § 3.1) und auch bei der Straßenreinigung (siehe [24] § 5 Abs. 2). Die Anwendung von PSM auf Versorgungs-, Umspannanlagen, Fernwärmetrassen, Straßenbahntrassen, Hafenvorgelände u. ä. darf nur mit einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde **(LALLF)** erfolgen.
Eine Genehmigung nach § 12 Abs. 2 PflSchG wird durch das LALLF nur erteilt, wenn der angestrebte Zweck vordringlich ist und mit zumutbarem Aufwand auf andere Art nicht erzielt werden kann und überwiegende öffentliche Interessen, insbesondere des Schutzes der Gesundheit von Mensch und Tier oder des Naturhaushaltes, nicht entgegenstehen. Bevor diese Genehmigung erteilt wird, werden die beantragten Flächen begutachtet und die Genehmigungsfähigkeit im Einzelfall geprüft.
Für die städtischen Flächen hat die Stadt mit Bürgerschaftsbeschluss vom 17.10.2018 (2018/AN/4016) den Ausschluss der Anwendung von glyphosathaltigen PSM beschlossen. Diese Mittel dürfen damit auf städtischen Pachtflächen nicht mehr eingesetzt werden. Die Stadtwerke Rostock AG und in ihrem Auftrag tätige Firmen stellen den Einsatz von PSM auf allen ihren Flächen ein. Die Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) soll bei der Pflege der Schottergleise keine glyphosathaltigen PSM mehr einsetzen. Sie arbeitet derzeit mit anderen Straßenbahnunternehmen an alternativen Lösungen und informiert die Bürgerschaft jeweils zum Jahresende über Ergebnisse.

Der Einsatz von PSM im Wald ist lt. städtischer Forsteinrichtung und FSC-Zertifizierung nicht zulässig [25]. Ausnahmen werden nur nach entsprechender Notwendigkeit und daraus erfolgender behördlicher Anordnung gemacht. Die Überprüfung erfolgt im Rahmen der jährlichen Kontrolle zur FSC-Zertifizierung.

Im Haus- und Kleingartenbereich dürfen PSM nur auf gärtnerisch genutzten Flächen (Rasenflächen, Beet- und Topfpflanzen) zum Einsatz kommen. Die für diesen Einsatz zulässigen Mittel sind mit der Angabe „Anwendung durch nichtberufliche Anwender zulässig“ gekennzeichnet [26]. Für die Kleingartenanlagen enthält die Rahmengartenordnung [27] des Verbandes der Gartenfreunde e.V. der Stadt Rostock unter Punkt 6 ergänzende Angaben. Zusätzlich wird darauf verwiesen, biologischen Methoden den Vorzug zu geben. Dazu hat das Umweltbundesamt eine Broschüre erarbeitet, die kostenlos zu beziehen ist oder auf der Internetseite des Umweltbundesamtes heruntergeladen werden kann [28].

- Düngemittel

Düngemittel sind auf den Boden ausgebrachte Mittel, die die Nährstoffversorgung (Stickstoff, Phosphat, Kalium u. a.) für die jeweiligen Kulturpflanzen während der Wachstumsphase sicherstellen [1]. Bei Düngemitteln werden Mineraldünger und Wirtschaftsdünger (organische Dünger) unterschieden [1].
Hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Boden können Düngemittel Auswirkungen auf Bodenlebewesen haben. Die größte ökologische Relevanz kommt jedoch der Auswaschung von im Boden angereicherten Nährstoffüberschüssen (besonders N und P) in die Grund- und Oberflächengewässer zu. Der Einsatz von Düngemitteln ist daher häufig die Ursache für die Eutrophierung von Gewässerökosystemen, die mit den ausgewaschenen Nährstofffrachten aus dem ökologischen Gleichgewicht gebracht werden.

Die Anwendung und das Inverkehrbringen von Düngemitteln auf landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Düngeverordnung (DüV) [29] bzw. die Düngemittelverordnung (DüMV) [30] geregelt.

Nachtrag Bodenschutzkonzept, Synopse zur Seite 19

S. 19, 2. Absatz, Stand 26.10.2018	S. 19, 2. Absatz, Änderung 04.04.2019
Sätze 1-2 In Rostock werden auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen Freiflächen bis auf begründete Ausnahmen grundsätzlich keine PSM angewendet. Das gilt insbesondere innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (siehe [23] § 3.1) und auch bei der Straßenreinigung (siehe [24] § 5 Abs. 2).	Sätze 1-2 In Rostock werden auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen Freiflächen bis auf begründete Ausnahmen grundsätzlich keine PSM angewendet. Das gilt insbesondere innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (siehe [23] § 3.1) und auch bei der Straßenreinigung (siehe [24] § 5 Abs. 2).
Satz 3 (wird mit Änderungen und Ergänzungen zu den Sätzen 6-10) Die Stadt hat sich in diesem Zusammenhang zu einem freiwilligen Verzicht auf den Einsatz von PSM auf Glyphosatbasis bekannt.	
Satz 4 Die Anwendung von PSM auf Versorgungs-, Umspannanlagen, Fernwärmetrassen, Straßenbahntrassen, Hafenvorgelände u. ä. darf nur mit einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde erfolgen.	Satz 3 (ehemals Satz 4) Die Anwendung von PSM auf Versorgungs-, Umspannanlagen, Fernwärmetrassen, Straßenbahntrassen, Hafenvorgelände u. ä. darf nur mit einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde (LALLF) erfolgen.
	Sätze 4-5 (neu) Eine Genehmigung nach § 12 Abs. 2 PflSchG wird durch das LALLF nur erteilt, wenn der angestrebte Zweck vordringlich ist und mit zumutbarem Aufwand auf andere Art nicht erzielt werden kann und überwiegende öffentliche Interessen, insbesondere des Schutzes der Gesundheit von Mensch und Tier oder des Naturhaushaltes, nicht entgegenstehen. Bevor diese Genehmigung erteilt wird, werden die beantragten Flächen begutachtet und die Genehmigungsfähigkeit im Einzelfall geprüft.
Satz 5 (wird gestrichen) Nur dann wird aufgrund fehlender Alternativen der Einsatz von blattwirksamen Herbiziden auf Glyphosat-/Glufosinatbasis genehmigt.	
	Sätze 6-10 Für die städtischen Flächen hat die Stadt mit Bürgerschaftsbeschluss vom 17.10.2018 (2018/AN/4016) den Ausschluss der Anwendung von glyphosathaltigen PSM beschlossen. Diese Mittel dürfen damit auf städtischen Pachtflächen nicht mehr eingesetzt werden. Die Stadtwerke Rostock AG und in ihrem Auftrag tätige Firmen stellen den Einsatz von PSM auf allen ihren Flächen ein. Die Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) soll bei der Pflege der Schottergleise keine glyphosathaltigen PSM mehr einsetzen. Sie arbeitet derzeit mit anderen Straßenbahnunternehmen an alternativen Lösungen und informiert die Bürgerschaft jeweils zum Jahresende über Ergebnisse.

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Vorlage-Nr: 2018/BV/4105-02 (ÄA)
Status: öffentlich

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	Datum: 29.03.2019

Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.)
Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.04.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der Beschlussvorschlag wird um folgenden Punkt ergänzt:

3. Das Bodenschutzkonzept wird in Bezug auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf Glyphosatbasis (Seite 19) dahingehend erweitert, dass der Einsatz von blattwirksamen Herbiziden auf Glyphosat-/Glufosinatbasis umgehend eingestellt wird, sobald es wirksame Alternativen gibt.

gez. Eva-Maria Kröger
Fraktionsvorsitzende

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/BV/4397
Status: öffentlich

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 Neuaufstellung 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 beigefügt, 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)

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Dezember 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 Stadtbereichen 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: Stadtbereiche und Ortsteile in Rostock-Standortprofile 160
7.1 Standortprofil Stadtbereich Warnemünde (A) 160
7.1.1 Nahversorgung im Stadtbereich Warnemünde 166
7.1.2 Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde 169
7.1.3 Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße 173
7.2 Standortprofil Stadtbereich Rostock-Heide (B) 177
7.2.1 Nahversorgung im Stadtbereich Rostock Heide 181
7.3 Standortprofil Stadtbereich Lichtenhagen (C) 183
7.3.1 Nahversorgung im Stadtbereich Lichtenhagen 187
7.3.2 Stadtteilzentrum Lichtenhagen 189
7.4 Standortprofil Stadtbereich Groß Klein (D) 193
7.4.1 Nahversorgung im Stadtbereich Groß Klein 197
7.4.2 Stadtteilzentrum Groß Klein 199
7.5 Standortprofil Stadtbereich Lütten Klein (E) 203
7.5.1 Nahversorgung im Stadtbereich Lütten Klein 207

7.5.2 Stadtteilzentrum Nordwest-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 Holzhalbinsel 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 wird. 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 Bausteine 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 die 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 Sine einer zentrenorienteirten und wohnortnahen Versorgungsstrukur auf integrierte Standorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortsbestand 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. Jene, 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 Zentenkonzept 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 Einzelhandelskonzepts 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 Einzelhandelsteuerung, 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 Sinne[2] (inkl. Leerständen) durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen[3] – 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 Schaufenster, 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

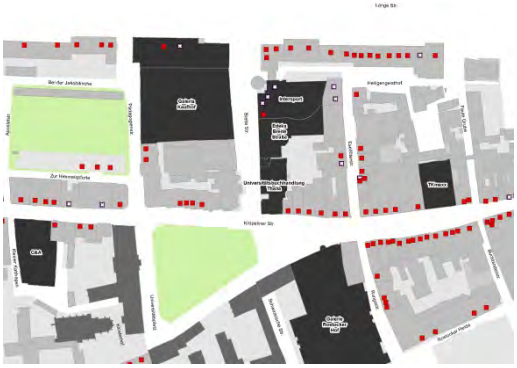
Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

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	**Beispiel: Hauptzentrum City-Kernbereich**
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).	

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 Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. (In diesem Sinne wird für diese Lagekategorie, insbesondere bei der Einordnung von Lebensmittelmärkten, auch der Begriff „wohnsiedlungsräumlich 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.

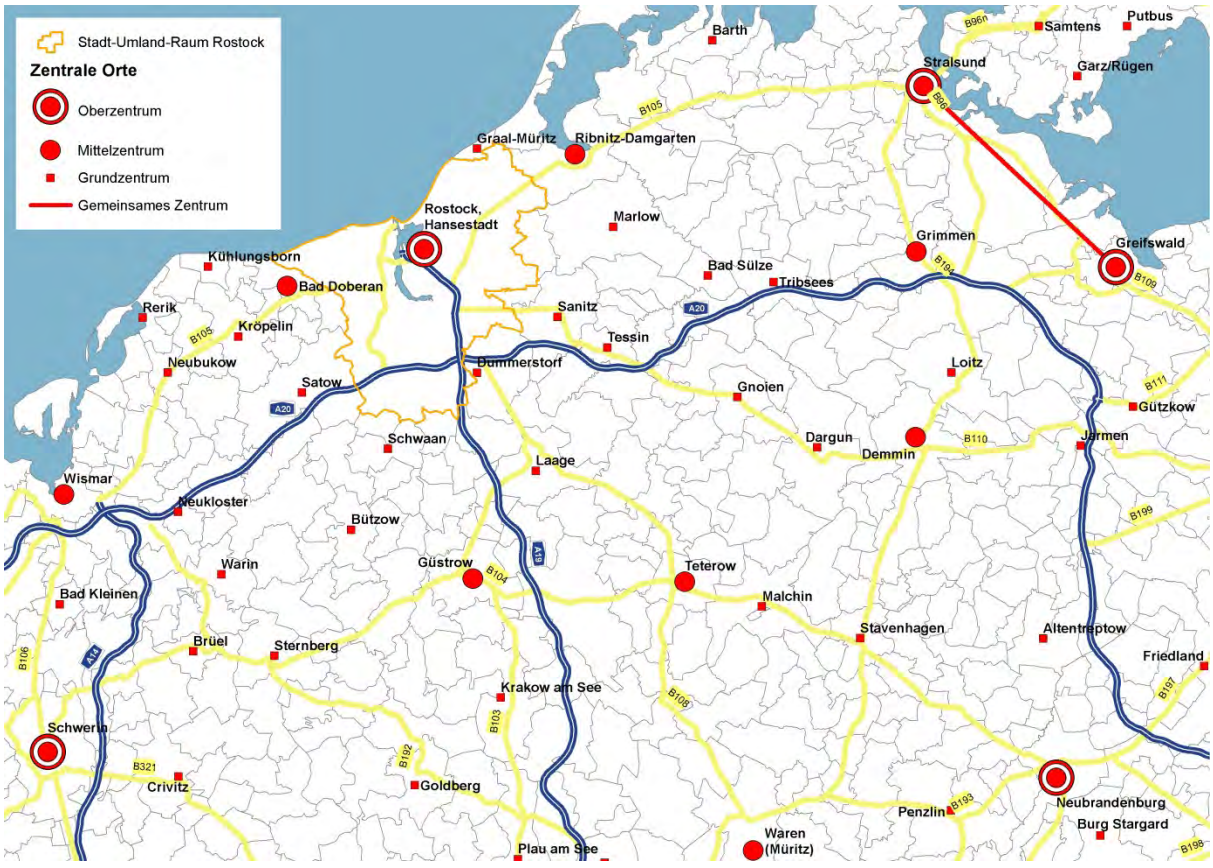
3.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Rostock

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.

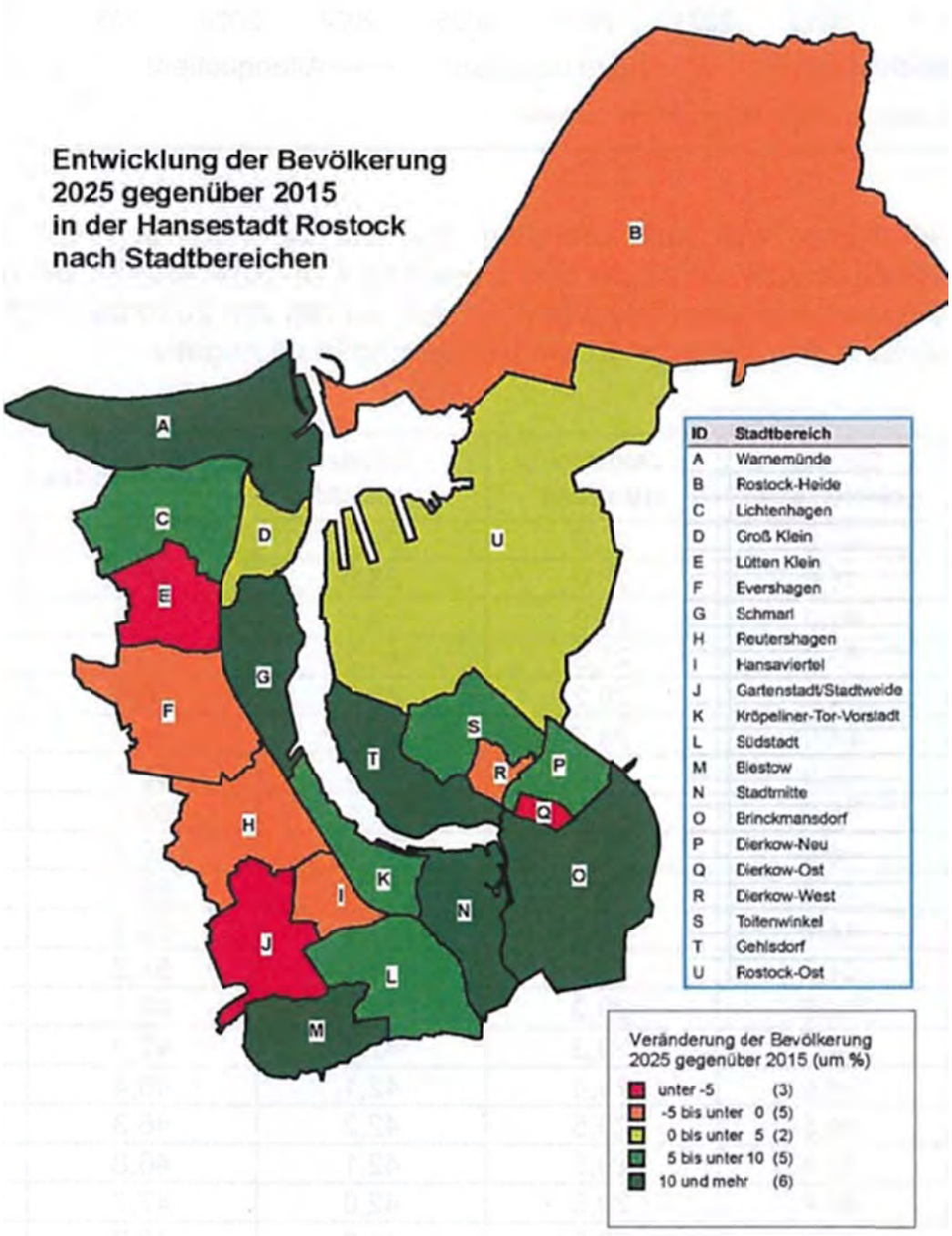
Karte 2: Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Stadtbereichen

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 Stadtbereichen stark beeinflussen. Die Prognose nach Stadtbereichen 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 Kaufkraftkennziffern[6] 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, Mönhchagen, 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.

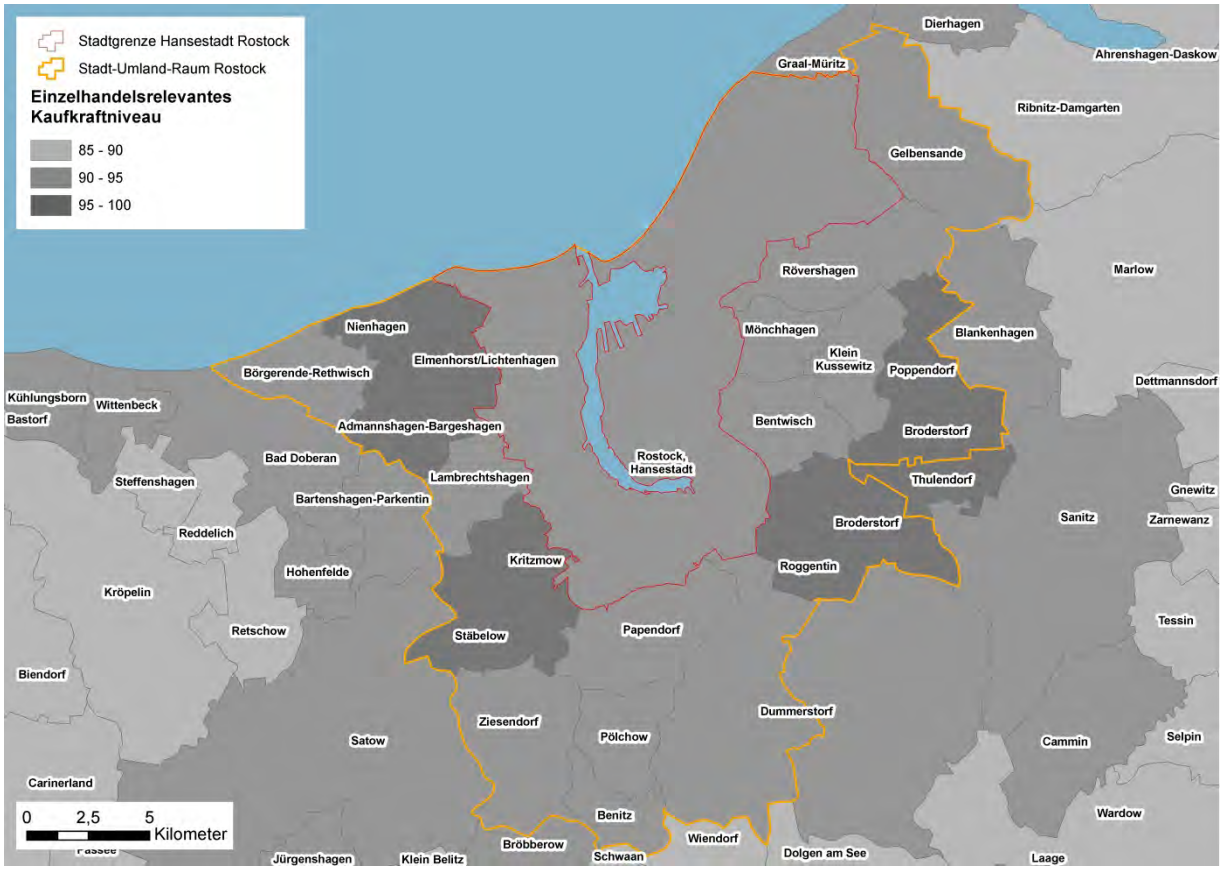
che einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die Kommunen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 92,2 (2016) rund 1.098,0 Mio. Euro (vgl. dazu auch Kapitel 3.4).

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

Stadt	Landesplanerische Zuordnung direkte / sonstige Umlandgemeinden	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes 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 Wohnumfeldes[9] 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 2022[10] 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 (Aufenthaltstage in Mio.)	**Ausgaben pro Tag** (in Euro)	**davon Ausgaben im Einzelhandel** (in Euro)	**Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial** (in Mio. Euro)
Übernachtungen gewerblich	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 gleichzusetzten.

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

	Gäste (Aufenthaltstage in Mio.)	**Ausgaben pro Tag** (in Euro)	**davon Ausgaben im Einzelhandel** (in Euro)	**Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial** (in Mio. Euro)
Übernachtungen Privatvermieter	0,11	70,10	12,62	1,39
Übernachtungen Touristik- und Dauercamping	0,10	32,80	16,40	1,64
Übernachtungen bei Verwandten und Bekannten	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.

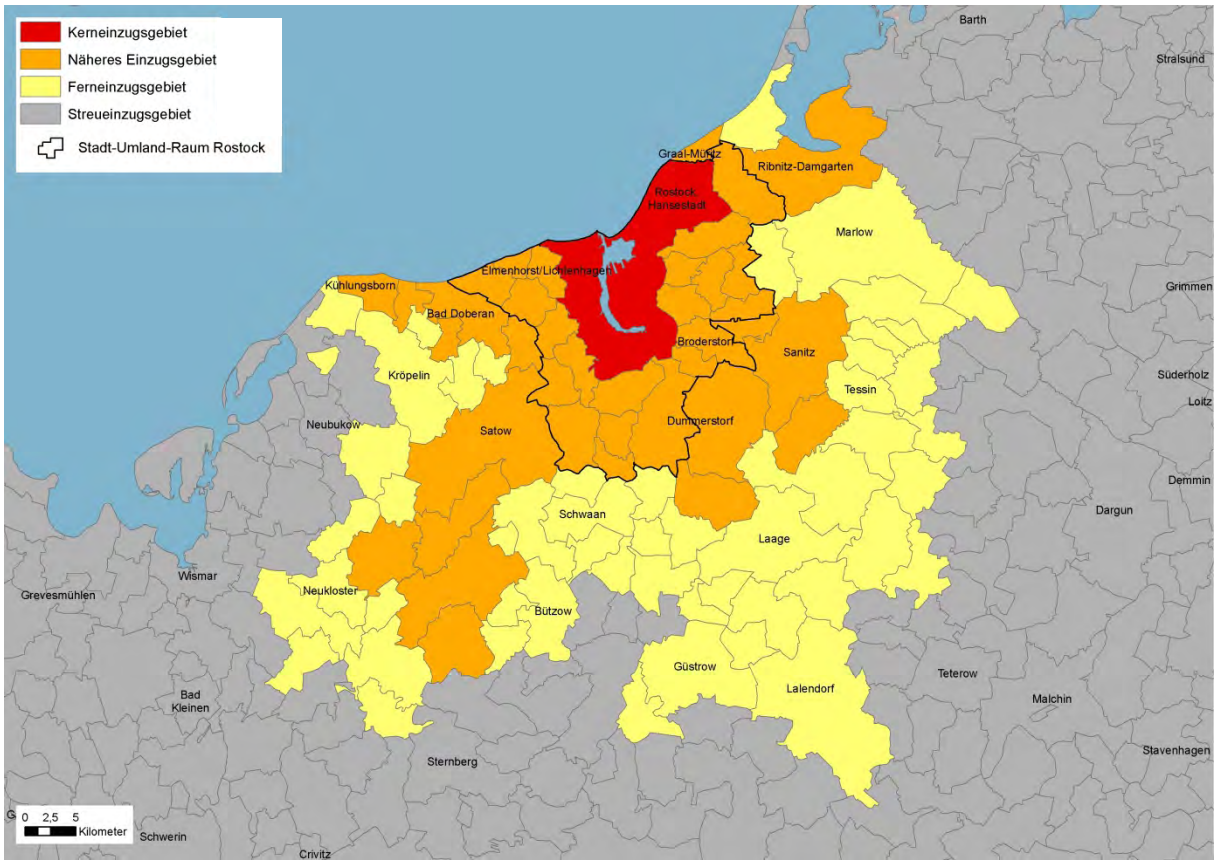
3.2.6 Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels

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 Tendenzaussagen 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-Müritz, 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 Ferneinzugsbiet 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 m² (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.

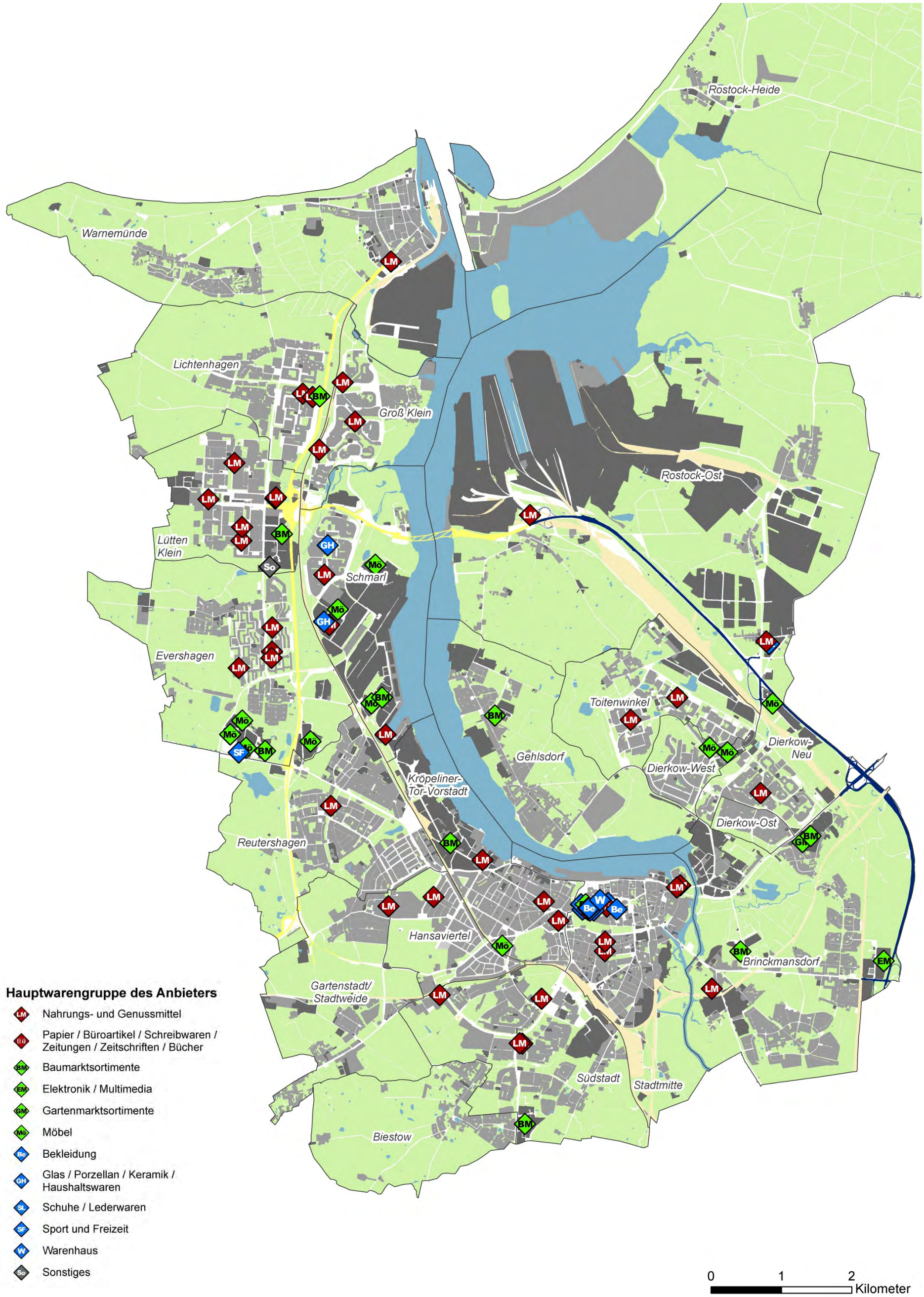
3.3.2 Großflächiger Einzelhandel

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 sortimentsspezifische 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 Fachmarktagglomerationen (FMA) im Umland

Warengruppe	FMA Hanse-Center Bentwisch	FMA Ostseepark 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 Ostseepark 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 Fachmarktagglomerationen 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).

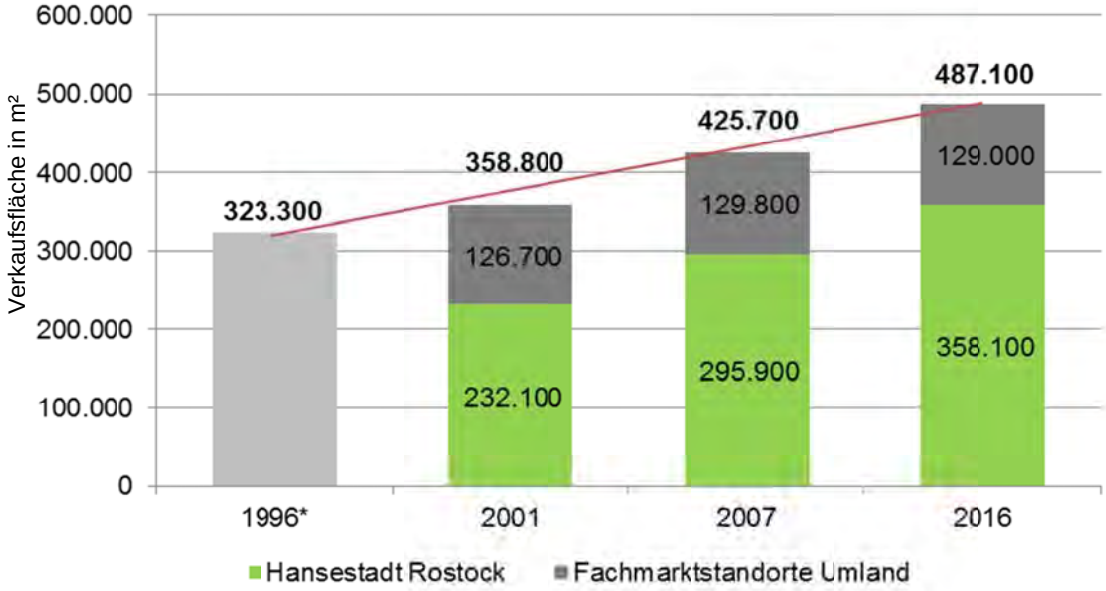
Tabelle 10: Verkaufsflächen nach Warengruppen Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Fachmarktstandorte im Umland

Warengruppe	Rostock				Randgemeinde		Gesamt
	Innenstadt		übr. Stadtgebiet		Fachmarktstandorte		
	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		Fachmarkt-standorte		
	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. 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.

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 m²	Verkaufsfläche pro Einwohner in m²
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**

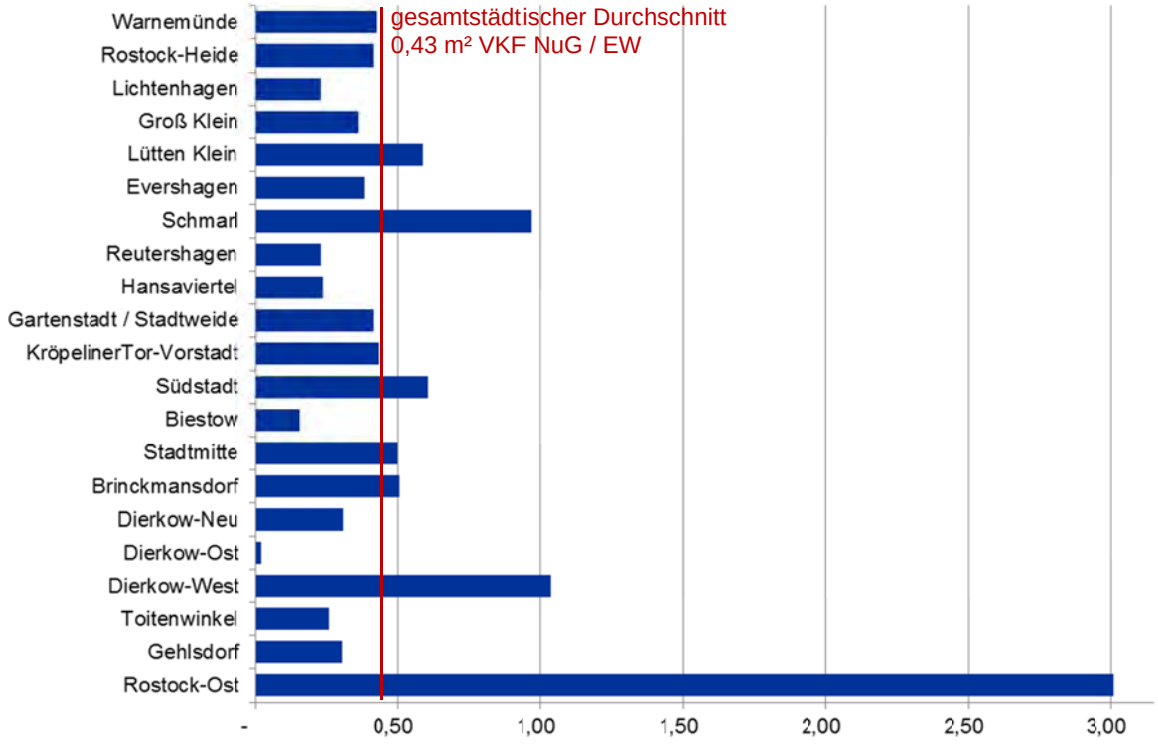
Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.
Quellen: Einwohner: Hanse- und Universitätsstadt Rostock; eigene Berechnung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

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 Einzelhanelsbestands 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 Stadtbereichen 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 Stadtbereichen Rostocks festzuhalten:

- Bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert erreichen die Stadtbereiche 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 Stadtbereiche 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

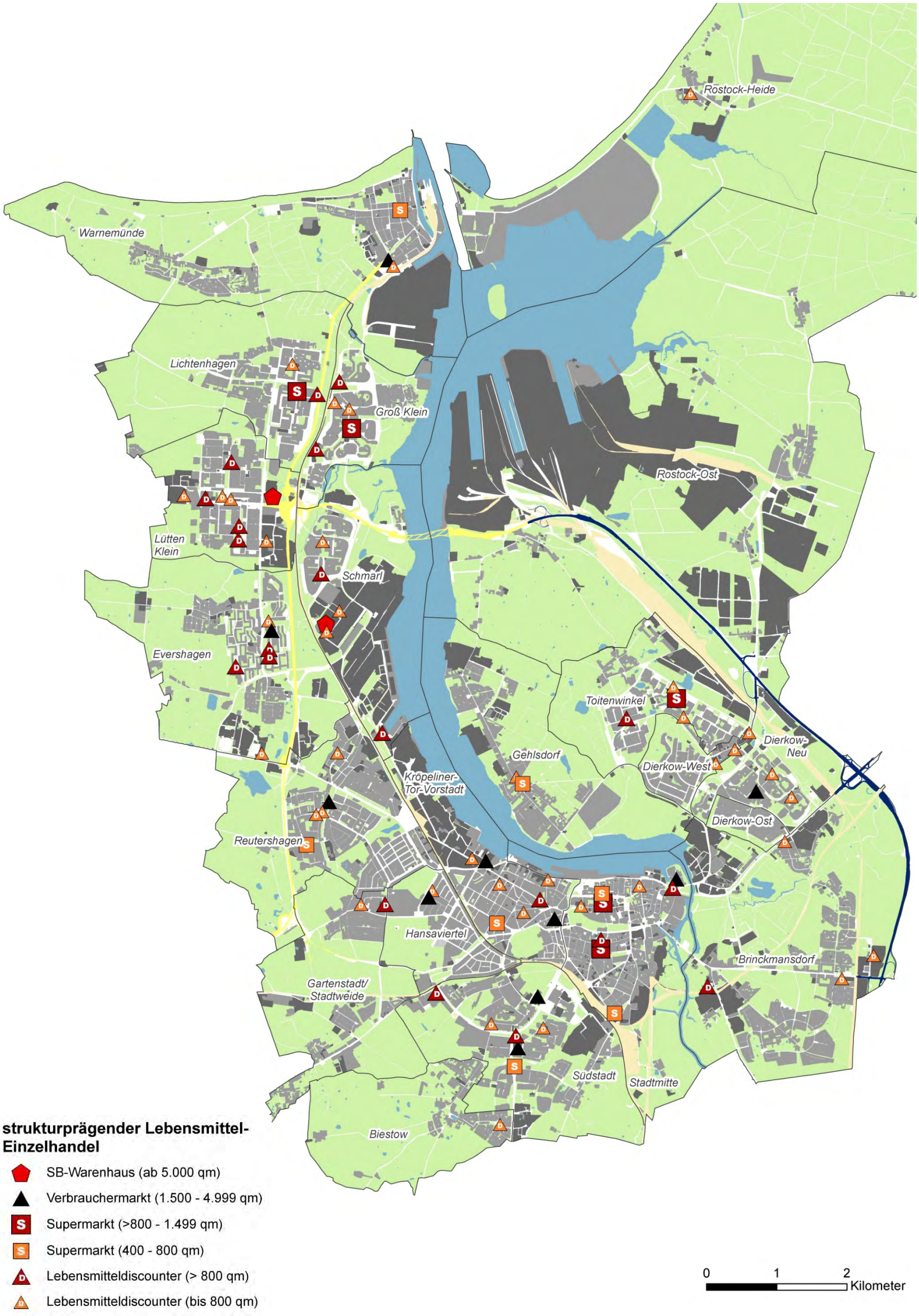
Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i.d.R. mind. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m² und 5.000 m², 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 m² und 1.500 m², 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 m² 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

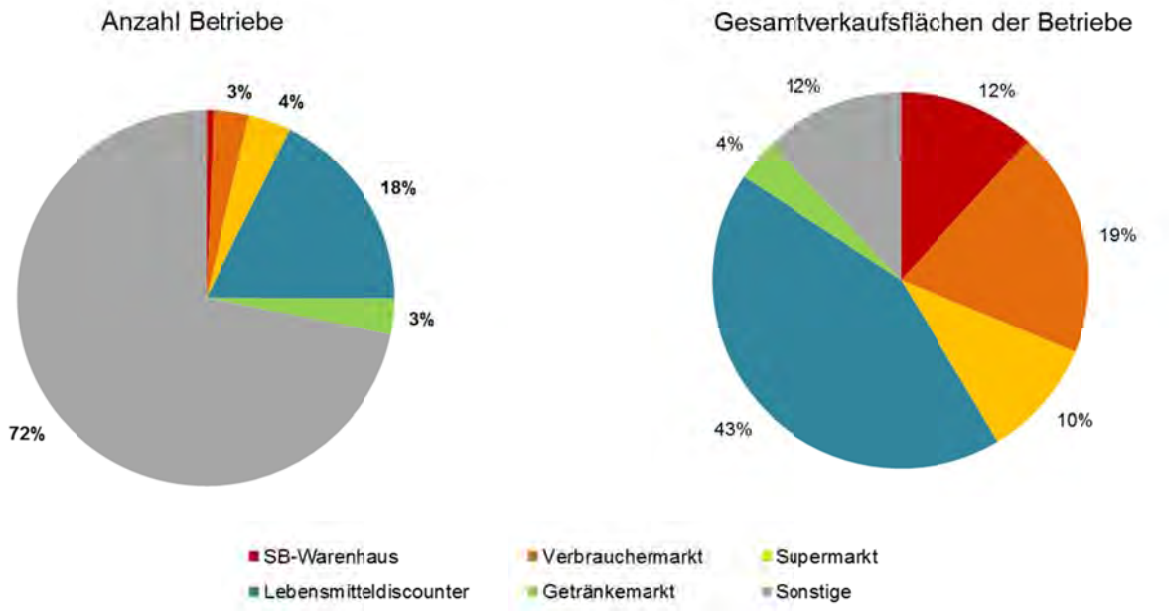


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016

Hinweis zu Veränderungen des Einzelhanelsbestands 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 %).

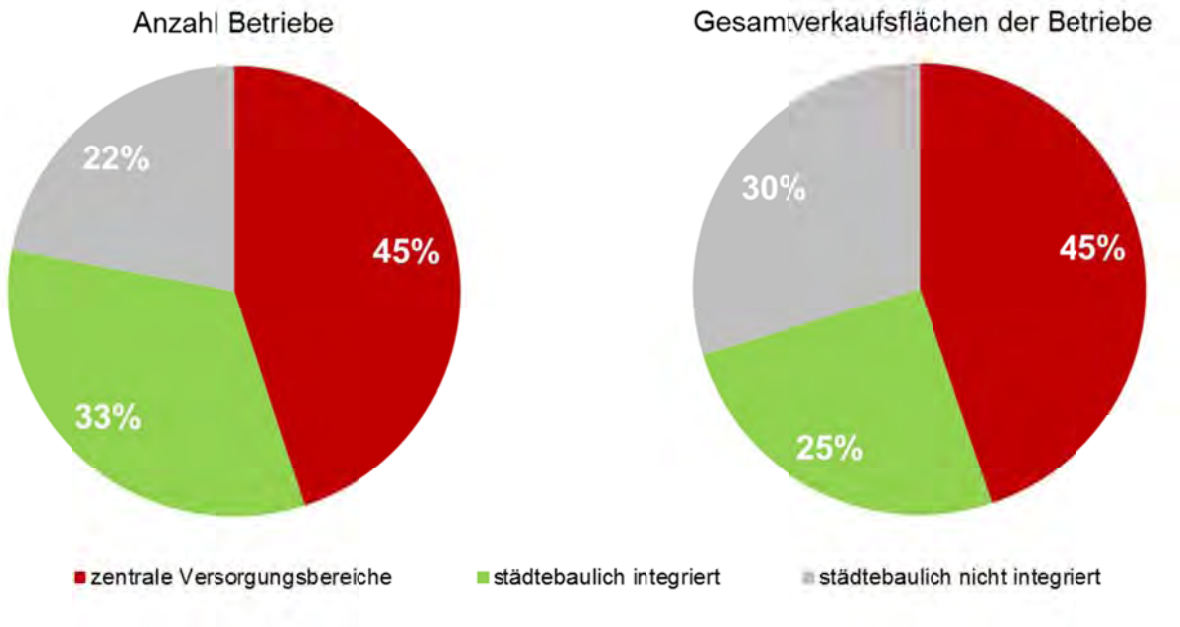
Abbildung 4: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen



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 Fachmarktagglomerationen in Schutow oder Brinkmansdorf sowie an der Handwerkstraße. Diese sind vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren.

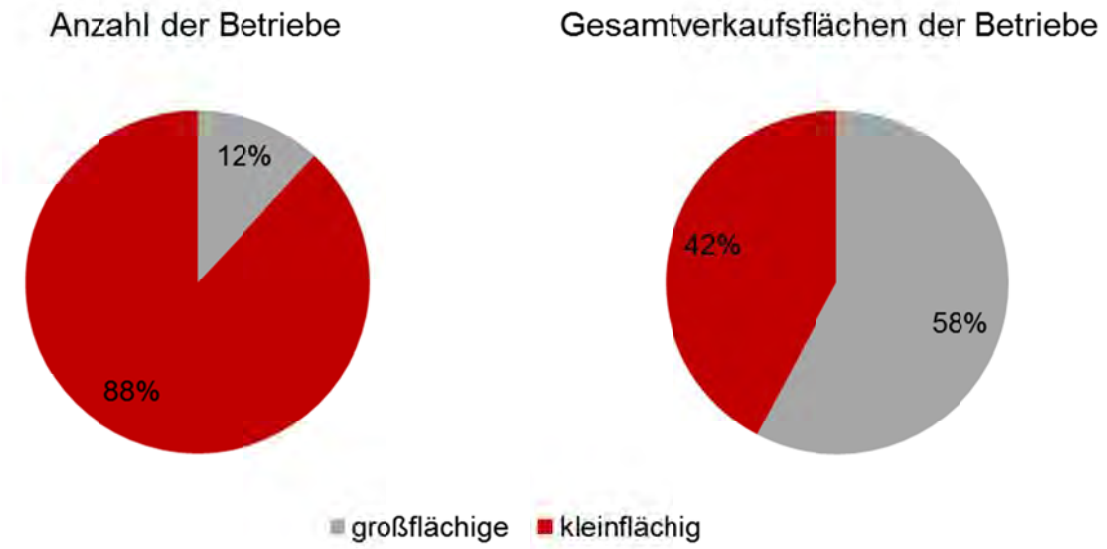
Abbildung 5: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Lagen



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 Fußgängerdistanzen. 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.

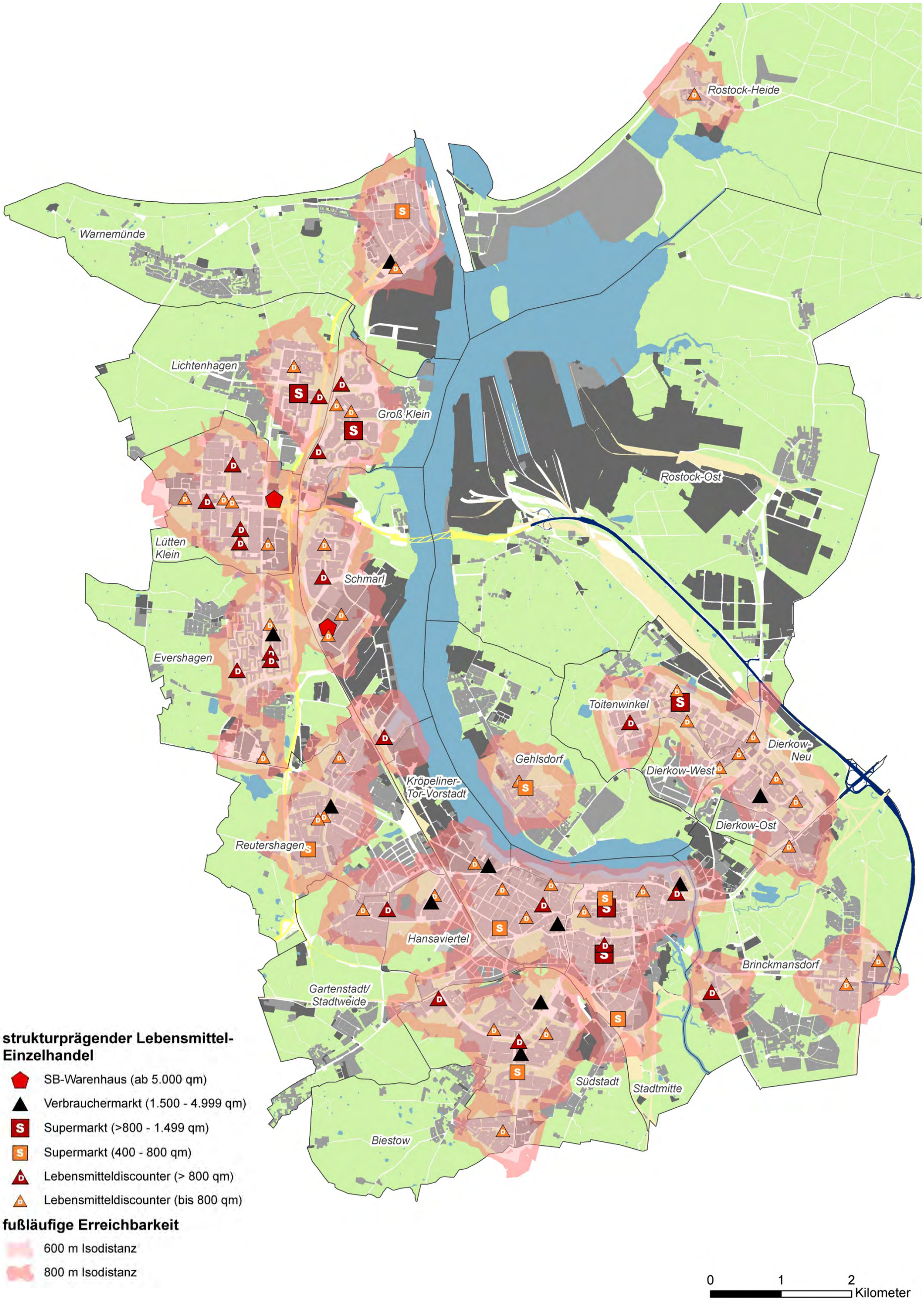
Abbildung 6: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Klein- und Großflächigkeit (≤ 800 m² bzw. >800 m² Verkaufsfläche)



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 m² 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 erwartet[14].

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 Einzelhandelssituation 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	Einzelhandelsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevante Zentralität
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 in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Zentralität
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 % auszugehend. 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 Fachmarktagglomerationen im Umland

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Zentralität
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 Fachmarktagglomerationen 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 m² (gerundet)	358.100
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m²	314
Verkaufsflächenausstattung in m² 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.

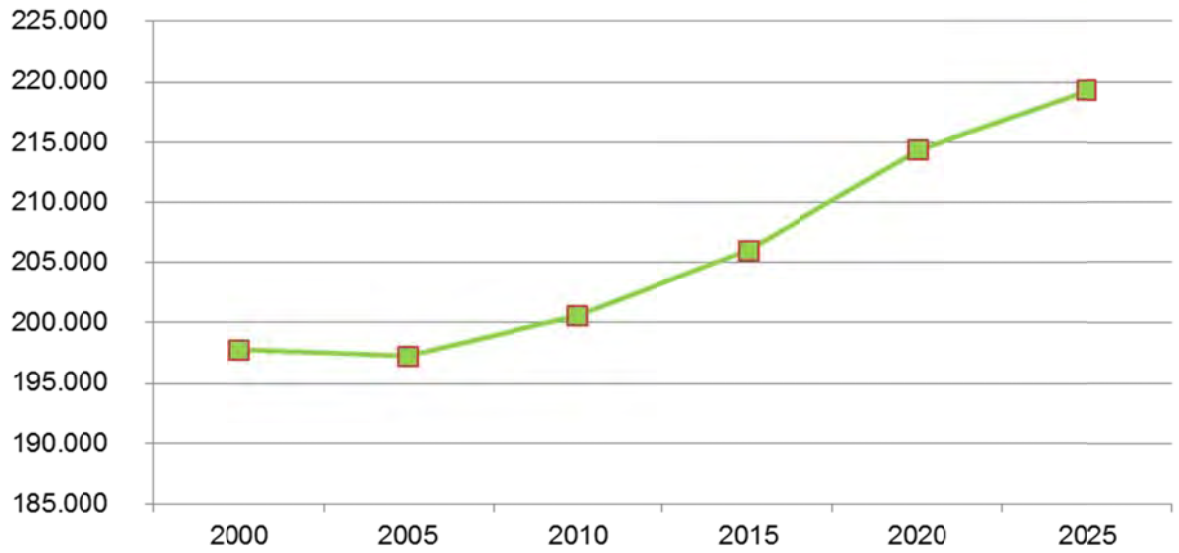
Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität[15] 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

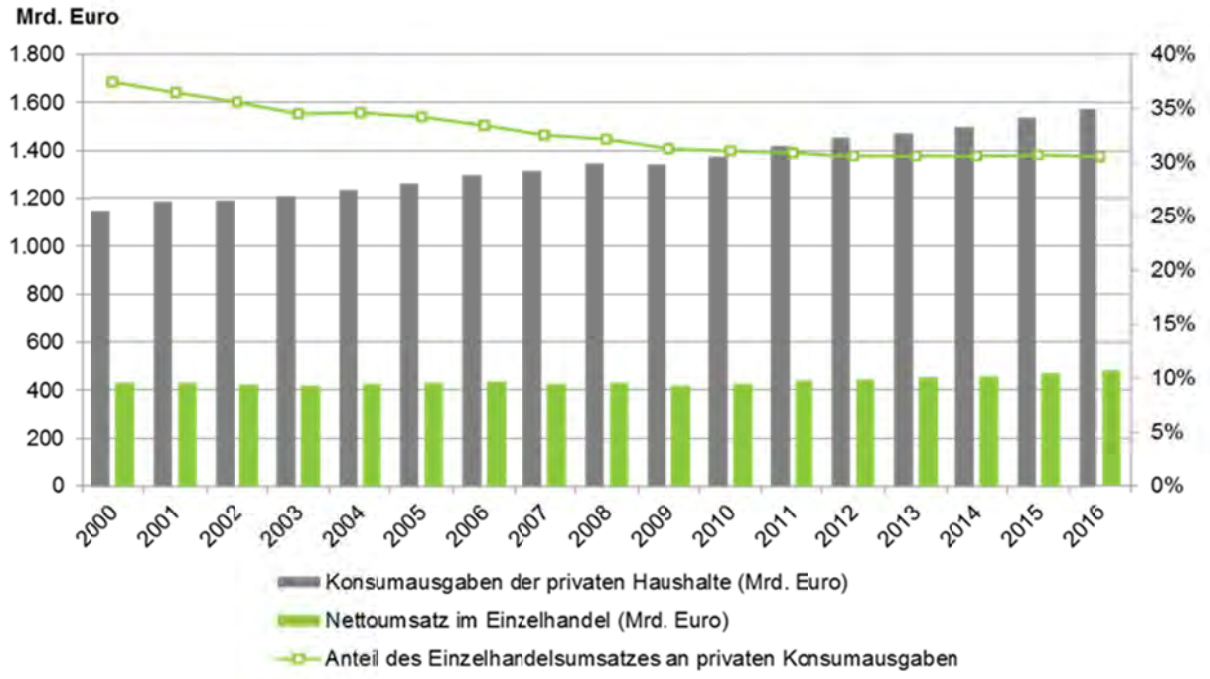
Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist bereits seit mehr als 10 Jahren steigend. Zum Prognosehorizont wird bezogen auf das Basisjahr 2015 ein Wachstum der Bevölkerung um rund 6,5 % (auf rund 219.300 Einwohner) erwartet.

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-

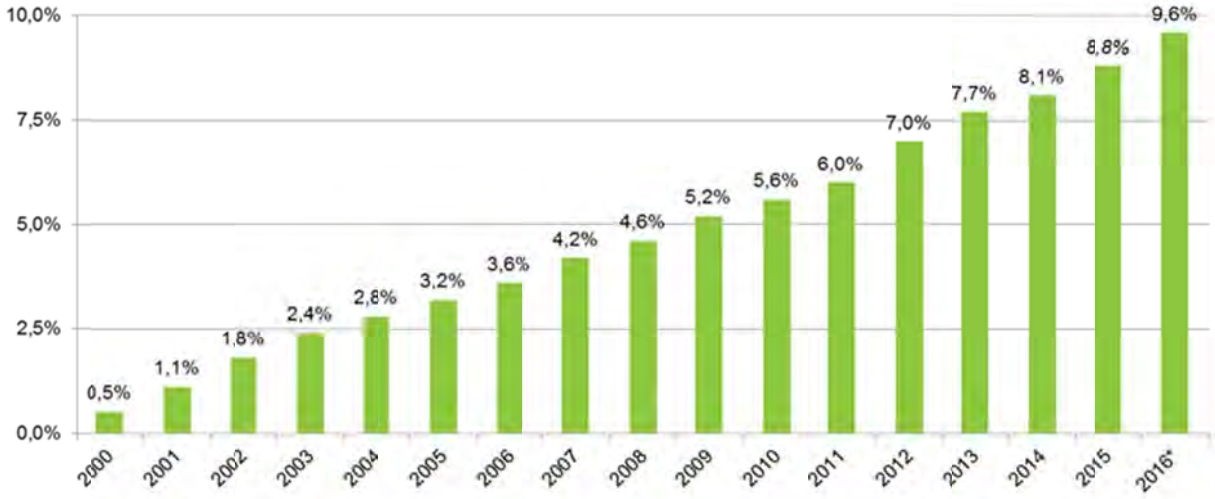
[16] EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2014), zitiert nach www.handelsdaten.de

[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-Commerce[19] 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 Handel[20] 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 Sortimentsgruppen[22] leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig[23] 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 das diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Onlinehandel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern" 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 – Vertriebsschienen.

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-Konzept[24].
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.

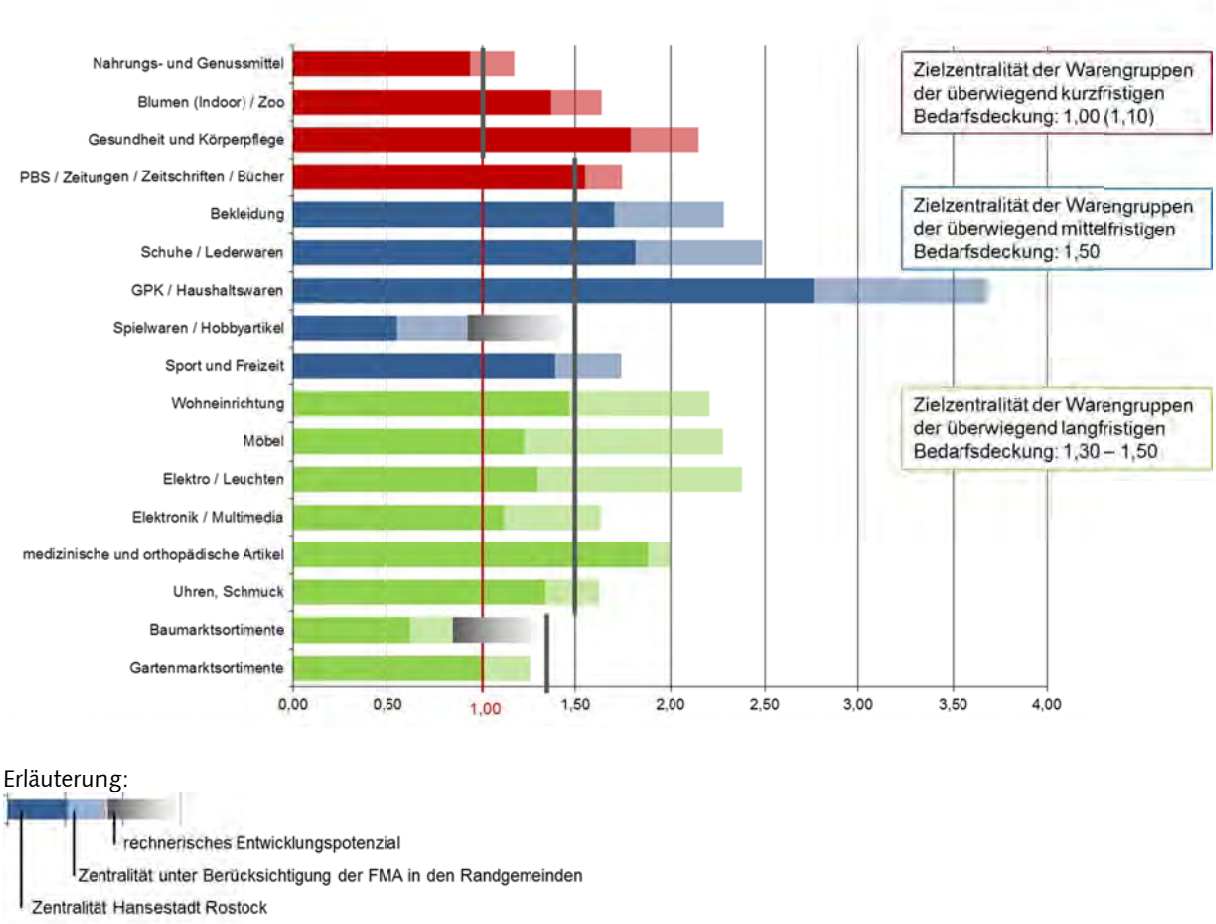
4.2 Zielzentralitäten und Entwicklungsspielräume für das Jahr 2025

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-

prägtem 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 zugedachte 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 Roctock 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 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 (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 Leitbilds 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 Versorgungbereiche – 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 „Schieflage" 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 wohnungsnahe (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 Notwendigkeiten[25] 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 (Fachmarktagglomerationen) 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. Fachmarktagglomerationen 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 Einzelhandelsbetriebe[26] 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 autokundenorientierter) 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 Einzelhandelsbrache 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.

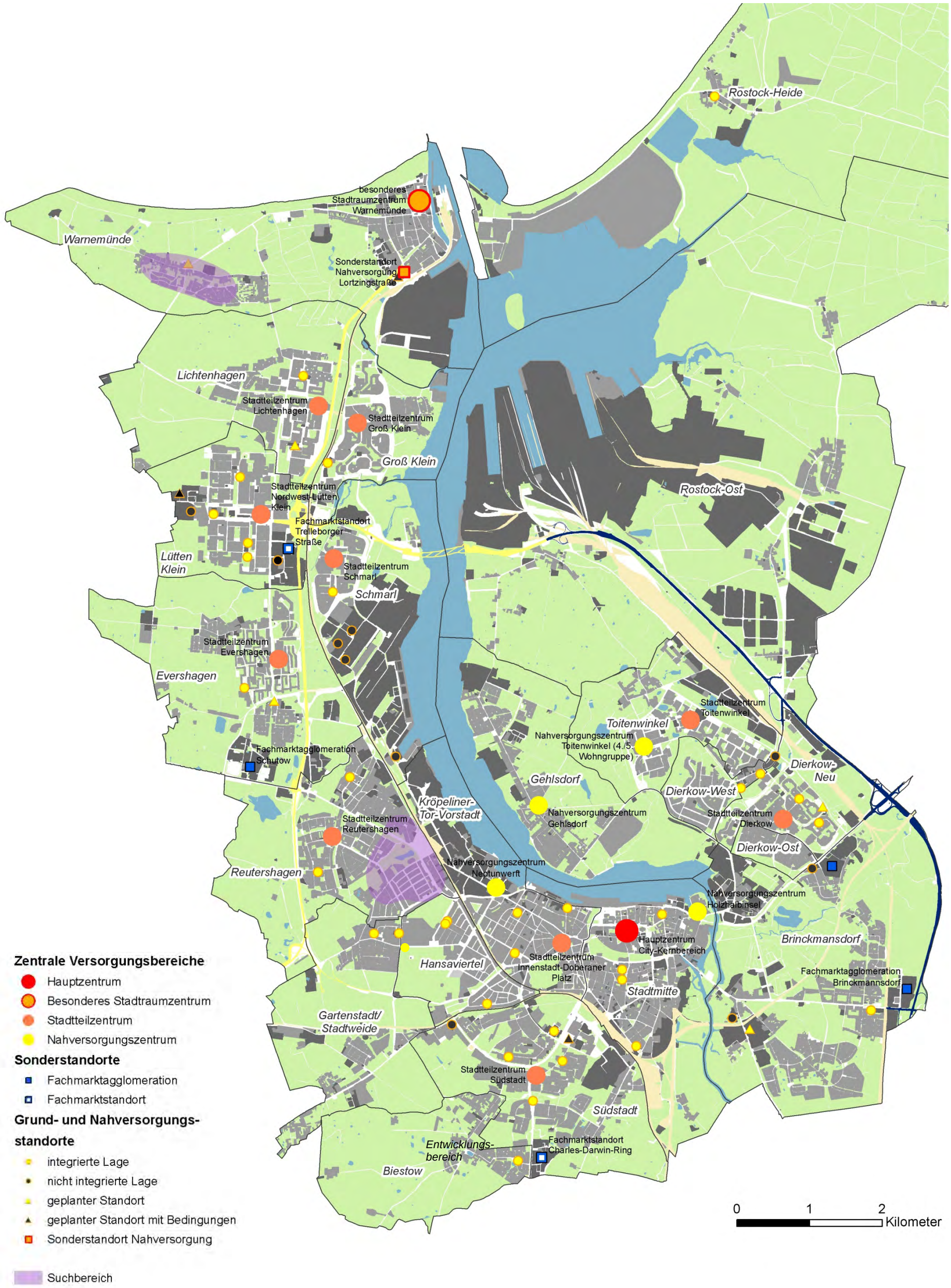
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird in der folgenden Karte 9 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

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 – DoberanerPlatz (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 nichtzentrenrelevante 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 gesamt 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 Hauptzentren 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 Besatz 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-Radien) 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** *(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)*
D Neptunwerft	**NVZ Neptunwerft**

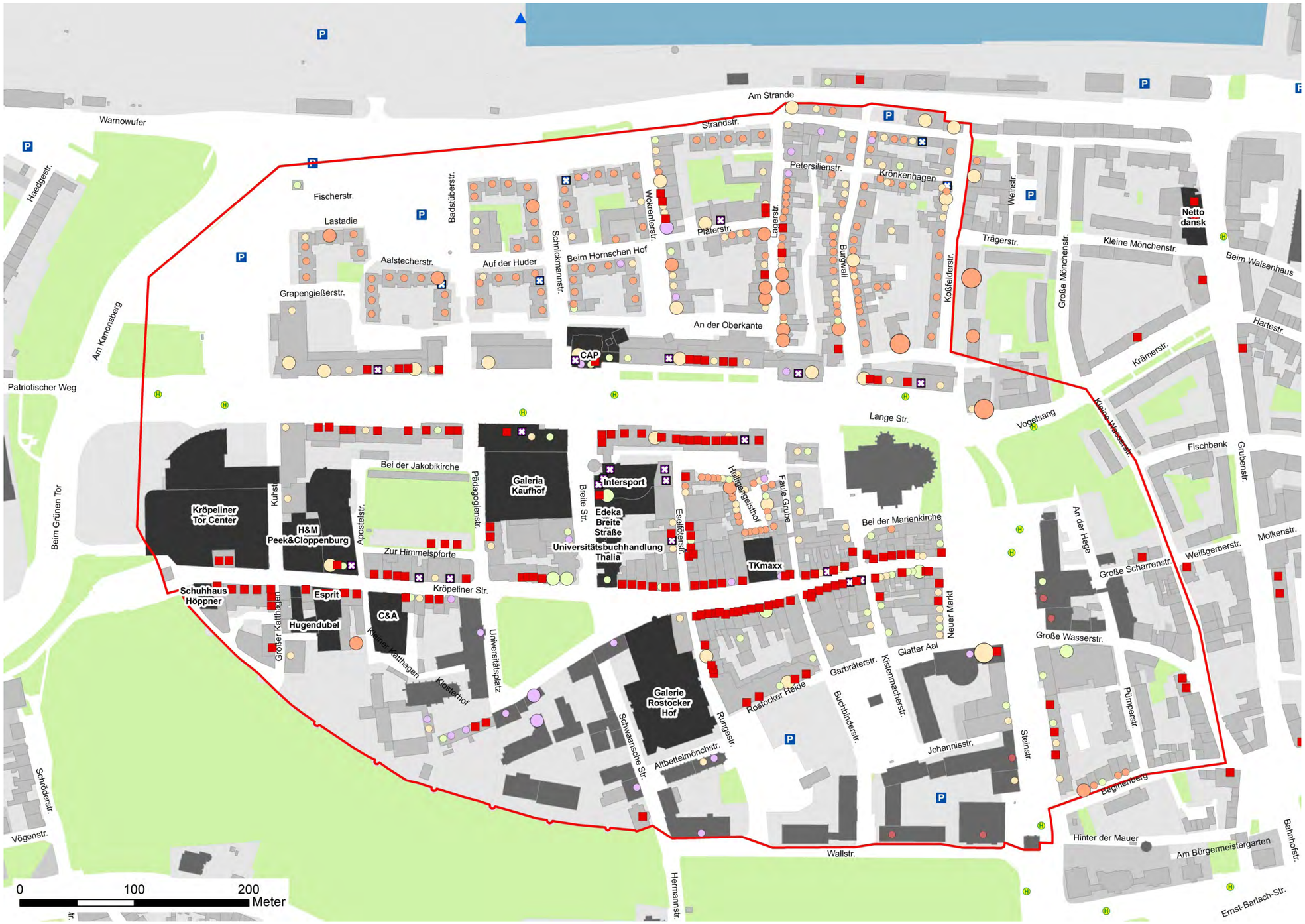
Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Einzelhandelskonzept 2007	**Einzelhandelskonzept 2017** *(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungs-zentrum – sprechen)*
D Holzhalbinsel	**NVZ Holzhalbinsel**
D Lortzingstraße	*Aufgrund der funktionalen Ausrichtung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

I. 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.

Karte 10: Abgrenzung des Hauptzentrums 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

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 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.

Entwurf

- 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 durchgeführt[28].
- 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 Zentrentypen 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

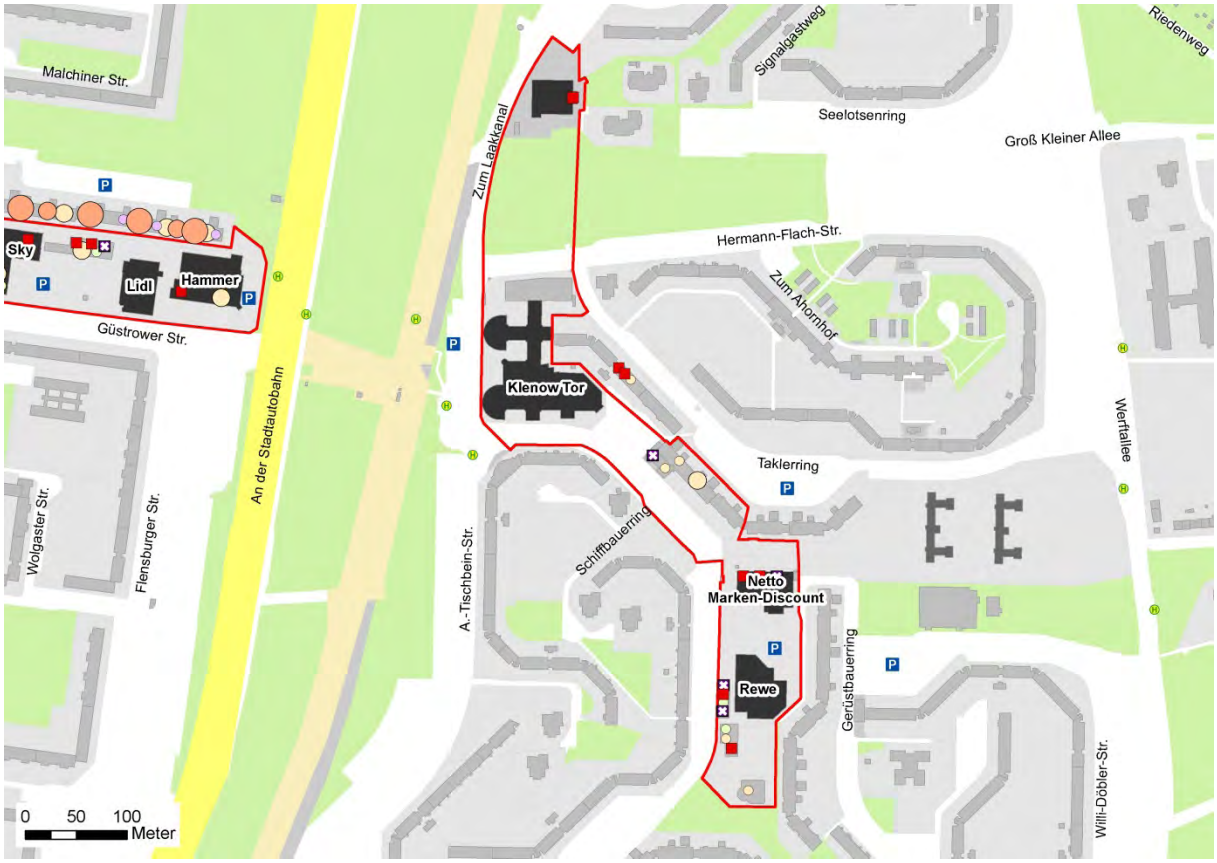
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

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

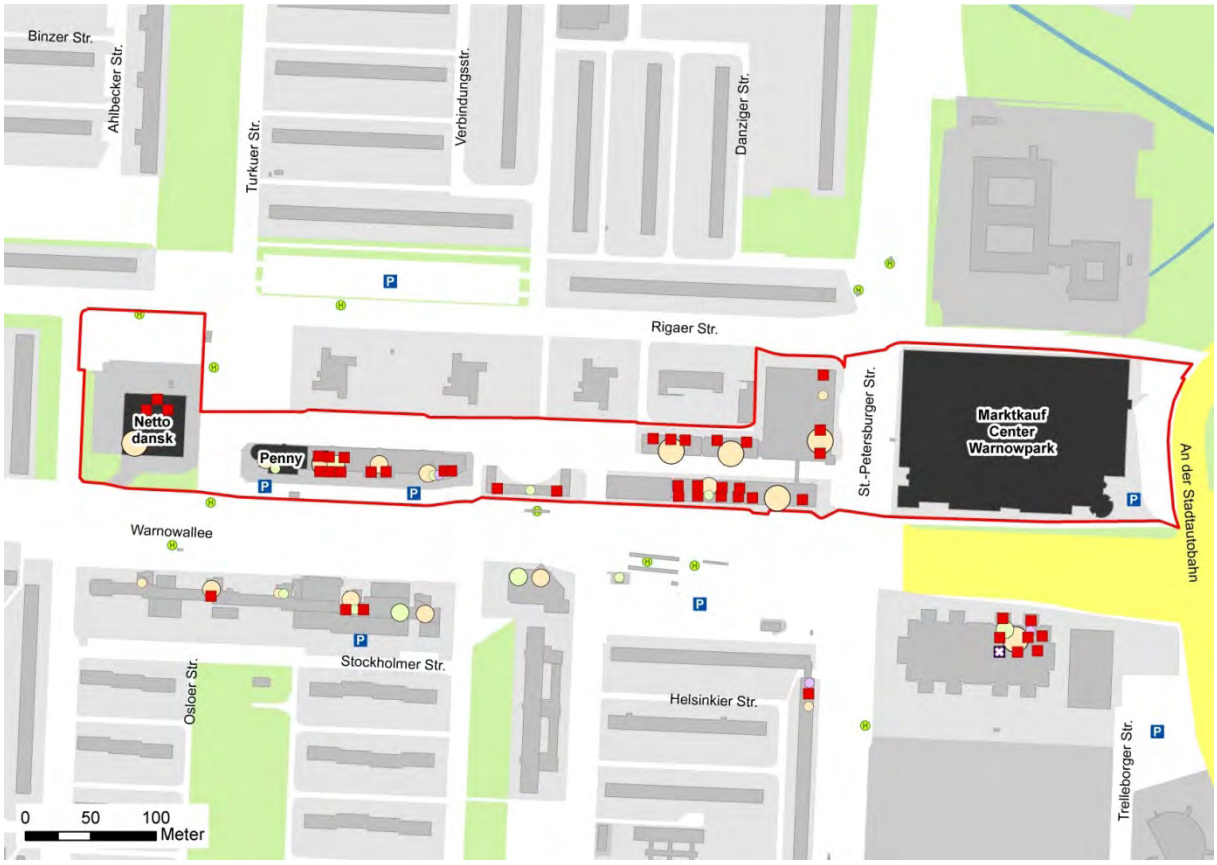
- Mit der Ereiterung / Revitalisierung des Rewe wird eine qualitative Aufwertung und Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen erlangt.
- Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

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 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 Wohn-

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

Empfehlung

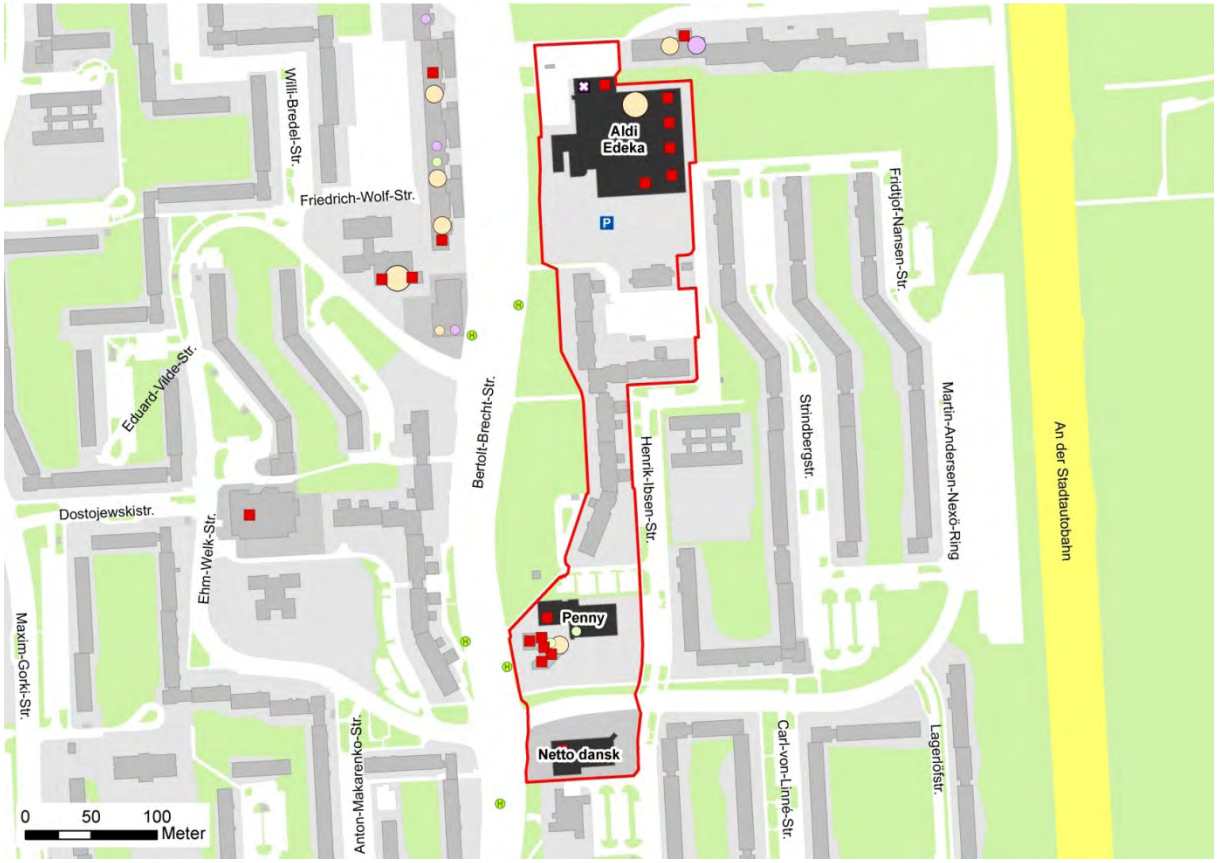
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsaufgabe im Stadtbereich. Eine Ausweitung der dargestellten Abgrenzung ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen.

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 Andresen-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 Stadtteilzentrum 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

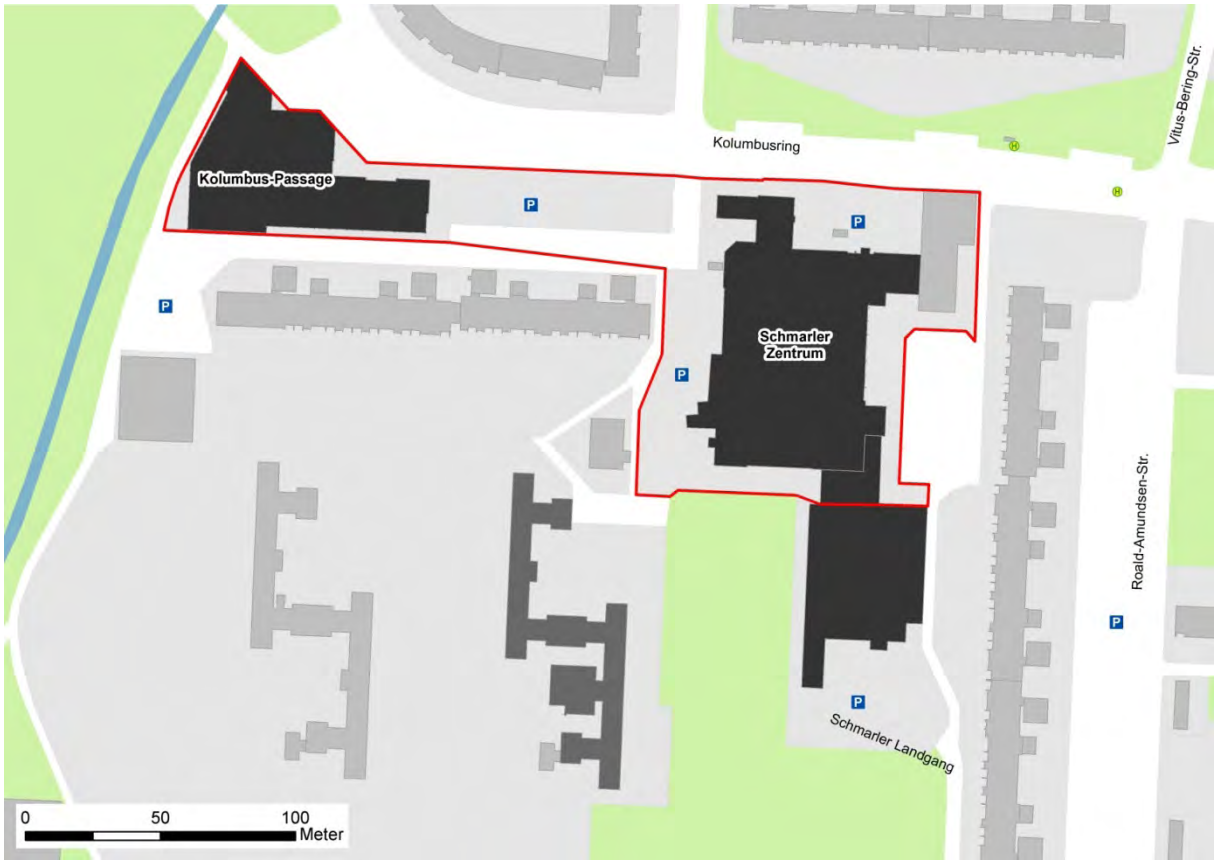
- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Qualitative Aufwertung der Außenbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität

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 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 – 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 Verkehrskontenpunkt 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 Versrogung 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 Stadtteilzentrum 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 Stadtteilzentrum 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

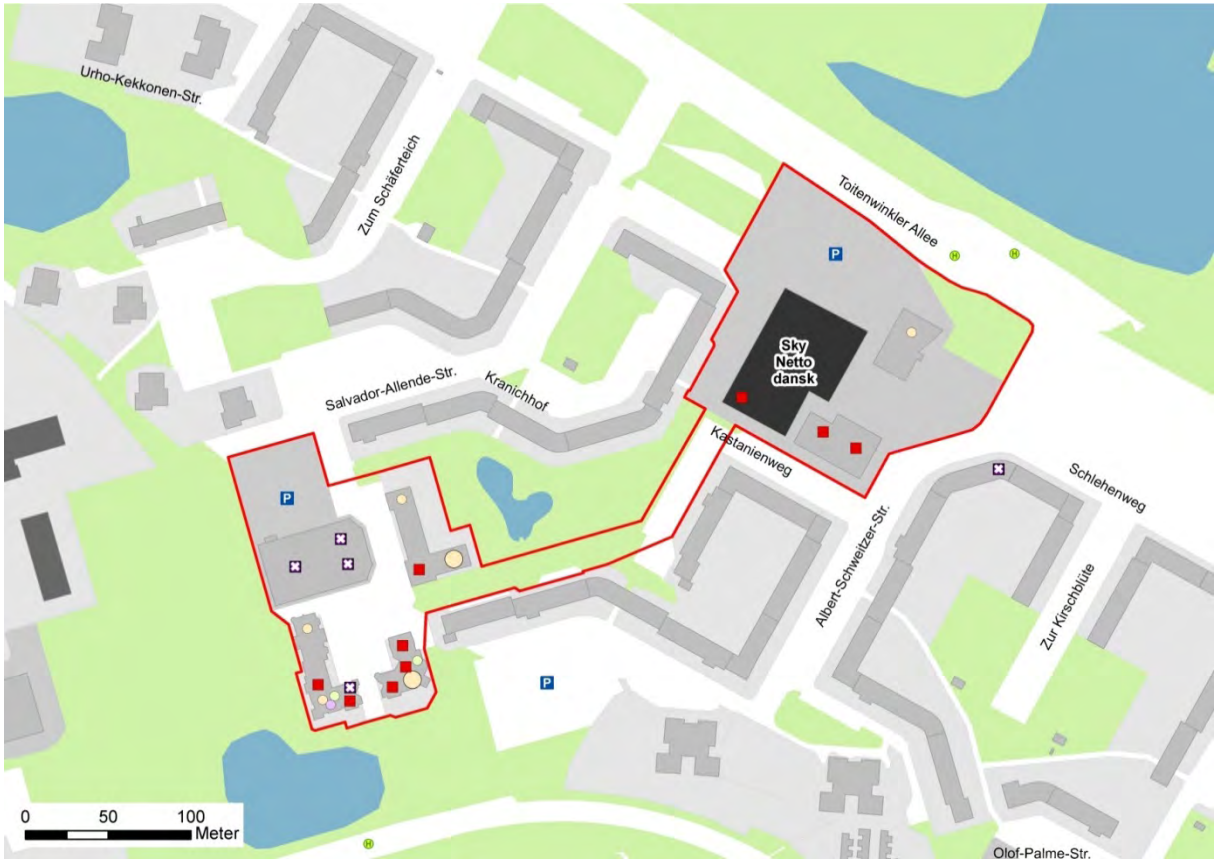
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Es besteht kein akuter Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum. Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) im Umfeld sind zentrenverträglich zu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

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 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 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 können[29], 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 sind[30]:

  - 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 Integrationsmaßnamen
  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

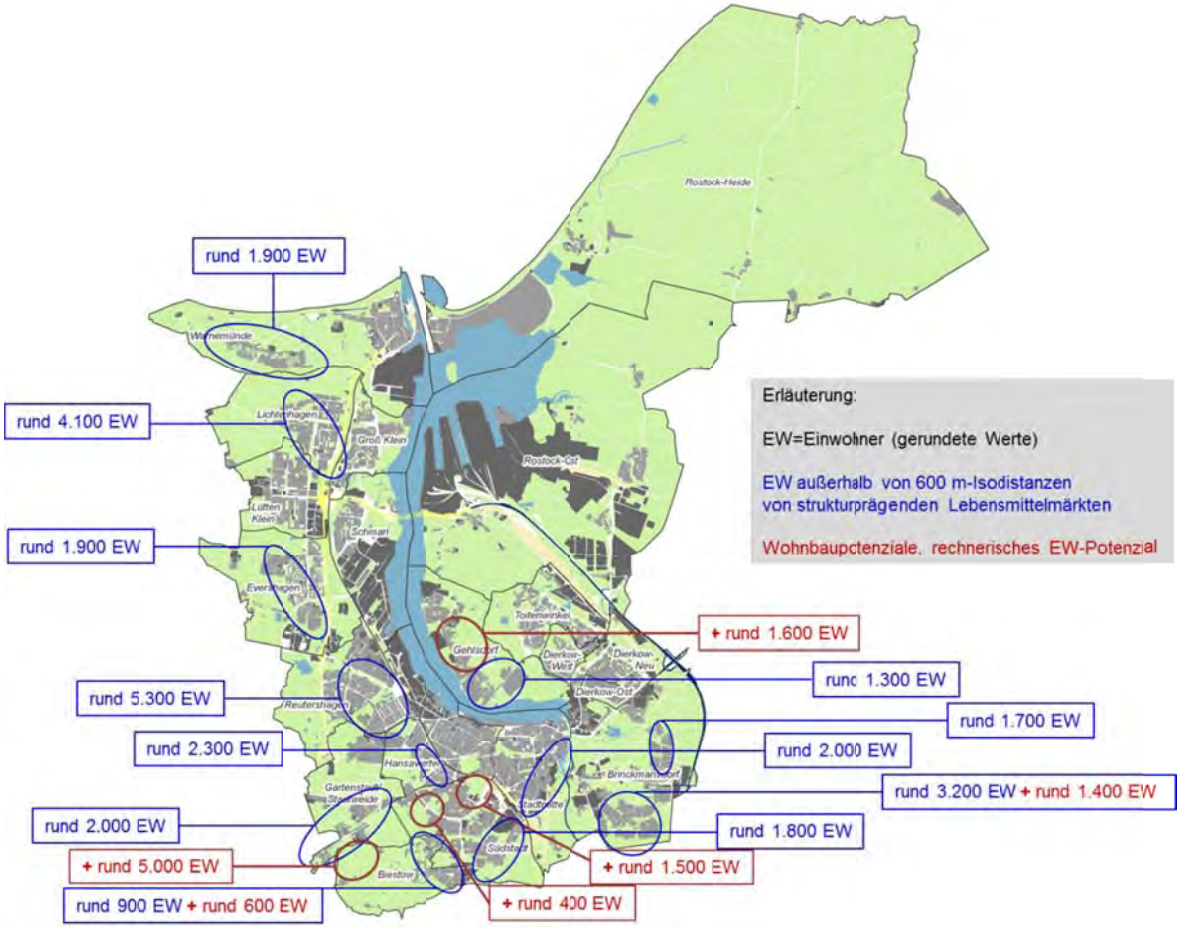
Der Standort befindet sich östlich der Straße An der Stadtautobahn und wird im Norden begrenzt durch die Lortzingstraße sowie im Süden durch die Karl-F.-Kerner-Straße. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Standort rund 2.800 m², zu den prägenden Anbietern gehören zwei Lebensmittelmärkte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

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 Stadtbereiche 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 Anpassungsdarf 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 Vorrangsstandort 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:

Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf

Karte 27: Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf

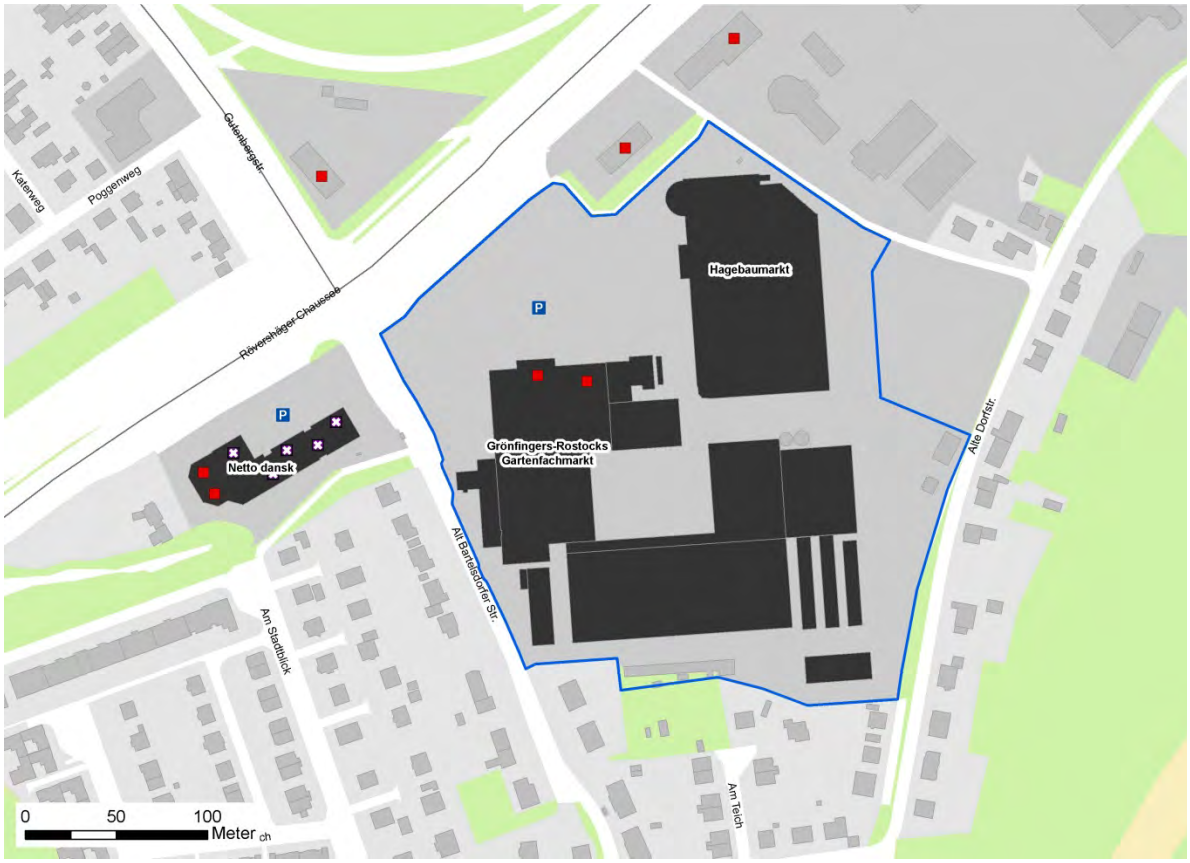
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine Fachmarktagglomeration nördlich der Tessiner Straße 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 Fachmarktagglomerationen Komplementärstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dar. In diesem Sinne ist dieser Standort künftig zu entwickeln. Bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandschutz.

Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee

Karte 28: Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee



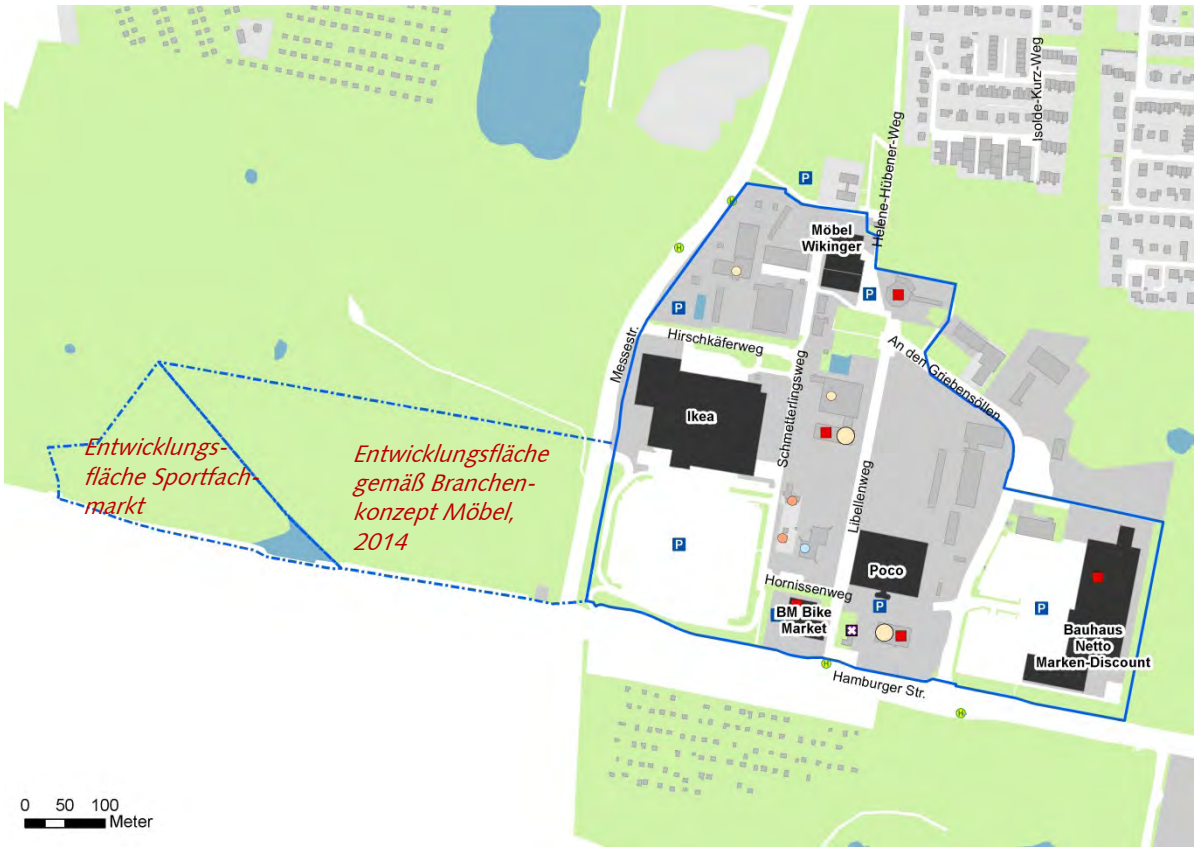
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine weitere Fachmarktagglomeration 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 Griebensöllen, 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 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 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 Rostock[31]

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 verstößt[32]. 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 Mittelzenten 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 Wirkungsanalyse[33] 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 sortimentsspezifischen 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 m²
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 Fachmarktagglomeration 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 gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten notwendig[34].

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 höchstrichterlich anerkannt[35]. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch 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 sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen 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 werden[36]. 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 führen[37]. **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 Sortimente[38] 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
Besucherfrequenz	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 2016[39] 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
- Haushaltwaren, 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.

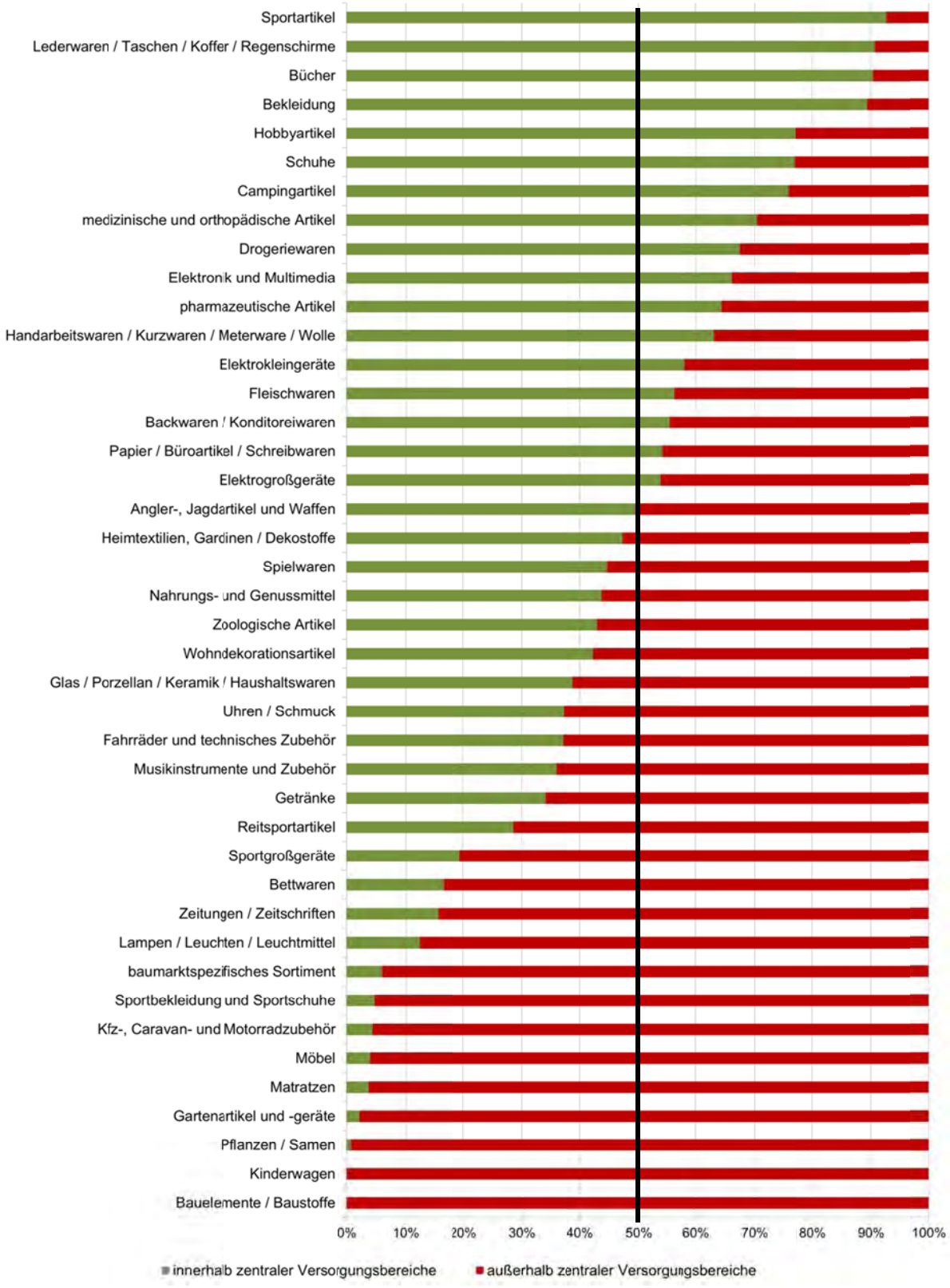
Herleitung der Rostocker Sortimentsliste

Die Sortimentsliste bildet einen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen. Kuschnerus[40] 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 „zentrumsbildende" 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 Stoffe / Wolle	Spielwaren
Haushaltswaren[5]	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche	Sportbekleidung
Hörgeräte	Sportschuhe
	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

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.

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 Erforderlichkeit – 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 gehäufter 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 Kernsortiment[41]. 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 Standort[42] die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 4.000 m² mit sortimentsspezifischen 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 Kernssortiment 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 Versorgungsgebiet[44], 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 m²**
- Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in %) 80%
- Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in m²) 960
- Flächenproduktivität (in Euro/m², 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 sein[46]. 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 **dünner besiedelten Stadtbereichen und Siedlungsrandbereichen** Rostocks vorhandene Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zum Teil vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (600 m-)Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Rostocks zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Vorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

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. Fachmarktagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarktagglomeration 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 Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf, die Fachmarktagglomeration Schutow (unter besonderer Berücksichtigung der ausgewiesenen Entwicklungsflächen, vgl. dazu auch Karte 29) und die Fachmarktagglomeration 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 Einschränkungen[47].
- 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 Zentrenschutzes 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 m² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m² 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.

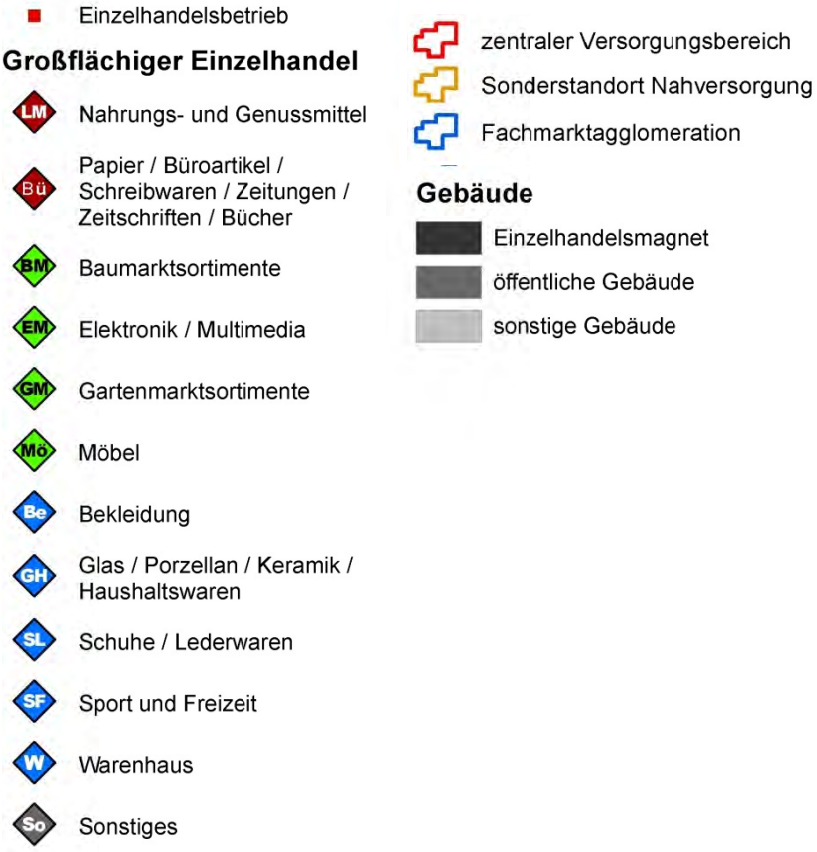
9.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

6 Anhang A: Legenden und Verzeichnisse

6.1 Legenden

Kartengrundlage

Karten: Verteilung der Einzelhandelsstandorte



Detailkarten

Detailkarten Steckbriefe Lebensmittelmärkte

6.2 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel
FMA	Fachmarktagglomeration
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
km²	Quadratkilometer
m²	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. Fachmarktagglomerationen im Umland) 45

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel (m² / 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 (≤ 800 m² bzw. >800 m² 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 Fachmarktagglomerationen 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 m² 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 m²) 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 Holzhalbinsel 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- Standortprofile

Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen und räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkte 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

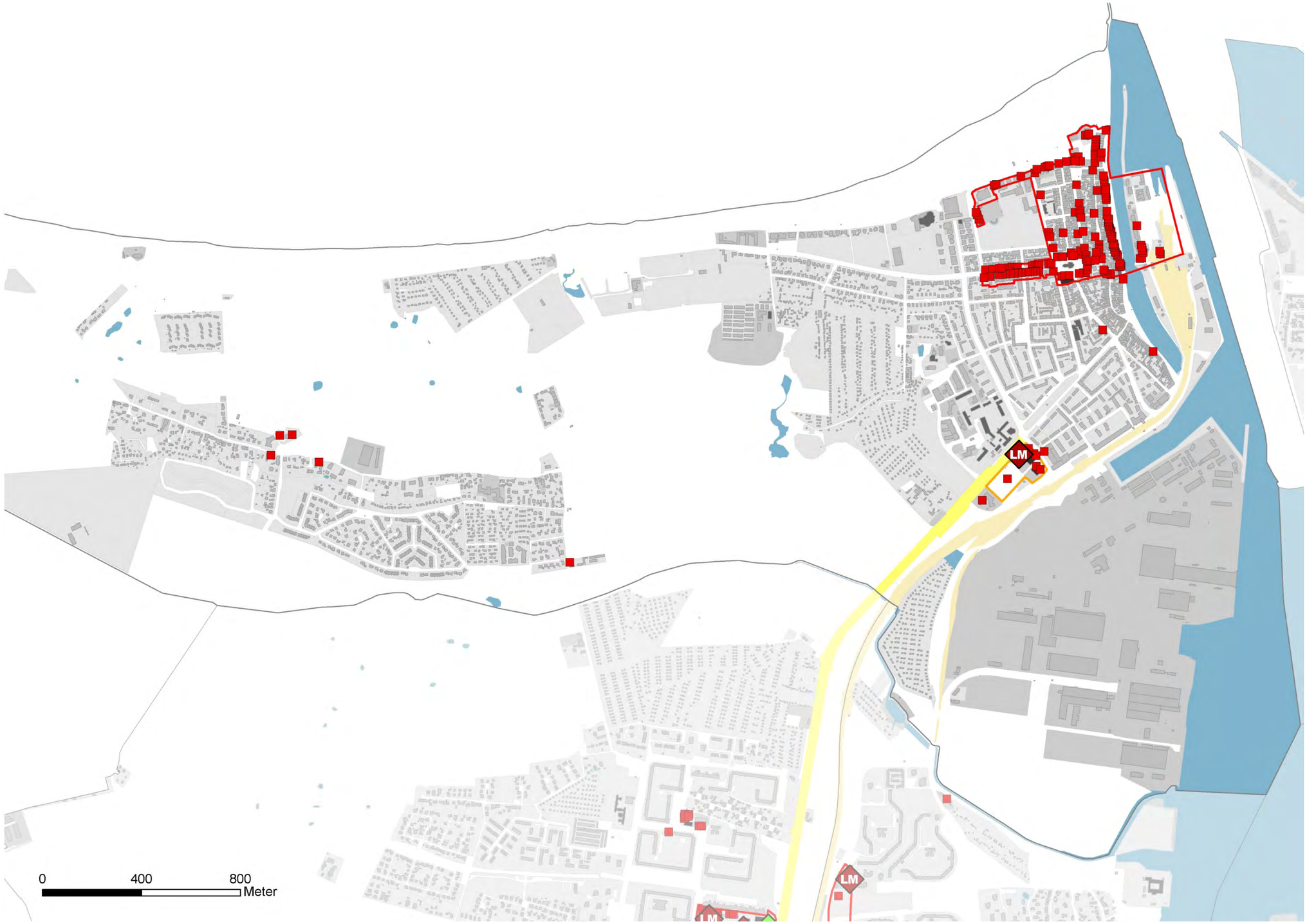
Die soziodemographischen Rahmendaten und einzelhandelsrelevanten Eckwerte des Stadtbereichs Warnemünde werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

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 %)
Durchschnittalter	55,0 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	835 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

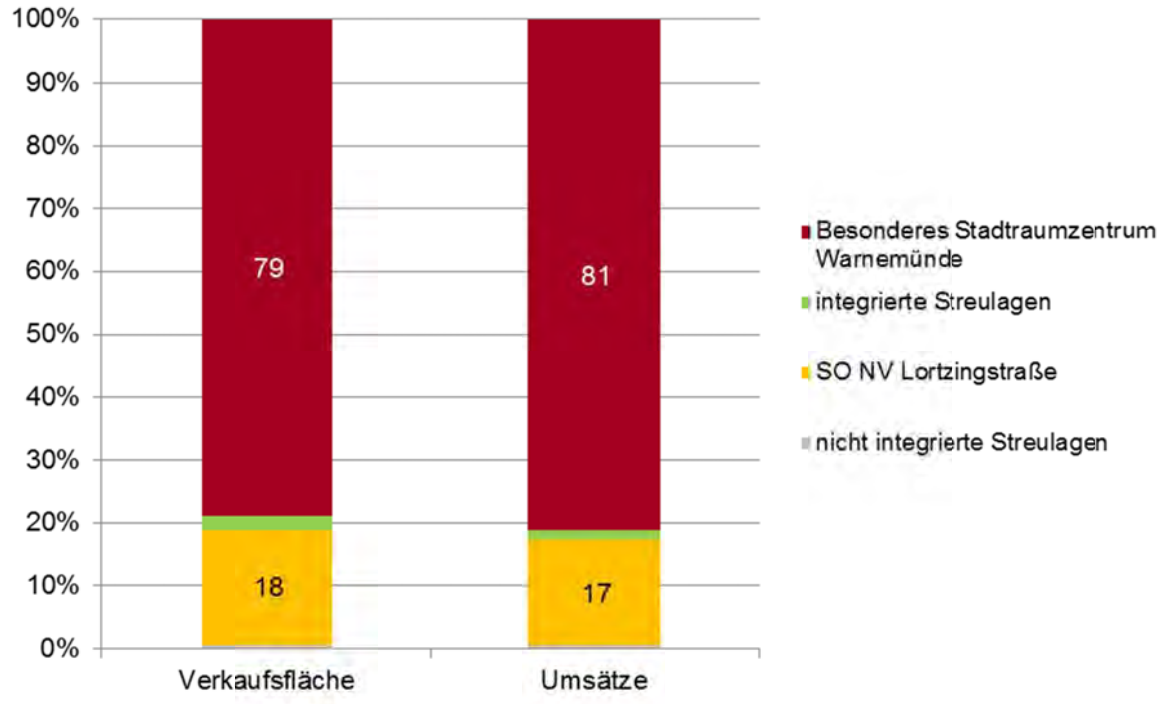
Tabelle 22: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Warnemünde

Standortbereiche	besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde) Sonderstandort Nahversorgung (SO NV) Lortzingstraße
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 15.500 m²
davon in Zentren	12.100 m² (78 %)
davon am Sonderstandort	2.800 m² (18 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,95 m² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m² / 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 Sortimenten 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 m²	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

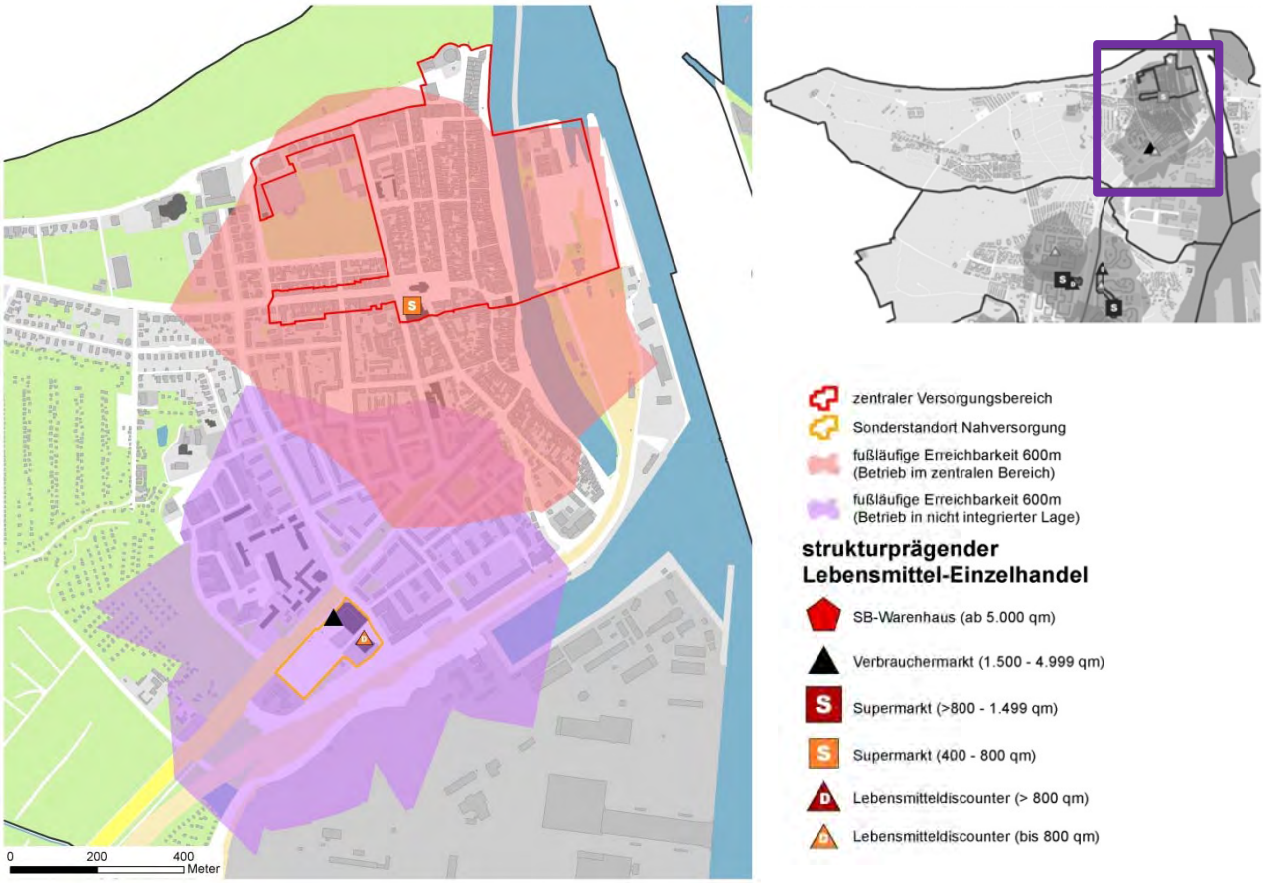
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Warnemünde (vgl. Tabelle 23) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 53 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der

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:	rund 3.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 41,8 % bzw. 1.300 m² in dem zentralen Versorgungsbereichen 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,42 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im Besonderen Stadtraumzentrum Warnemünde ein Supermarkt; am Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter;
Nahversorgung, räumlich:	Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist nur im östlichen Stadtraum gegeben. Vor allem die Nahbereiche um das Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde und den Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße sind lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die

	Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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.

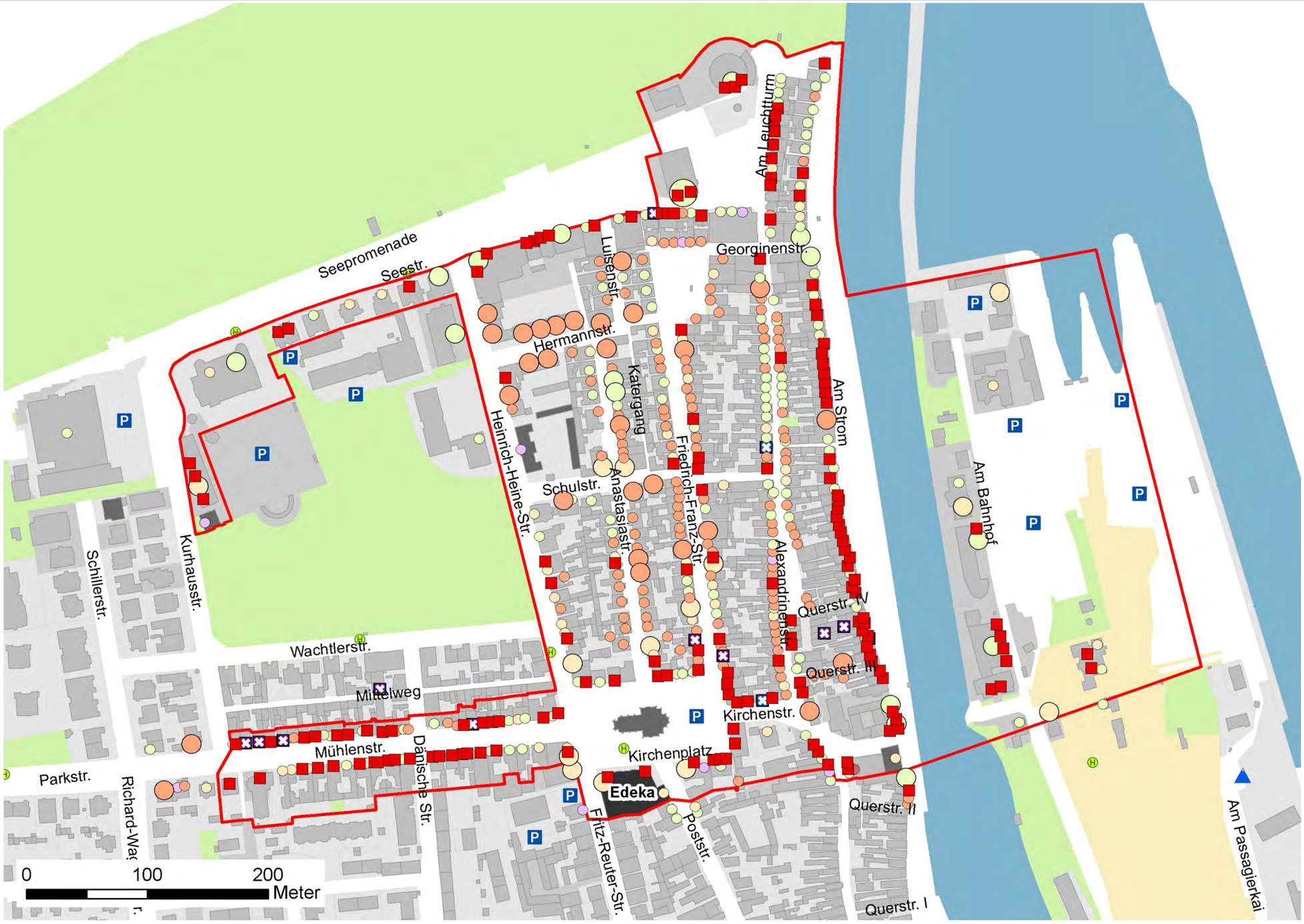
Kenndaten der Einzelhandelssituation

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

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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**

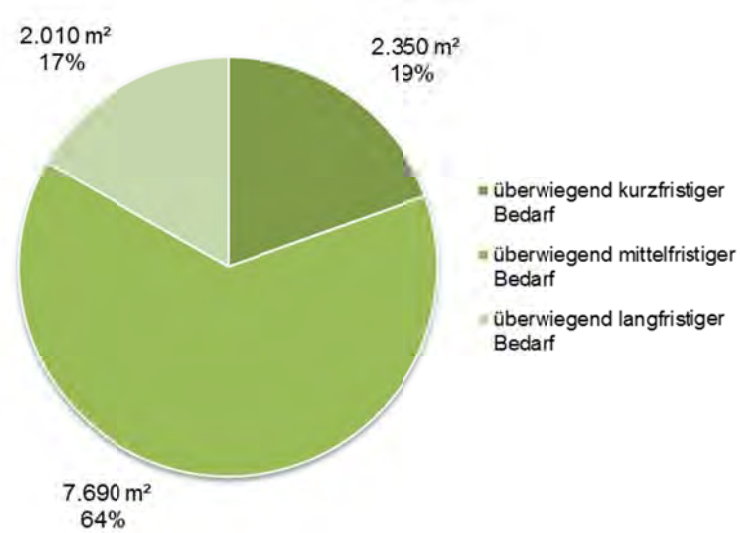
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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	
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 (gesamtstädtisch, touristisch)
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	■ 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 m²	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**

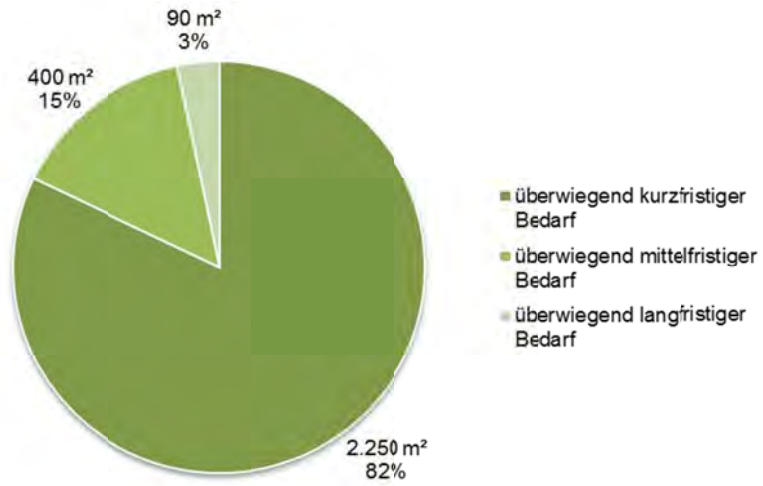
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 (Stadtbereich Warnemünde) ca. 1.000 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Lichtenhagen (Stadtbereich Lichtenhagen) ca. 2.000 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Groß Klein (Stadtbereich Groß Klein) ca. 2.000 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	2.810 m² (18,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	8 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 m²

Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	
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 Haltstelle 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	▪ Sicherung und Stärkung des Standortes vor dem Hintergrund der zugedachten Versorgungsfunktion als Komplementärstandort (zur

Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße	
	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

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 Moorgebiete 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 %)
Durchschnittalter	51,2 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	30 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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 m²
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,62 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 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 m²	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**

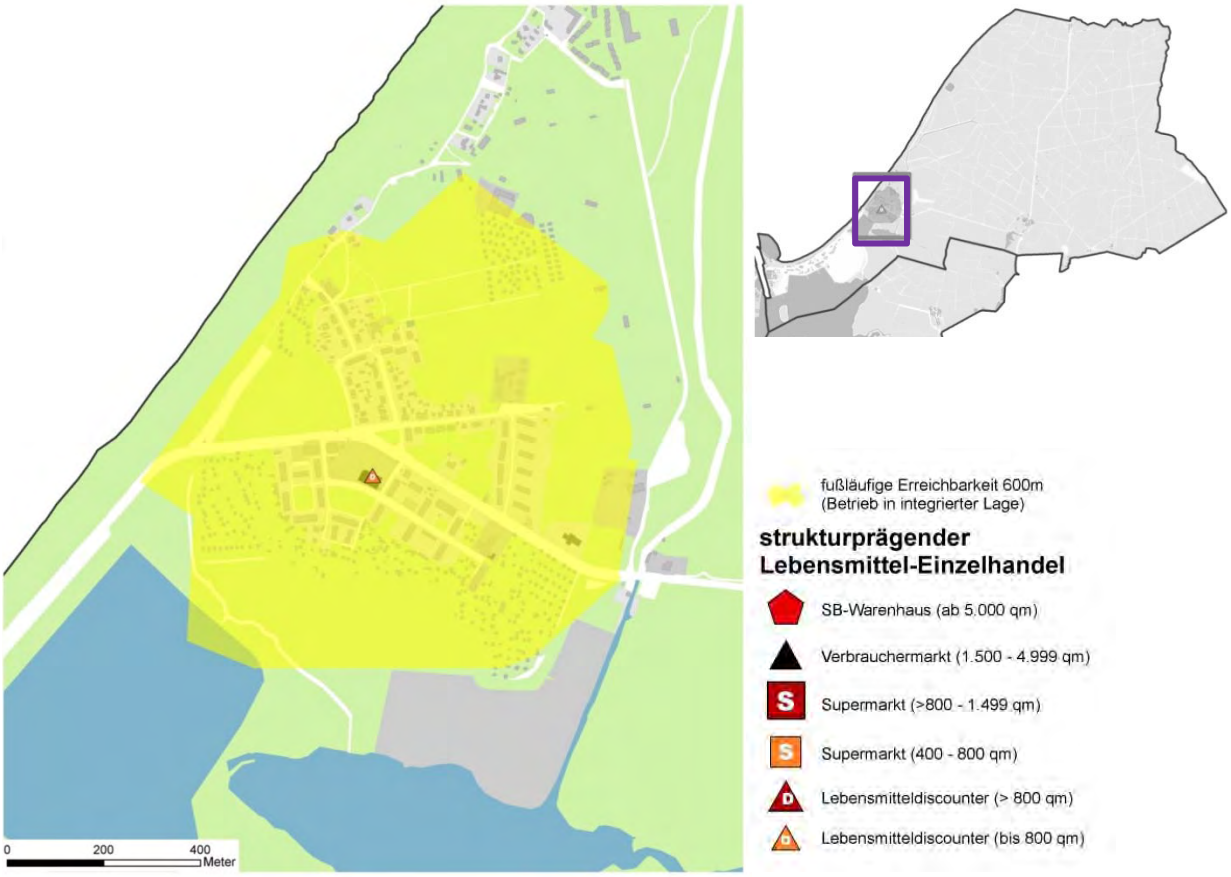
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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:	rund 650 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,41 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Da der Stadtbereich nur sehr dünn und weitläufig besiedelt ist, ist nur teilweise eine gute räumliche Versorgung gegeben. 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.
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

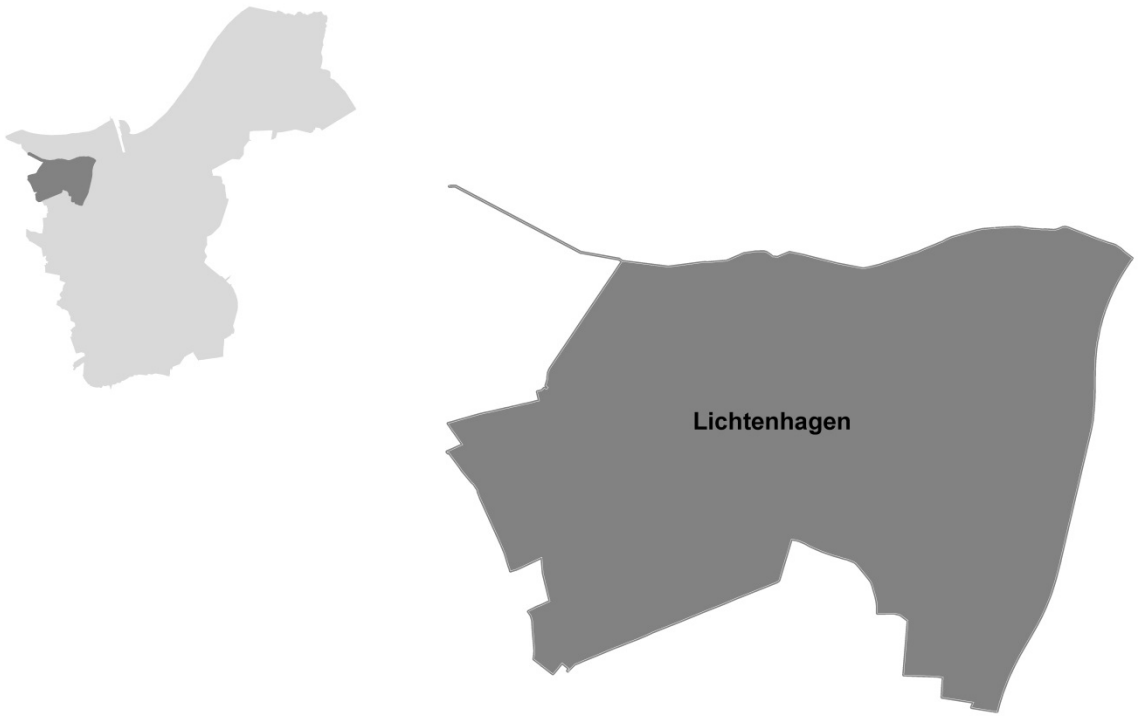
- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 0,41 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) annähernd durchschnittlich dar. Dabei bewegt 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 %)
Durchschnittalter	45,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	2.416 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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 m²
davon in Zentren	5.700 m² (83 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,48 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 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 16Abbildung 14). 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 m²	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

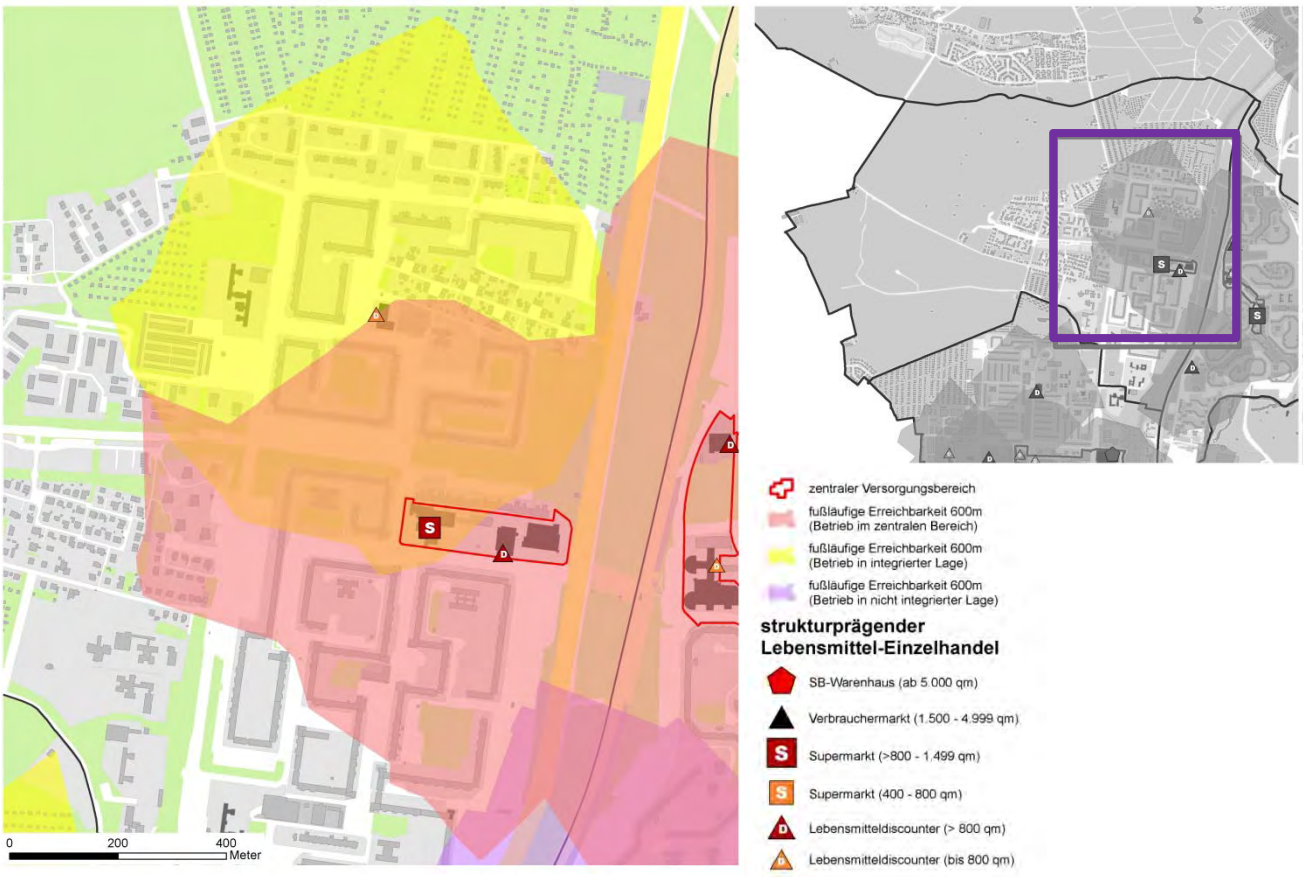
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Lichtenhagen (vgl. Tabelle 31) umfasst ein Spektrum, das nahezu über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 58 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. 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:	rund 3.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel
	davon rund 74,4 % bzw. 2.400 m² im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Lichtenhagen und rund 25,6 % bzw. 800 m² in städtebaulich integrierten Lagen
	Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,22 m² / Einwohner

Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Lichtenhagen ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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. 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.
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 Ausstattungswert[51] 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 m²	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	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentrali-tät
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**

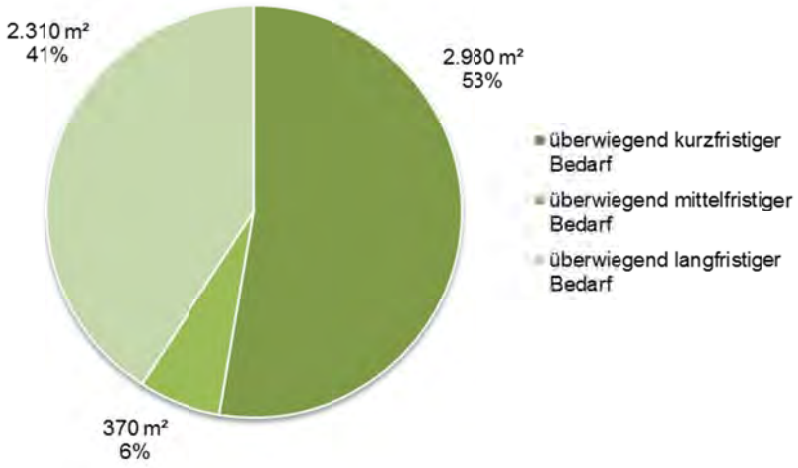
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 m² (83,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	12 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 4.840 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Hammer (rund 2.400 m²), Lidl (rund 1.250 m²), Sky (rund 1.190 m²)
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	▪ 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 %)
Durchschnittalter	44,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	5.744 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

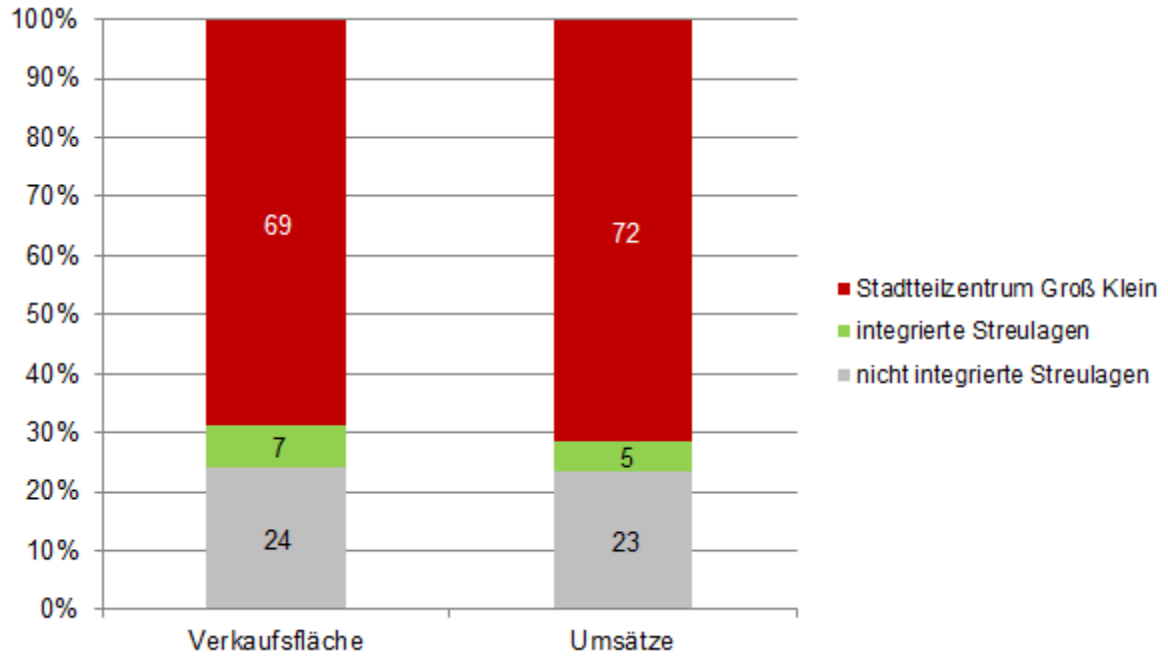
Tabelle 34: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten im Stadtbereich Groß Klein

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Groß Klein
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 7.700 m²
davon in Zentren	5.300 m² (69 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,58 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 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 m²	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**

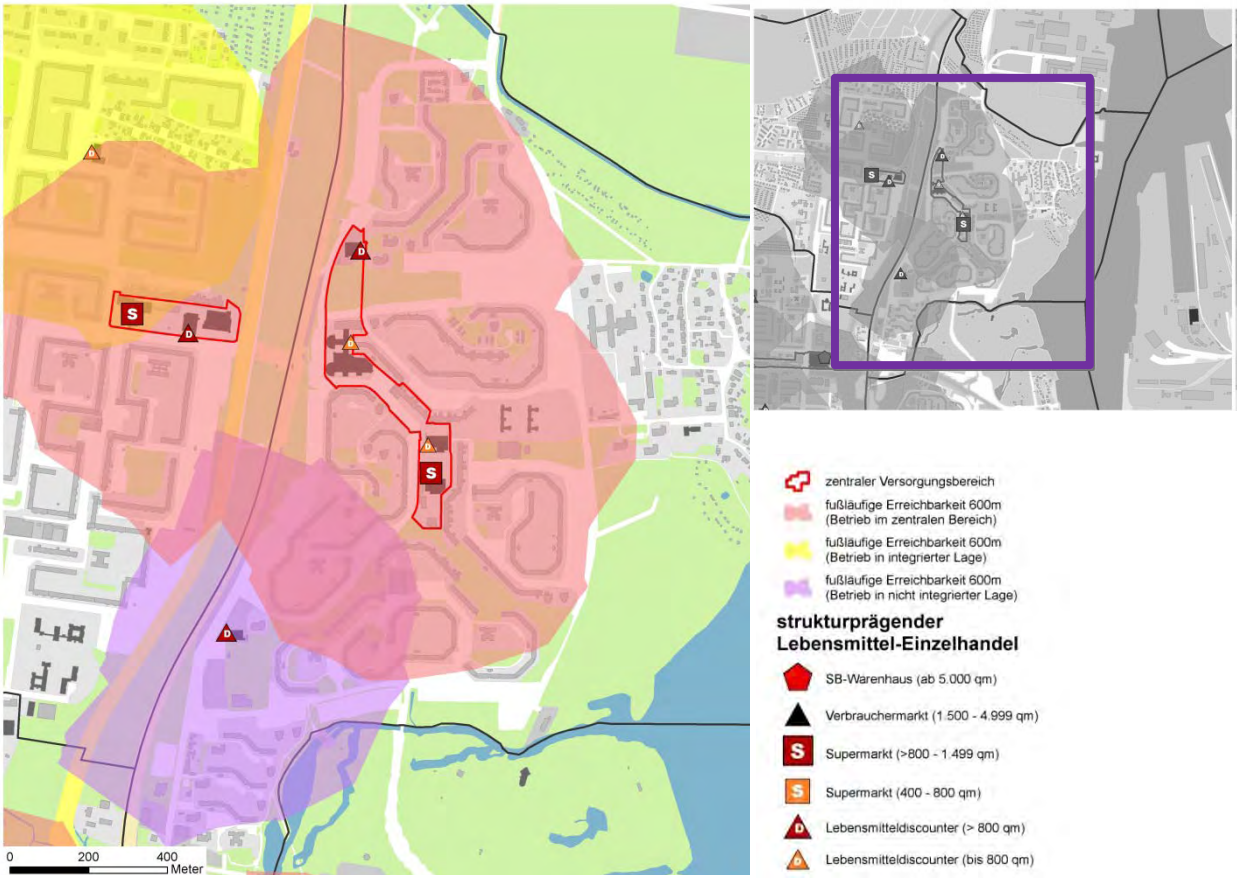
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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:	rund 4.700 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 71,1 % bzw. 3.300 m² im zentralen Versorgungsbereichen 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,35 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Groß Klein zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmit-

	telmärkte gegeben. Vor allem der Nahbereich um das Stadtteilzentrum Groß Klein ist lückenlos abgedeckt, hier überlagern sich erwartungsgemäß die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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.

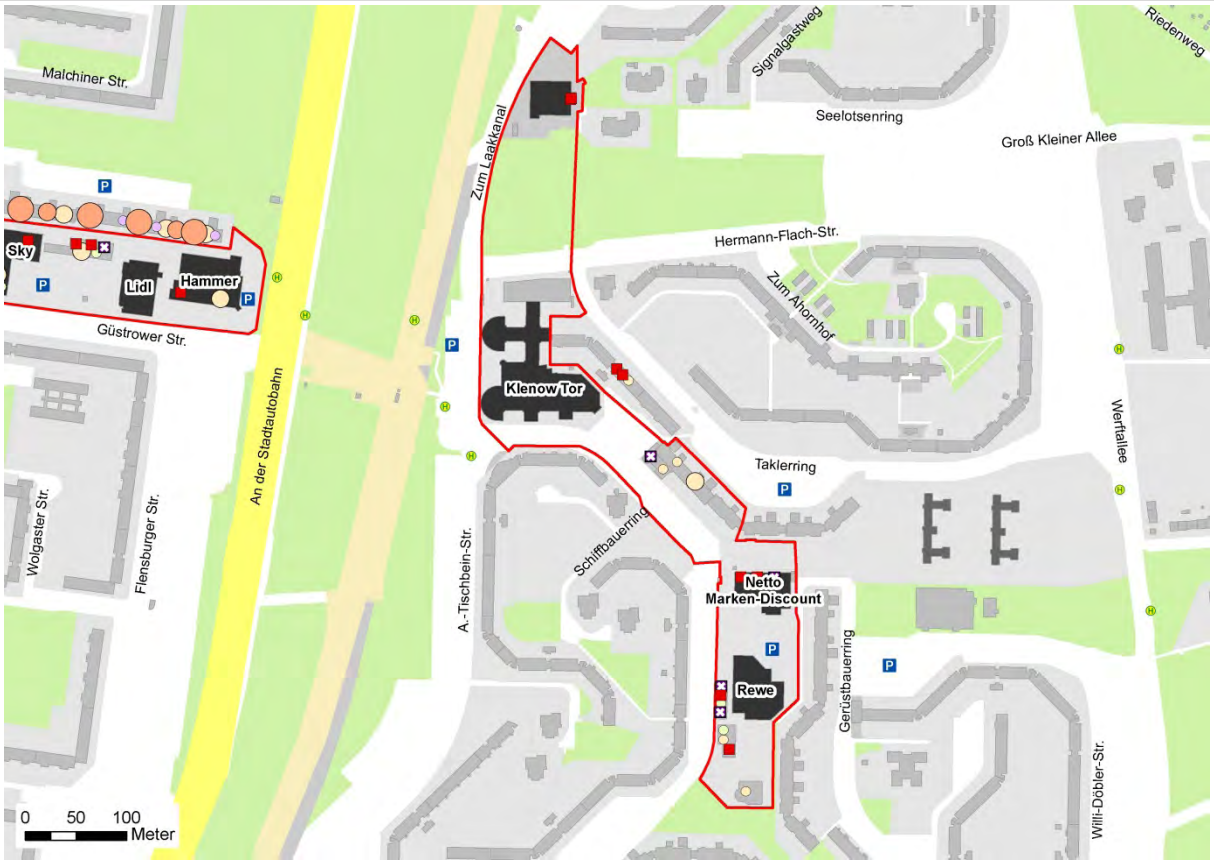
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 36: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Groß Klein

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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)

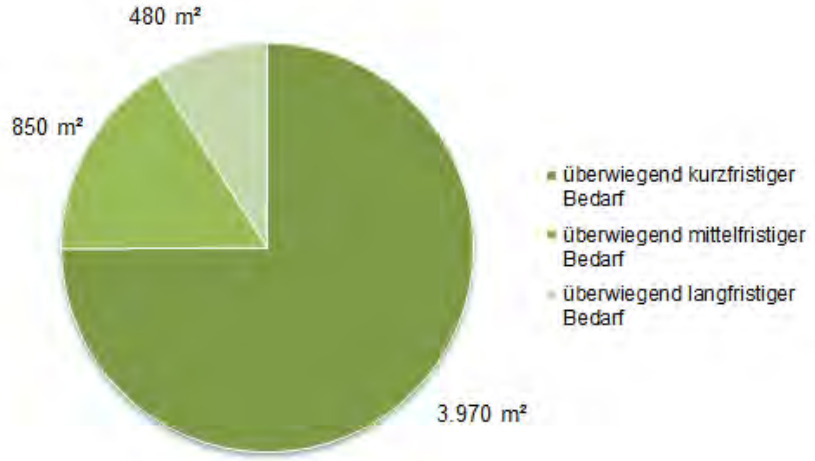
Standortprofil: Stadtteilzentrum Groß Klein



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 m² (68,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	23 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Klenow Tor)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 1.440 m² bzw. rund 825 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung

Standortprofil: Stadtteilzentrum Groß Klein

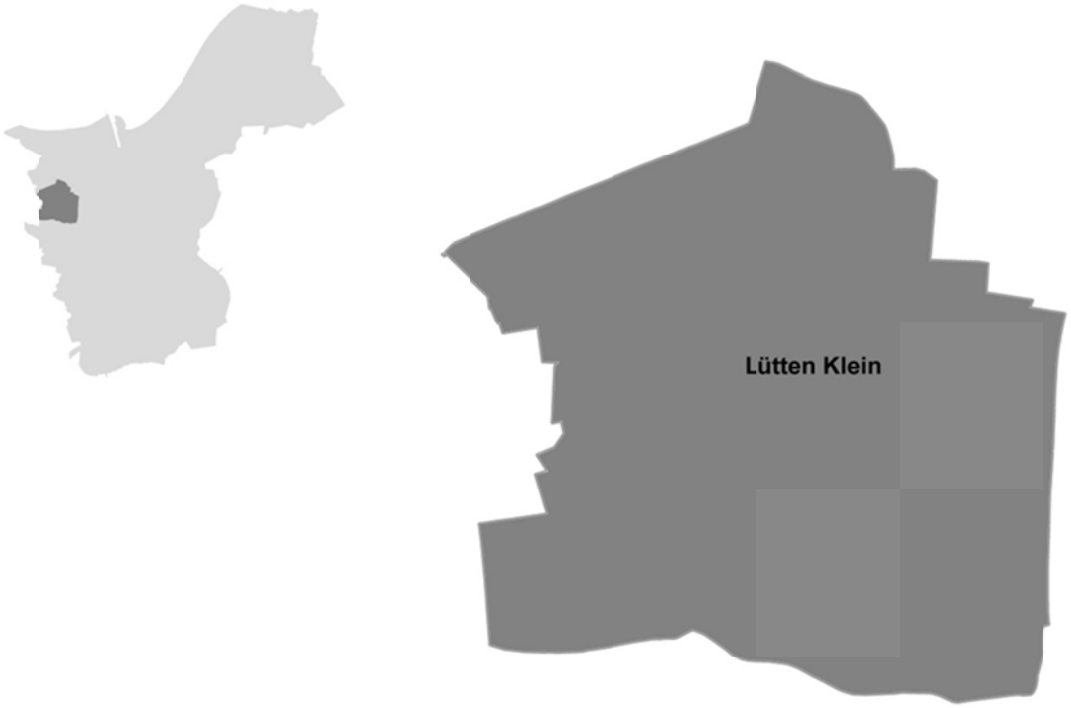
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Rewe (rund 1.440 m²), Netto Marken-Discount (rund 790 m²), Penny (rund 625 m²), Netto dansk (rund 825 m²) Klenow Tor (rund 1.950 m²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistungen und Handwerk (u. a. Bankfilialen, Änderungsschneiderei, Reisbüros, 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	▪ 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 %)

Durchschnittalter	50,5 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.793 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
Arbeitslosenquotient	12,8 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	101Lütten 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

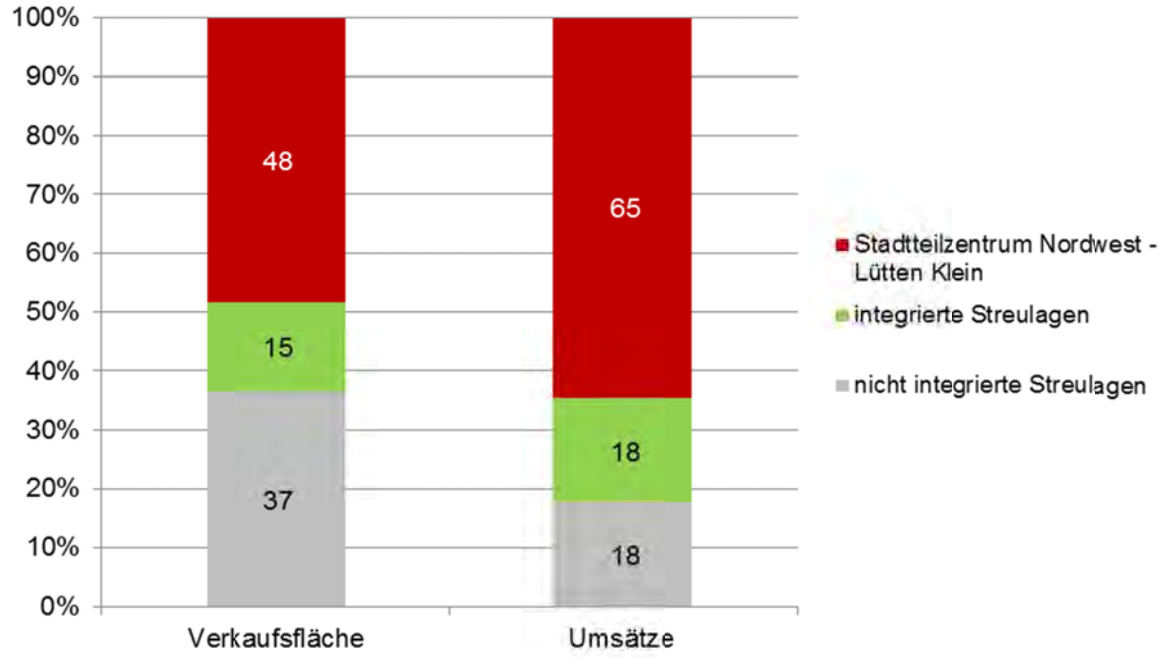
Tabelle 38: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Lütten Klein

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Nordwest - Lütten Klein Fachmarktstandort Trelleborger Straße
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich davon in Zentren	rund 33.500 m² 16.100 m² (48 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,96 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 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 hinausreiches Ausstrahlungskraft 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 m²	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

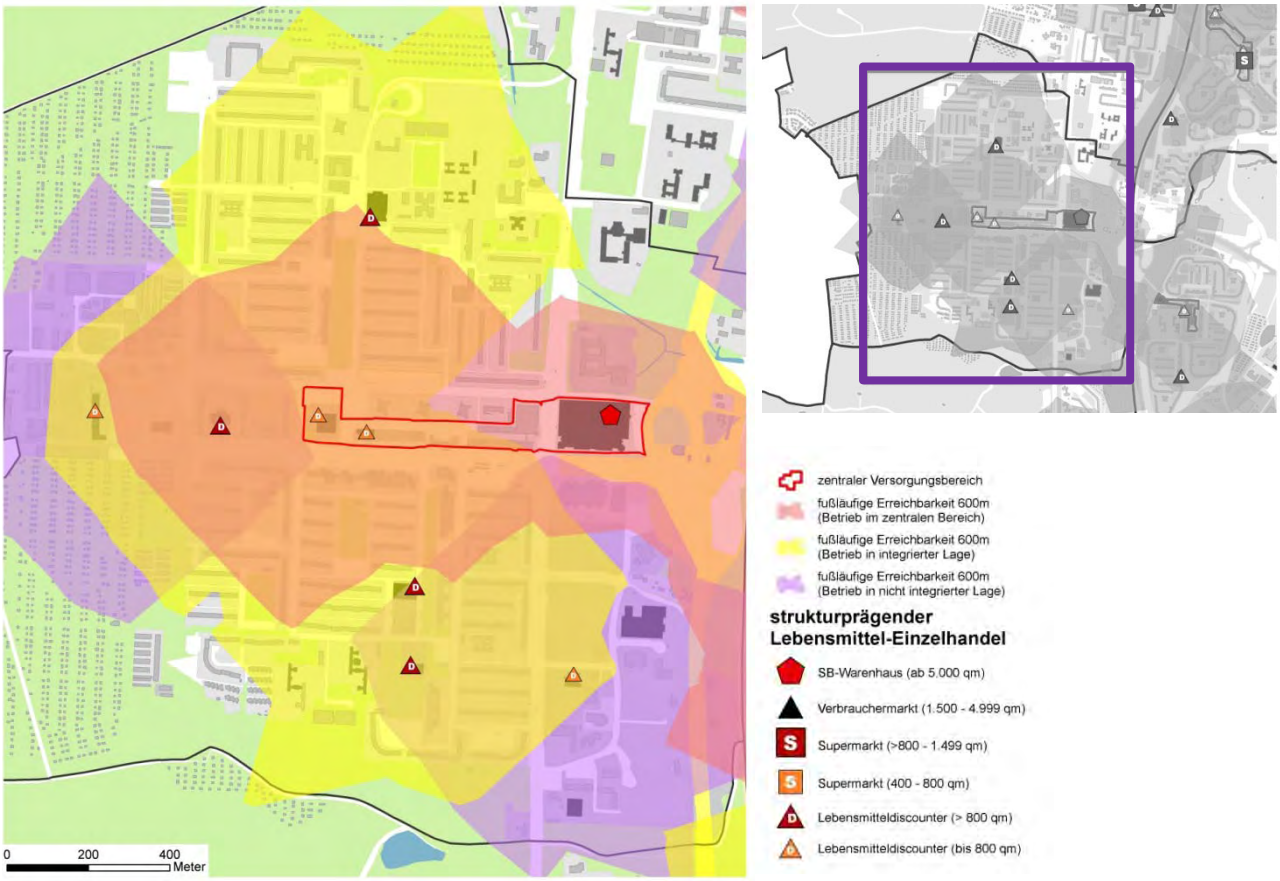
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Lütten Klein (vgl. Tabelle 38) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 43 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. 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:	rund 10.000 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,59 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Lütten Klein ein SB-Warenhaus und

	zwei Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage vier Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich nicht integrierter Lage zwei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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 Nordwest-Lütten Klein

Das Stadtteilzentrum erstreckt sich zentral im Stadtbereich in west-östlicher Richtung entlang der Warnowallee.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

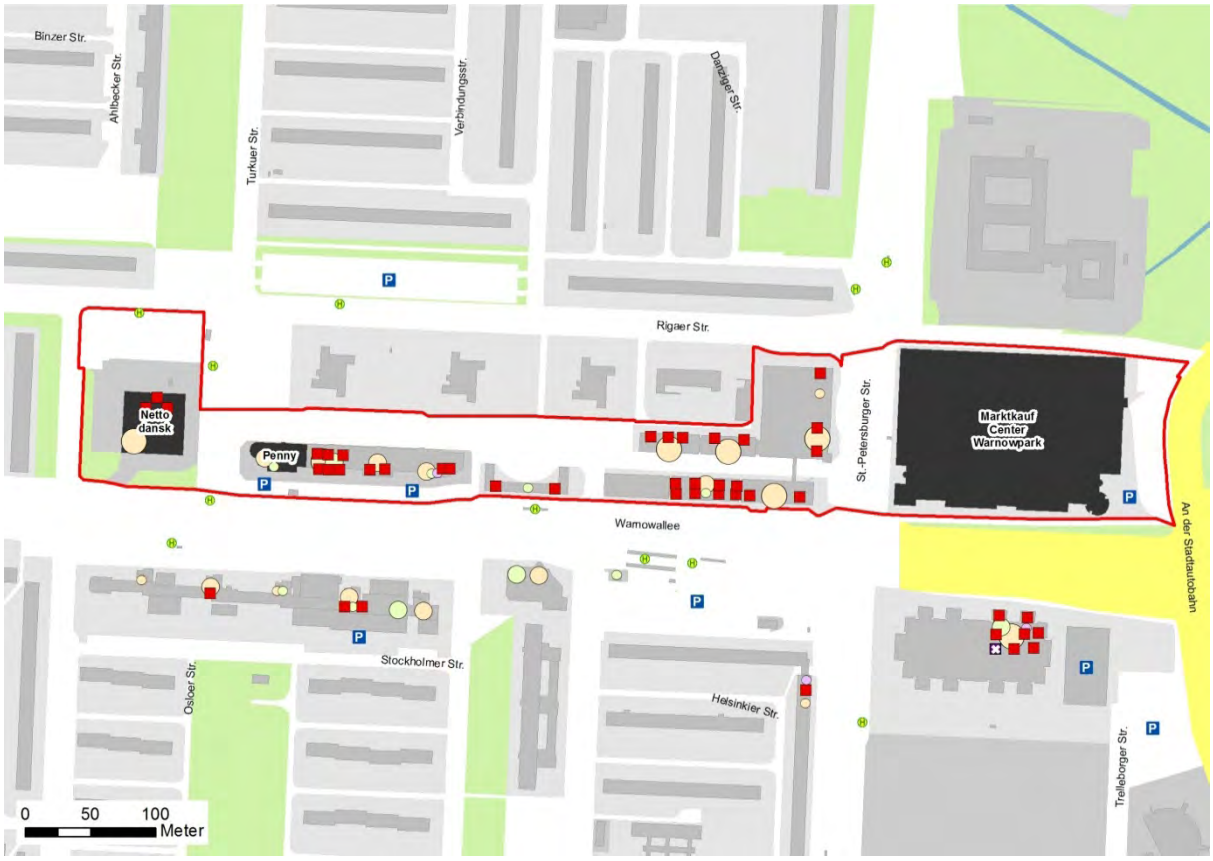
Tabelle 40: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Nordwest – Lütten Klein

Hauptwarengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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 m²	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)

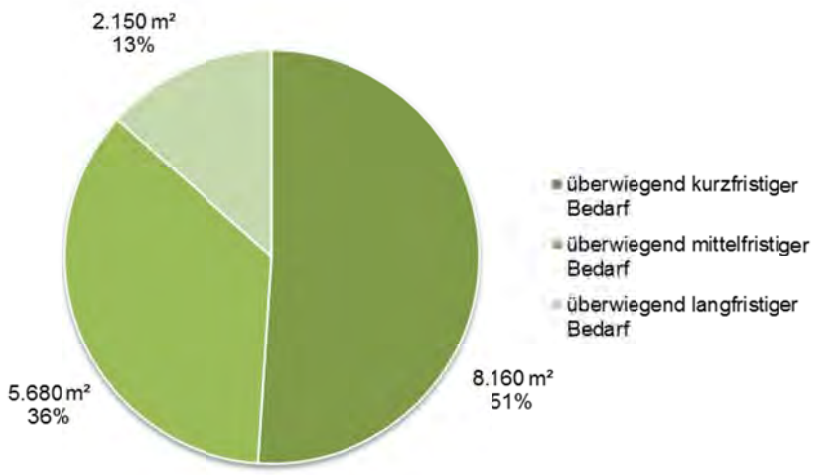
Standortprofil: Stadtteilzentrum Nordwest – Lütten Klein



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 Nordwest – 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 m² (48,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	68 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Marktkauf Center Warnowpark)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 6.990 m² (inkl. 1 Betrieb im Marktkauf Center Warnowpark mit einer Verkaufsfläche von rund 5.840 m²)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Netto dansk (rund 660 m²), Penny (rund 470 m²) Einkaufscenter Marktkauf Center Warnowpark (rund 12.700 m²)
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 Nordwest – 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	▪ 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 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.

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 Reutershagen 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 %)
Durchschnittalter	45,5 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	2.389 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.137 Einwohner / km²)
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

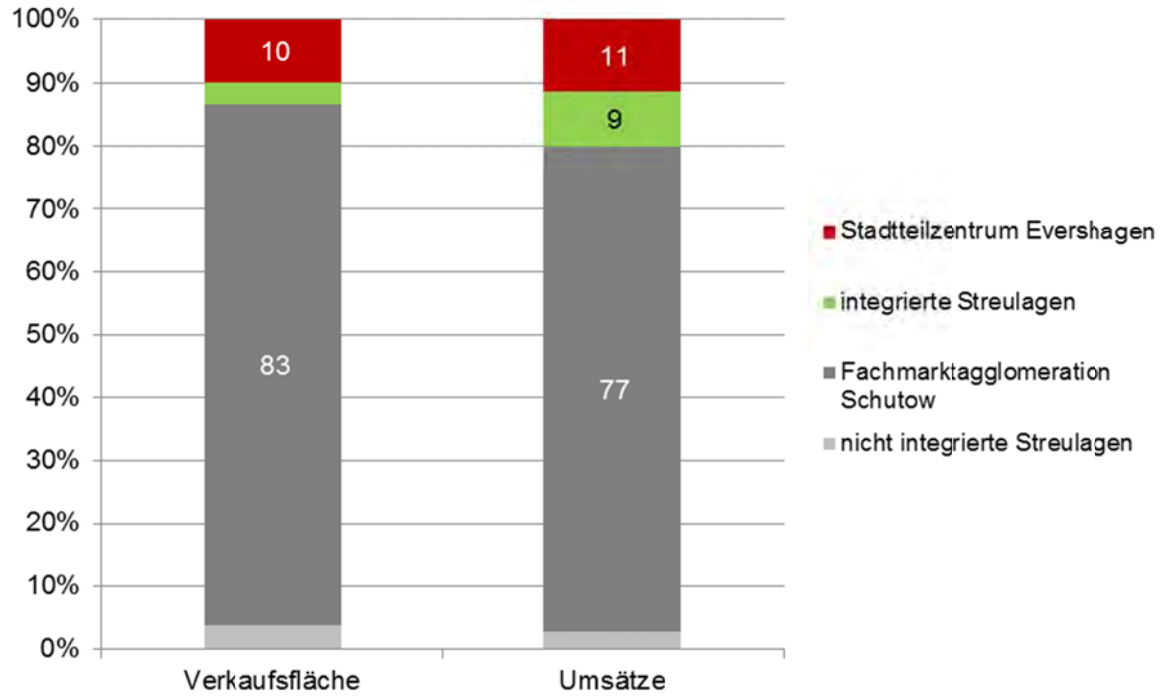
Tabelle 42: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Evershagen

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Evershagen Fachmarktagglomeration Schutow
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 55.300 m²
davon in Zentren	5.500 m² (10 %)
davon an der Fachmarktagglomeration	45.800 m² (83 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,35 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 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 Besatz

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 m²	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

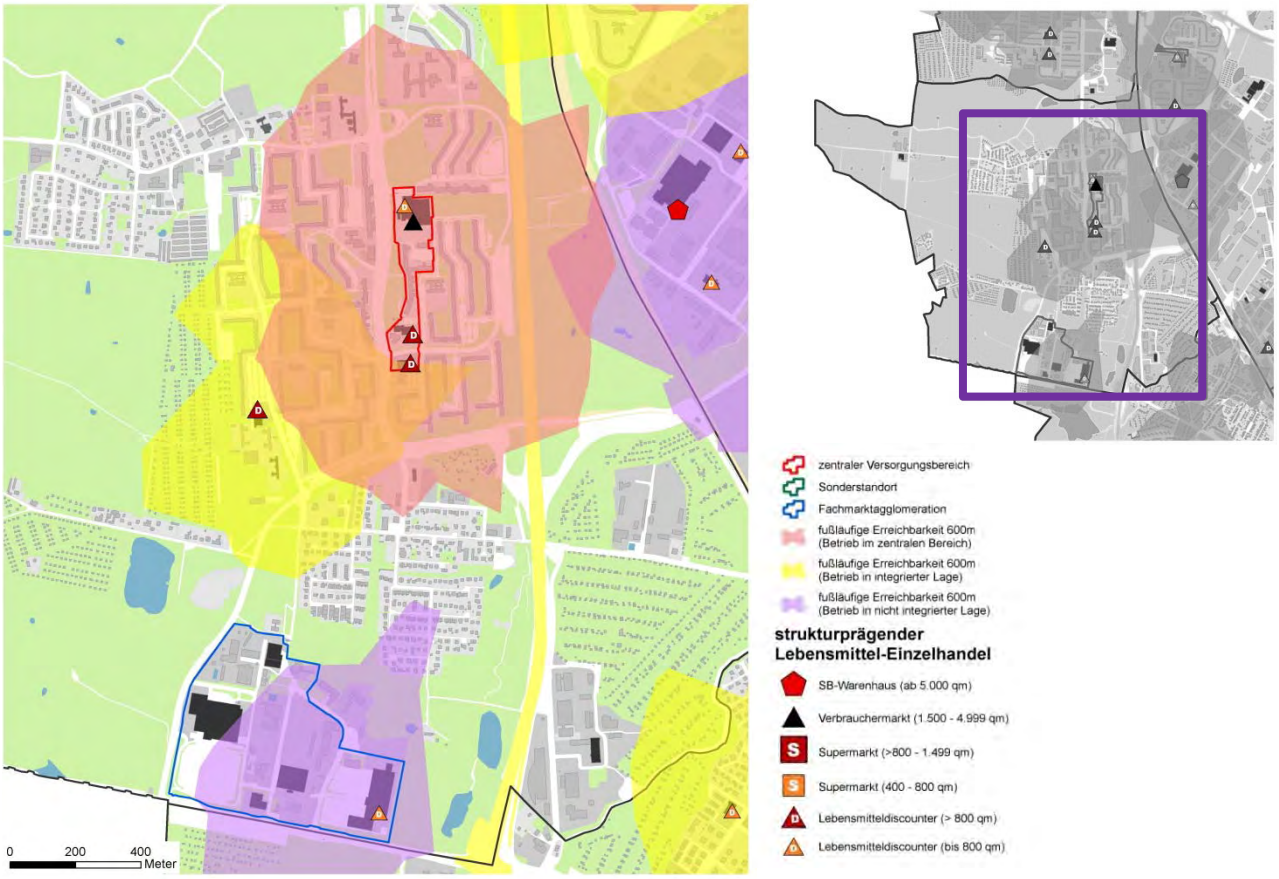
langfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente sind hohe Verkaufsflächenanteile zu verzeichnen, die mit entsprechend herausragenden Zentralitäten korrespondieren. Dies ist auf die großflächigen Angebote in der Fachmarktagglomeration Schutow zurückzuführen (u. a. Bauhaus, IKEA, Möbel Wikinger, 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:	rund 6.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,37 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Evershagen ein Verbrauchermarkt und drei Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	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.

	Der Lebensmittelbetrieb in städtebaulich nicht integrierter Lage (Fachmarktagglomeration Schutow) trägt nicht zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung bei, sondern ist als autokundenorientierter Standort einzustufen. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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.

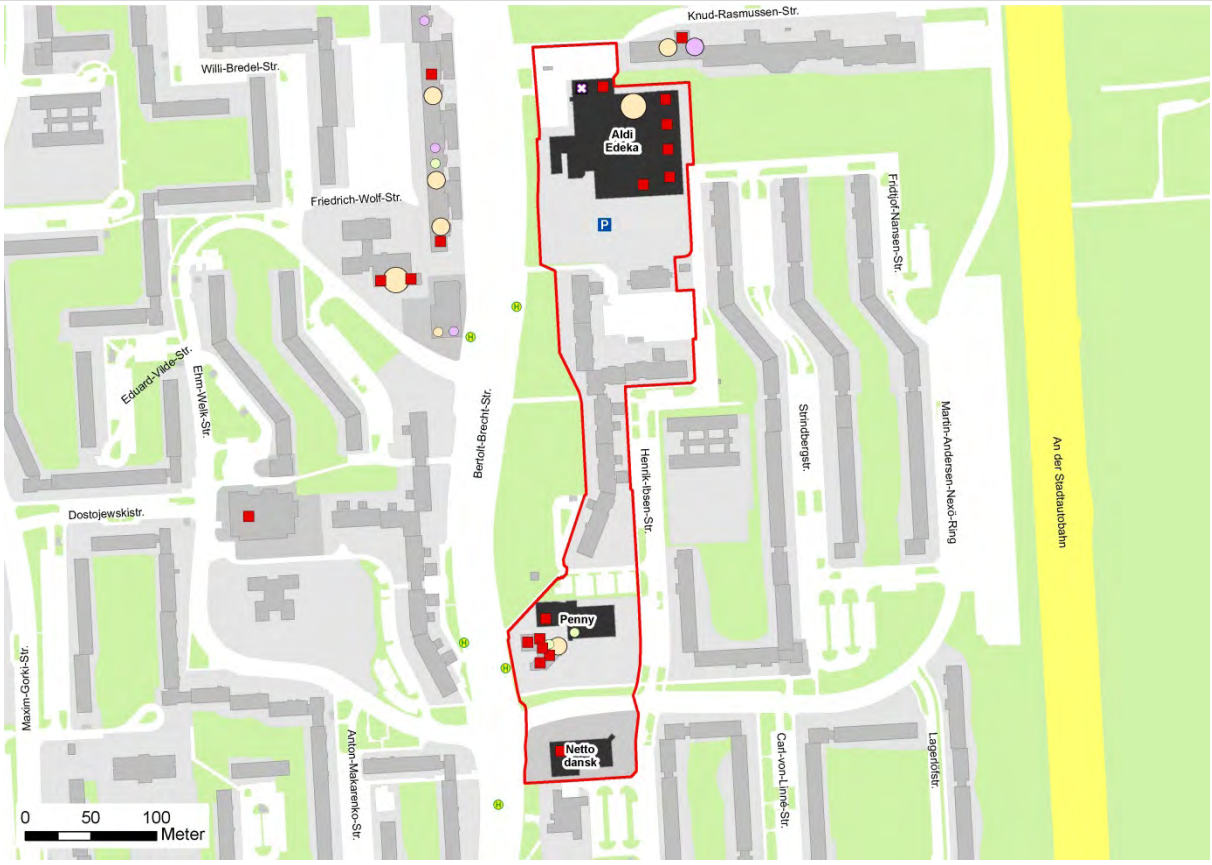
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 44: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Evershagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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)

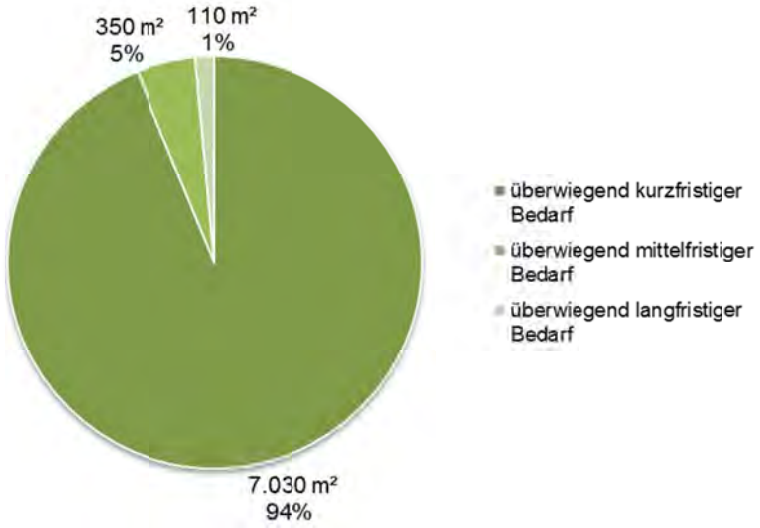
Standortprofil: Stadtteilzentrum Evershagen



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 Statteilzentrum Nordwest-Lütten Klein (Stadtbereich Lütten Klein) ca. 1.750 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	nördlicher Bereich: 3.550 m² (6,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich) südlicher Bereich: 1.970 m² (3,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	nördlicher Bereich: 8 Einzelhandelsbetriebe südlicher Bereich: 9 Einzelhandelsbetriebe

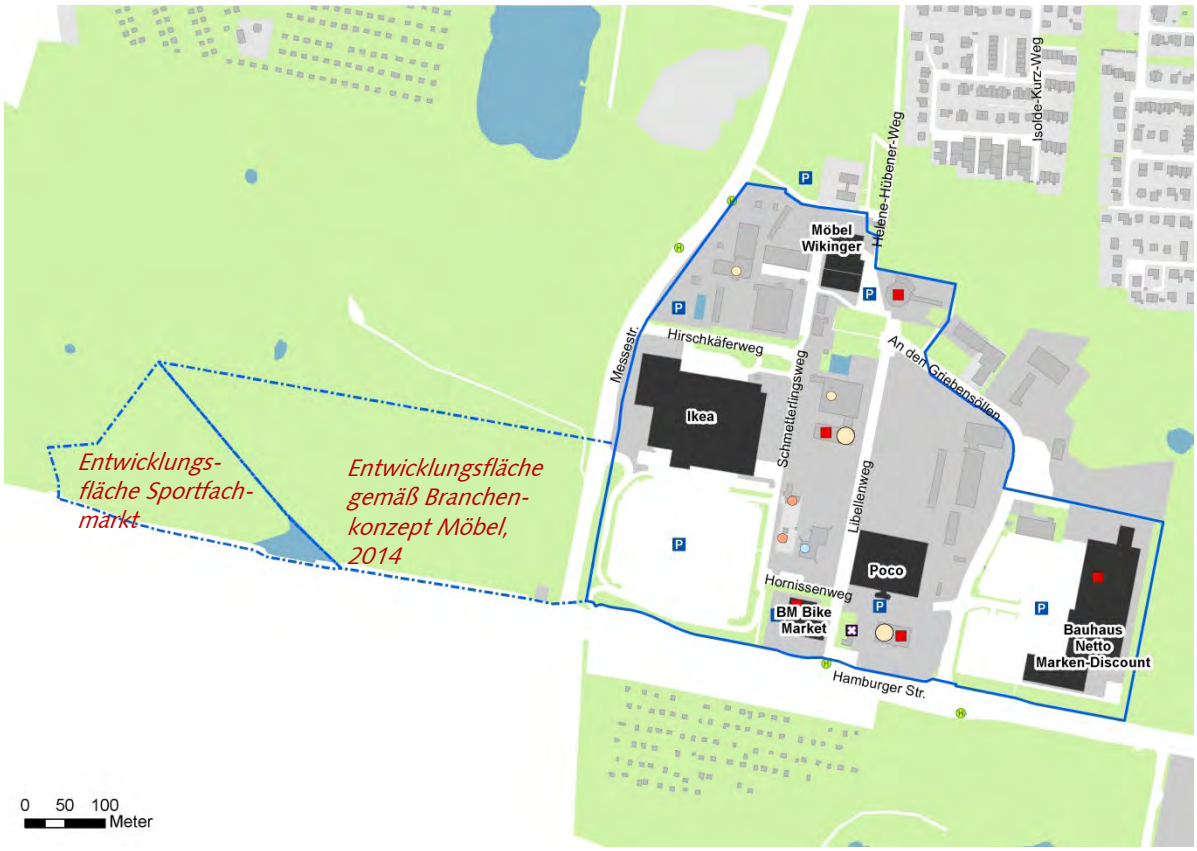
Standortprofil: Stadtteilzentrum Evershagen

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	nördlicher Bereich: ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.890 m² südlicher Bereich: zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.700 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	nördlicher Bereich: Edeka (rund 1.890 m²), Aldi (rund 790 m²) südlicher Bereich: Netto dansk (rund 880 m²); Penny (rund 820 m²)
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	▪ 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 Fachmarktagglomeration Schutow

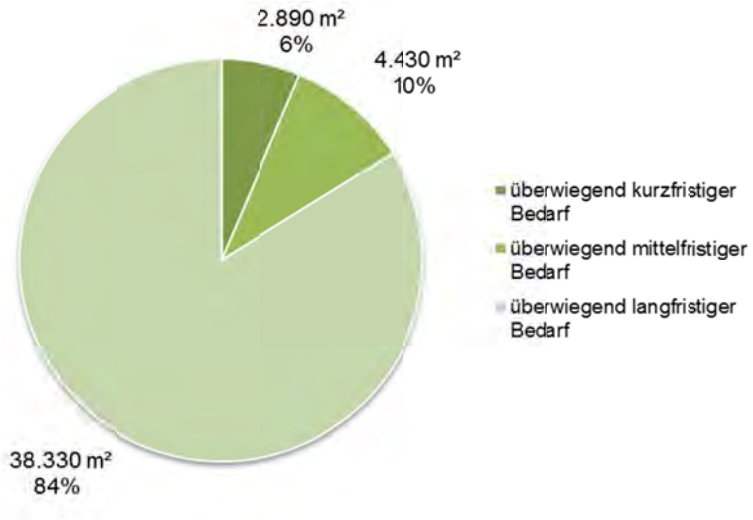
Standortprofil: Fachmarktagglomeration Schutow



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

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 m² (82,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	11 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	fünf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 43.360 m²

Standortprofil: Fachmarktagglomeration Schutow

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Möbel, Baumarktsortimente
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Ikea (rund 19.230 m²), Bauhaus (rund 14.780 m²), Poco (rund 4.740 m²), Möbel Wikinger (rund 3.62 m²), BM Bike Market (rund 1.000 m²), Netto Marken Discount (rund 730 m²)
Wochenmärkte	/
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße (B 105), Messestraße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze
ÖPNV	Anschluss an Buslinien entlang der Hamburger Straße und Messestraße
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 ▪ 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

Standortprofil: Fachmarktagglomeration Schutow

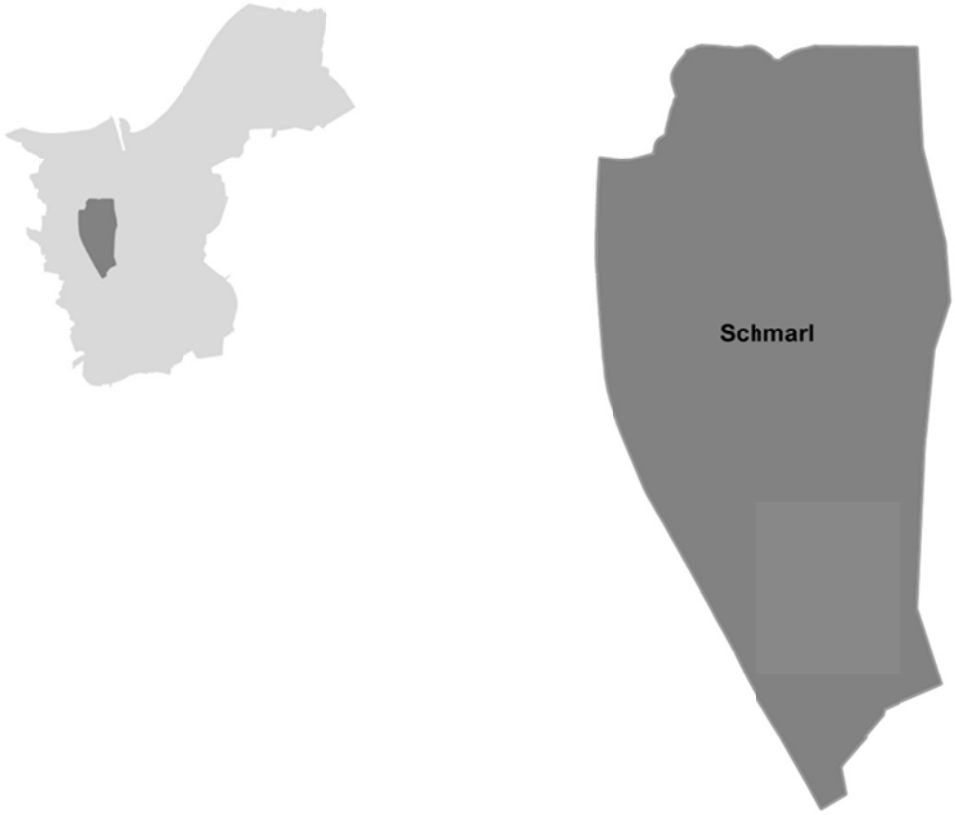
Verkaufsfläche angesiedelt werden. Laut städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsanalyse, 2018 ist ein Kombinationsstandort mit 33.000 m² Verkaufsfläche für ein Wohnkaufhaus und 7.000 m² Verkaufsfläche für einen Möbeldiscounter verträglich. Jedoch sind die zentrenrelevanten Randsortimente 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:

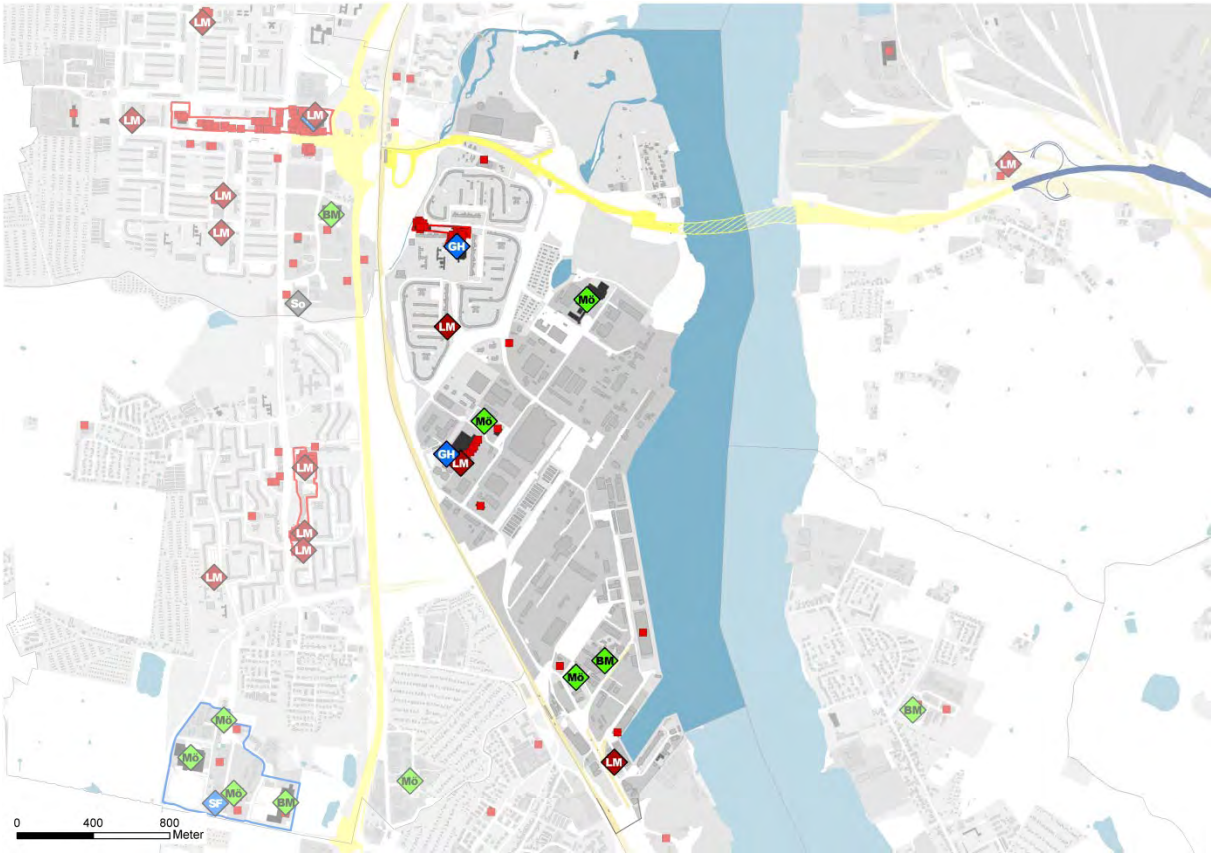
Tabelle 45: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Schmarl (Stand 31.12.2016)

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 %)
Durchschnittalter	43,1 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	1.973 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

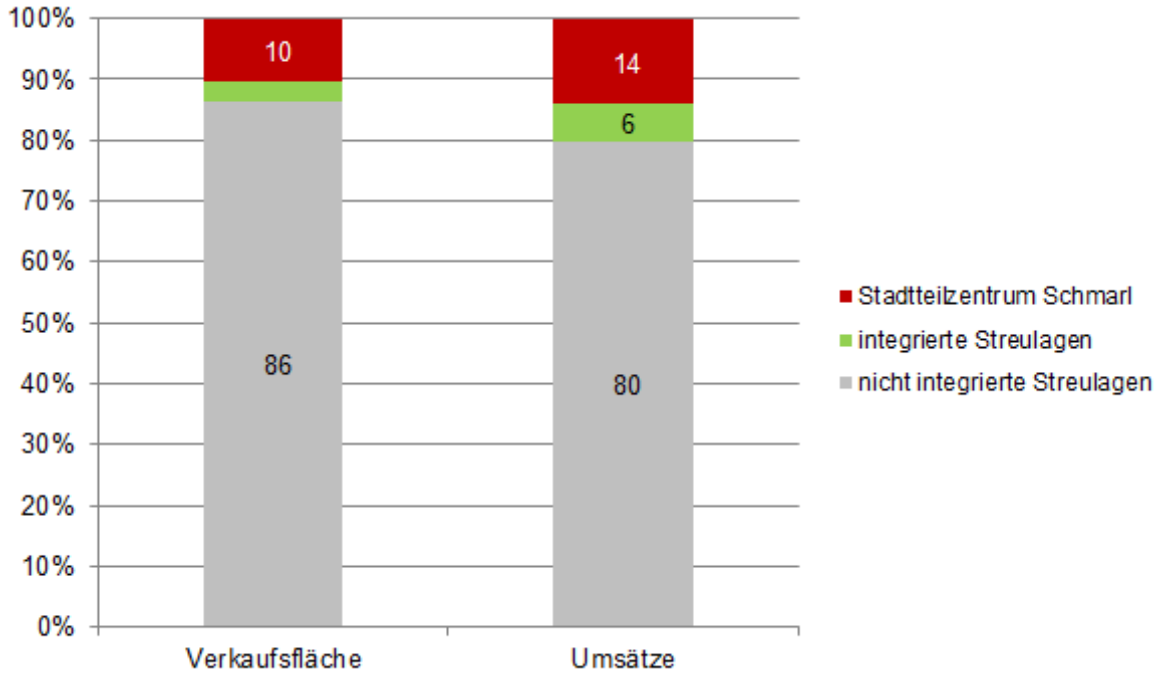
Tabelle 46: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Schmarl

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Schmarl
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 29.400 m²
davon in Zentren	3.100 m² (10 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,36 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 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 integierter 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 intergrierter Lage im Gewerbegebiet Marienehe Handwerkstraße (vgl. dazu Karte 51 und Abbildung 20). Dabei handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. zum Zeit-

punkt der Erhebung noch das Citti-Einkaufszentrum[55], 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 m²	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-

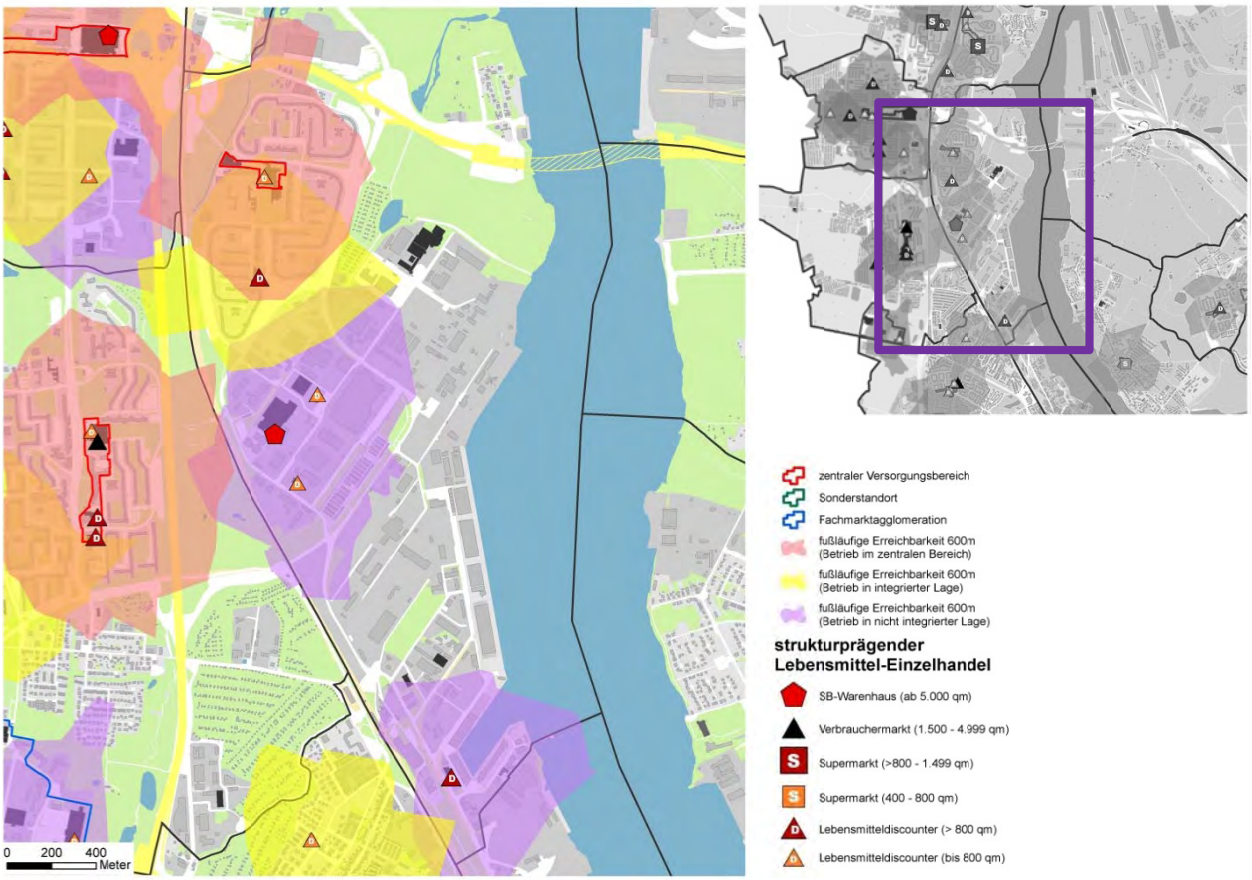
[55] Folgenutzung für das Citti-Einkaufszentrum: SB-Warenhaus Kaufland, Eröffnung Juni 2018

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:	rund 8.600 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,98 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Schmarl ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich nicht integrierter Lage ein SB-Warenhaus und drei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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. 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 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.

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 m²	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

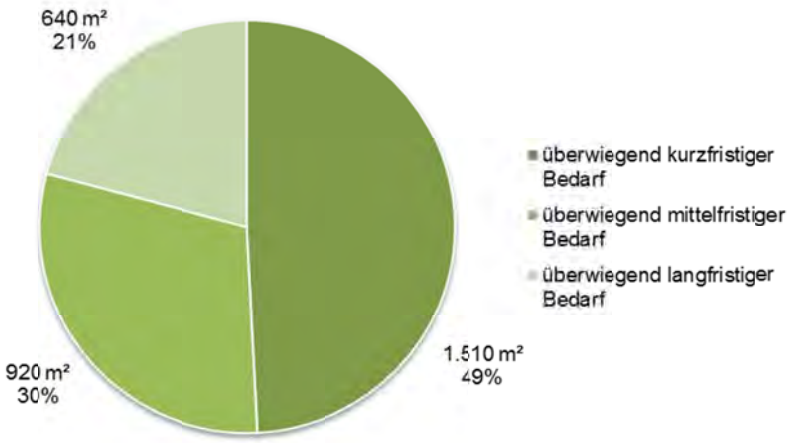
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Möbel	1	150	0,2	2,5	0,08
Elektro / Leuchten	-	<50	0,1	1,4	0,04
Elektronik / Multimedia	3	100	0,7	3,2	0,23
Medizinische und orthopädische Artikel	1	<50	0,3	0,6	0,41
Uhren / Schmuck	-	<50	0,2	0,6	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 m² (10,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	20 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Kolumbus Passage und Schmarler Zentrum)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.200 m² (EKZ Schmarler Zentrum)

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	
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	▪ 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 %)
Durchschnittalter	48,3 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	3.155 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.137 Einwohner / km²)
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

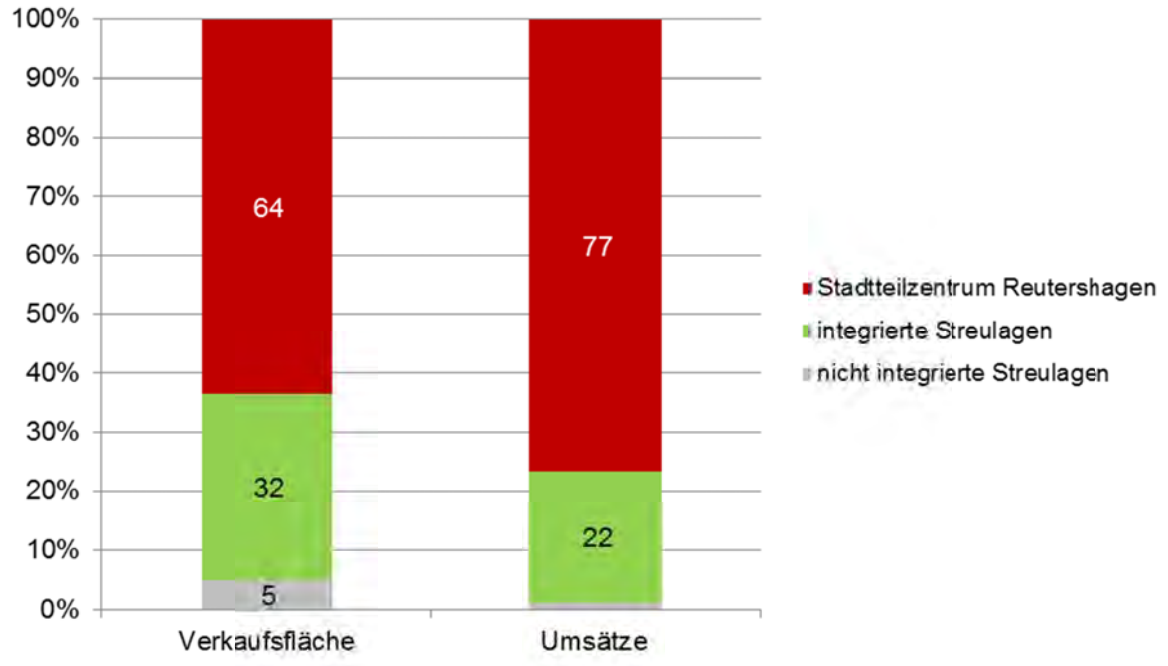
Tabelle 50: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Reutershagen

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Reutershagen
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 8.800 m²
davon in Zentren	5.600 m² (64 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,49 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 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 m²	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**

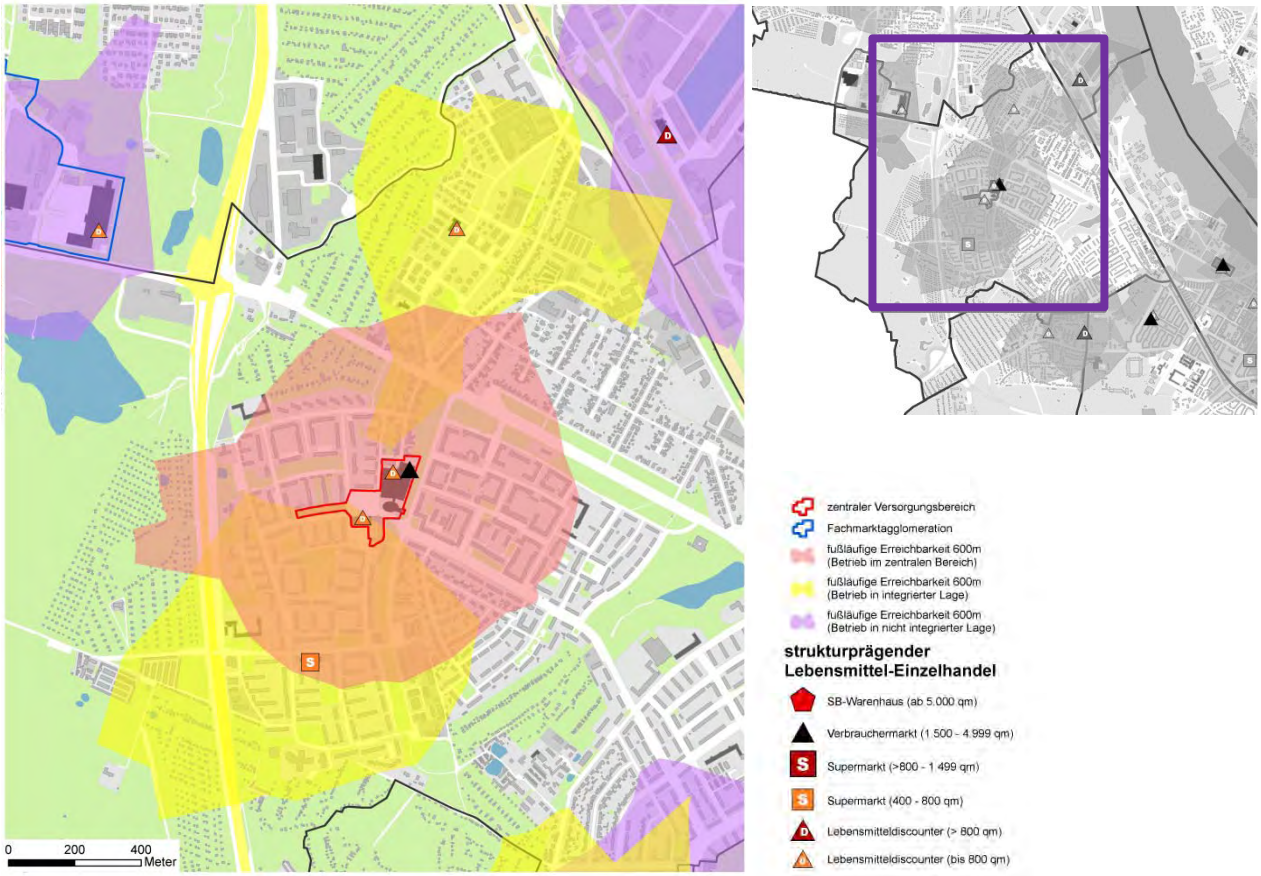
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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:	rund 4.100 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 72,7 % bzw. 2.700 m² in dem zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Reutershagen; rund 33,9 % bzw. 1.400 m² in städtebaulich integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,23 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Reutershagen ein Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter

Nahversorgung, räumlich:	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. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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 Anpassungsdarf 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.

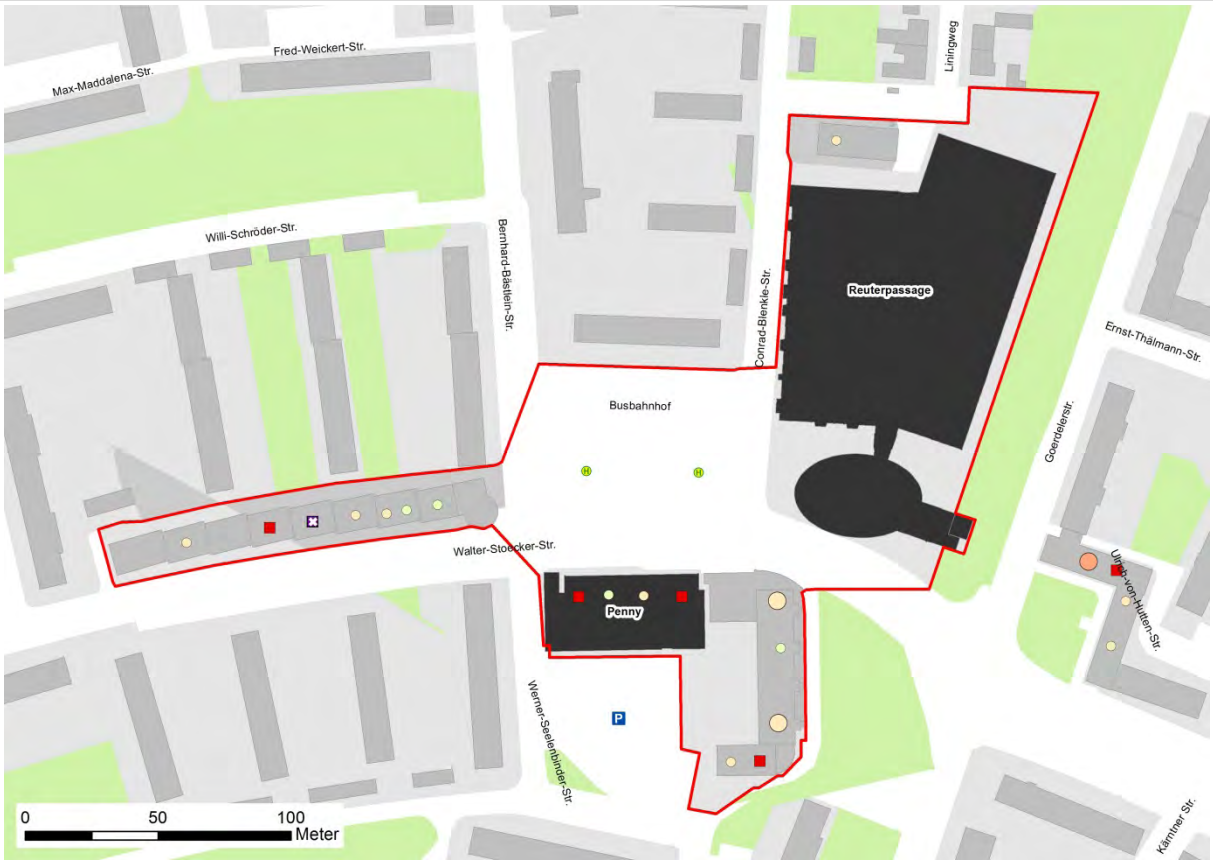
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 52: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Reutershagen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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)

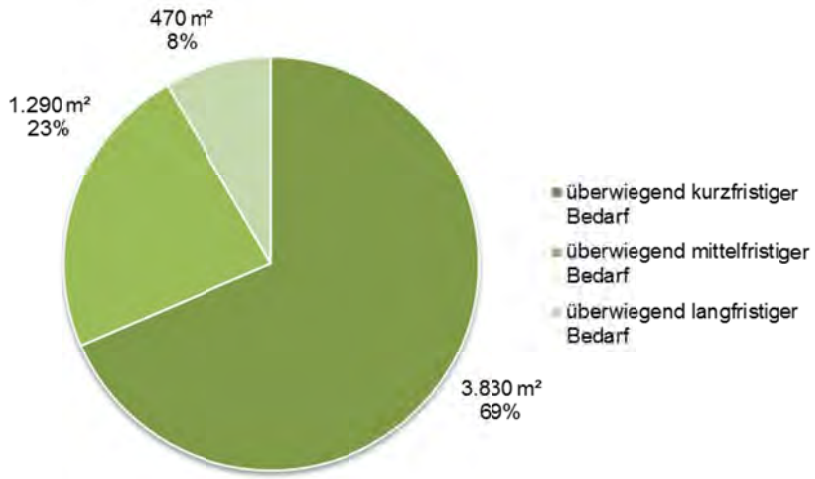
Standortprofil: Stadtteilzentrum Reutershagen



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 Kröpeliner-Tor-Vorstadt) ca. 900 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Evershagen (Stadtbereich Evershagen ca. 2.700 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	5.600 m² (57,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	17 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Reuterpassage)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.650 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung

Standortprofil: Stadtteilzentrum Reutershagen

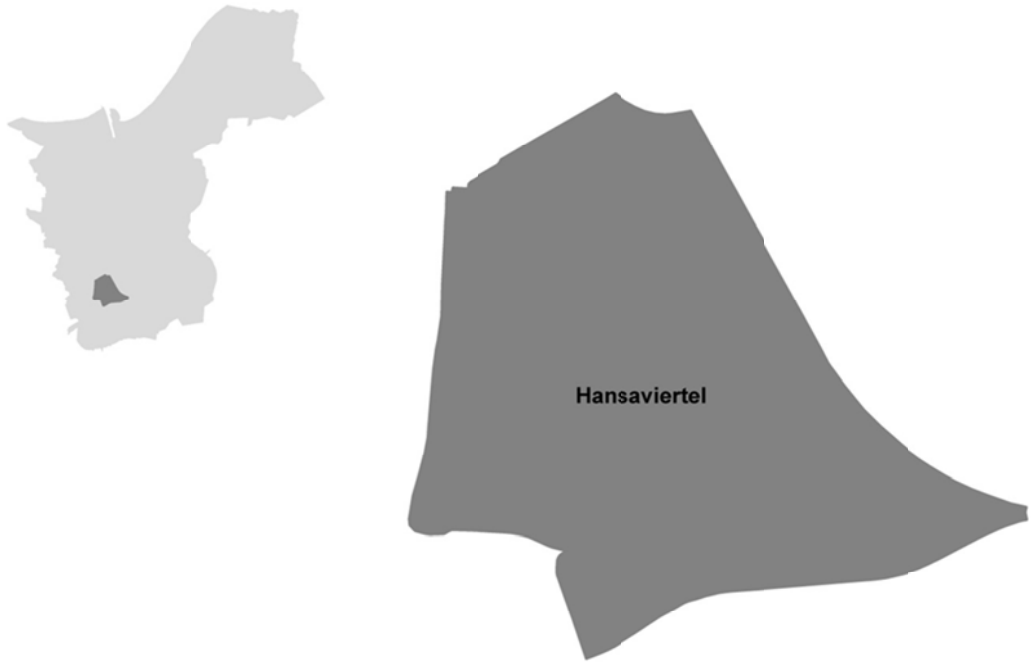
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Penny (rund 795 m²) Reuterpassage (rund 4.110 m²)
Wochenmärkte	Wochenmarkt Reutershagen (6x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung und Handwerk (u. a. Pflegedienste, Frisöre, Bankfilialen); Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Café)
Funktionsrelevante Einrichtungen	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 Dienstleistungsbesatz dar
Identifikationspunkte	Marktplatz
Gesamteindruck	lebendiges, funktionsfähiges Zentrum
Versorgungsfunktion	Grundversorgung Stadtbereich Reutershagen
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	▪ 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 %)

Durchschnittalter	43,8 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.313 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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 Hansaviertel[58]

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 Einzelhanelsbestands nach Redaktionsschluss: Im September 2017 wurde ein zum Zeitpunkt der Erhebung bestehender Leerstand an der Seidelstraße 5 durch einen Lebensmittelsupermarkt (CAP) folgegenutzt.

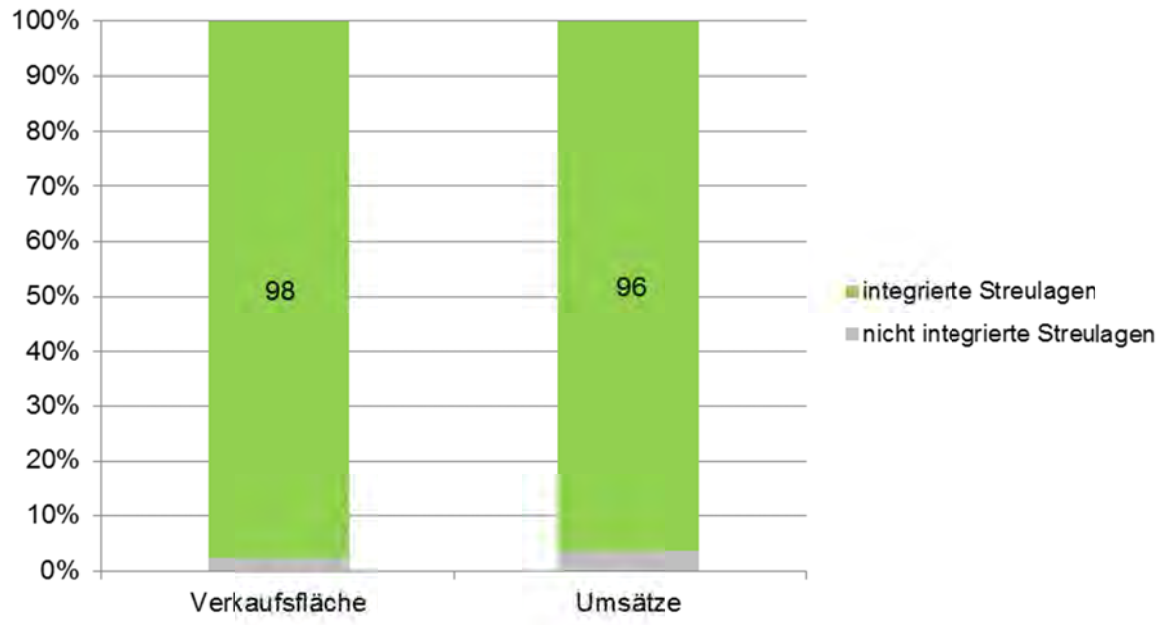
Tabelle 54: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Hansaviertel

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 2.900 m²
davon in Zentren	./.
davon am Sonderstandort	./.
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,34 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 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 Hansaviertel[59]

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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**

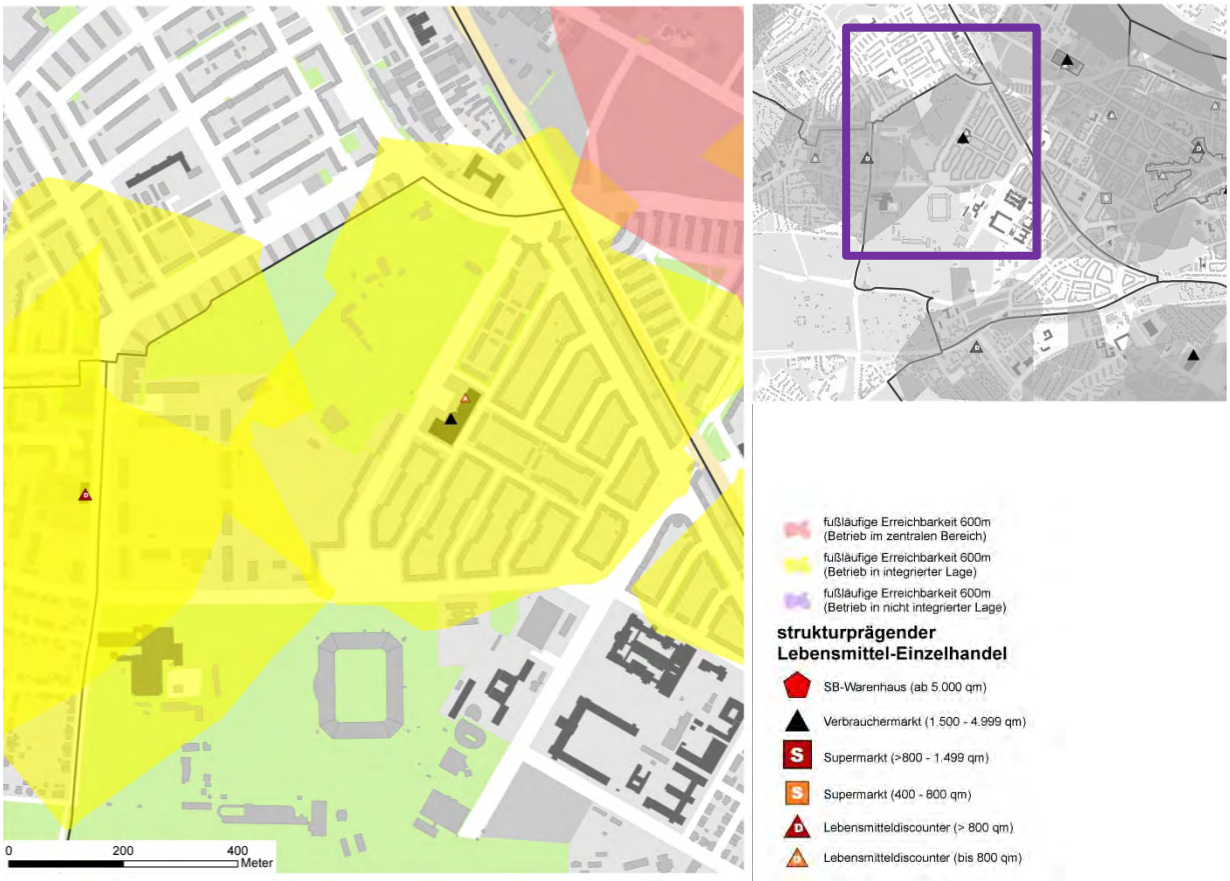
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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 Einzelhanelsbestands 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:	rund 2.000 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 98,5 % bzw. 1.950 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 1,5 % bzw. 50 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,23 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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-

	Vorstadt übergeht, liegt teilweise im Versorgungsbereich eines Supermarktes im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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 %)
Durchschnittalter	44,5 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	688 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

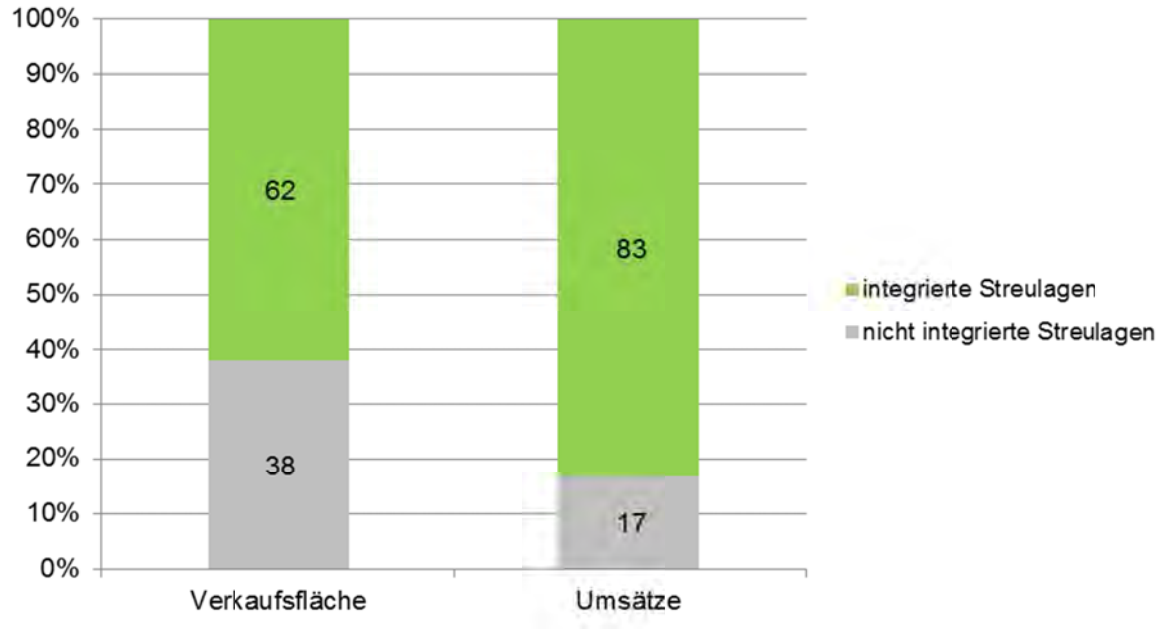
Tabelle 57: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Gartenstadt / Stadtweide

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 2.700 m²
davon in Zentren	./.
davon am Sonderstandort	./.
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,82 m² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m² / 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

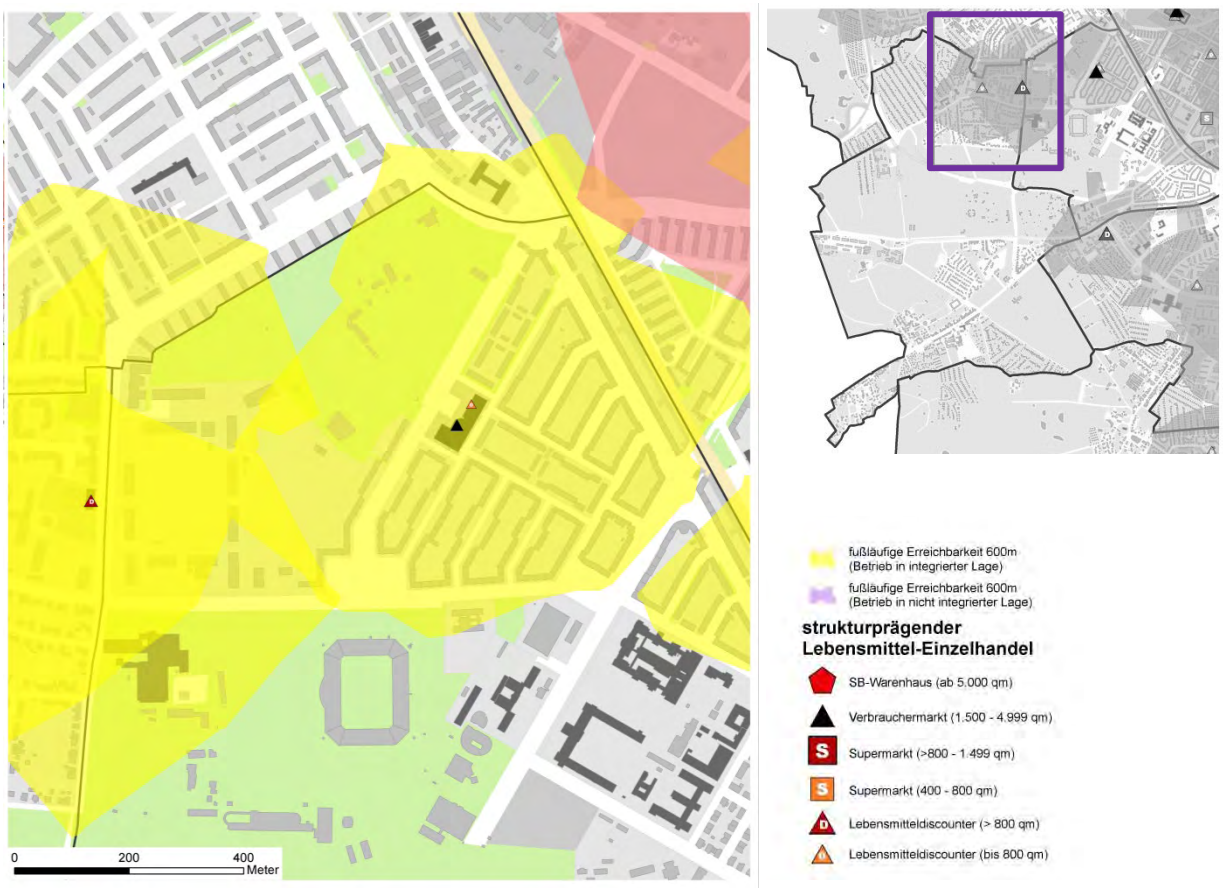
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.350	7,6	7,3	1,04
Blumen (Indoor) / Zoo	7	900	1,8	0,4	5,05
Gesundheit und Körperpflege	-	160	1,1	1,2	0,97
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	60	0,3	0,5	0,65
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 / Stadtweise weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	rund 1.400 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 100 % bzw. 1.400 m² in städtebaulich integrierten Lagen und rund 59,3 % bzw. 800 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,41 m² / 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.

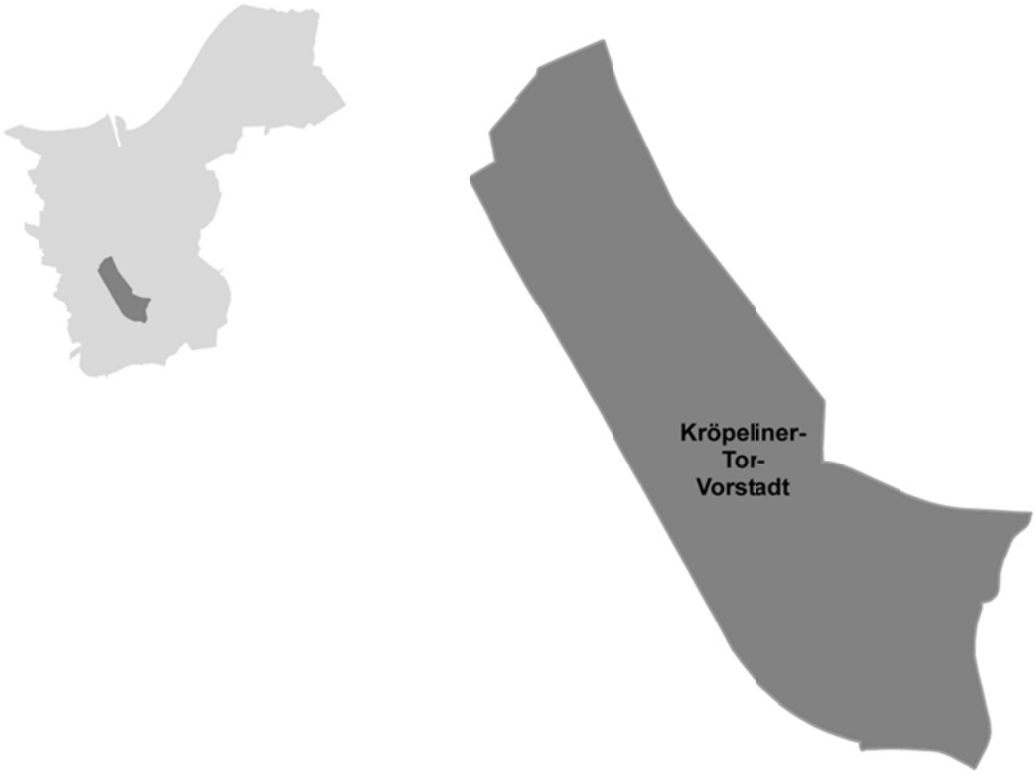
- Empfehlung: Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 3.300 Personen stellt sich die Mantelbevölkerung vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen strukturprägender Märkte als zu gering dar. Der Bevölkerungsprognose 2025 zufolge ist zudem mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen. 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 Kröperliner-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:

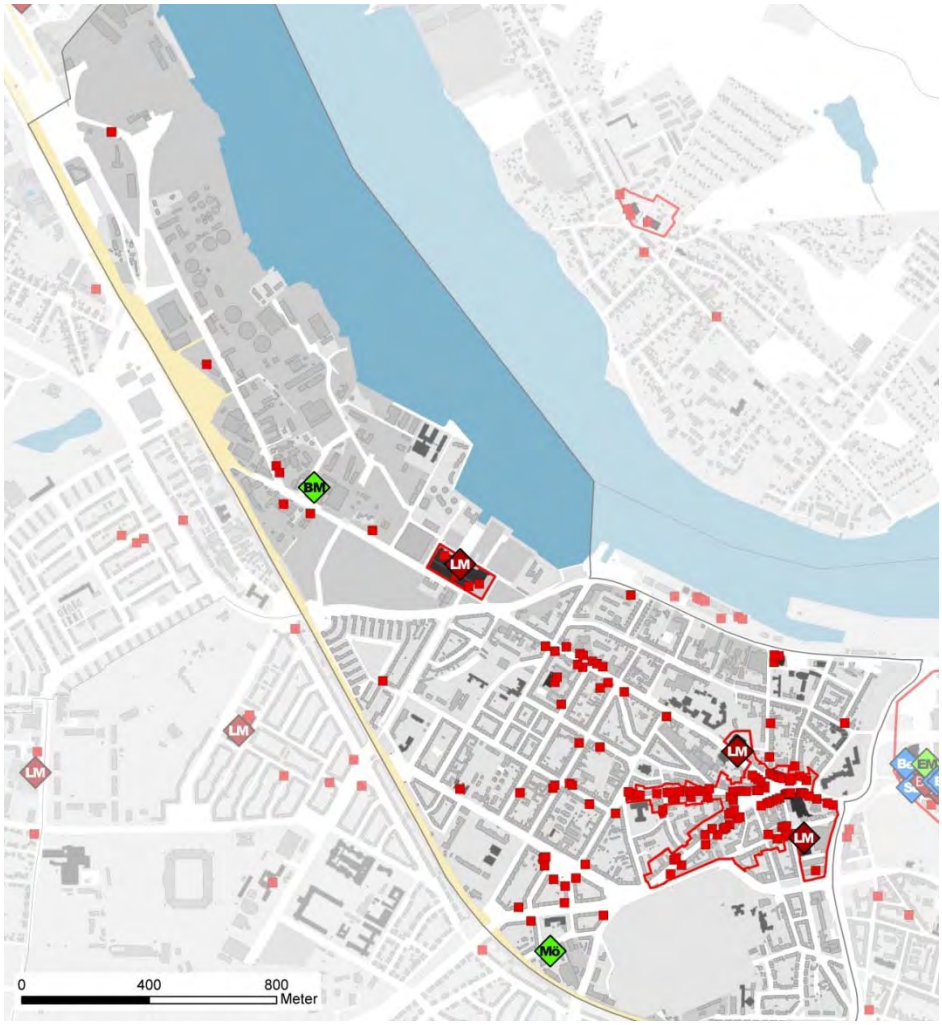
Tabelle 59: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt (Stand 31.12.2016)

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 %)
Durchschnittalter	37,2 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	6.533 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
Arbeitslosenquotient	4,2 % (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 7,3 %)
statistische Bezirke (Einwohner)	161 Kröpeliner-Tor-Vorstadt I (433) 162 Kröpeliner-Tor-Vorstadt II (3.767) 163 Kröpeliner-Tor-Vorstadt III (3.954) 164 Kröpeliner-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 Kröpeliner-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

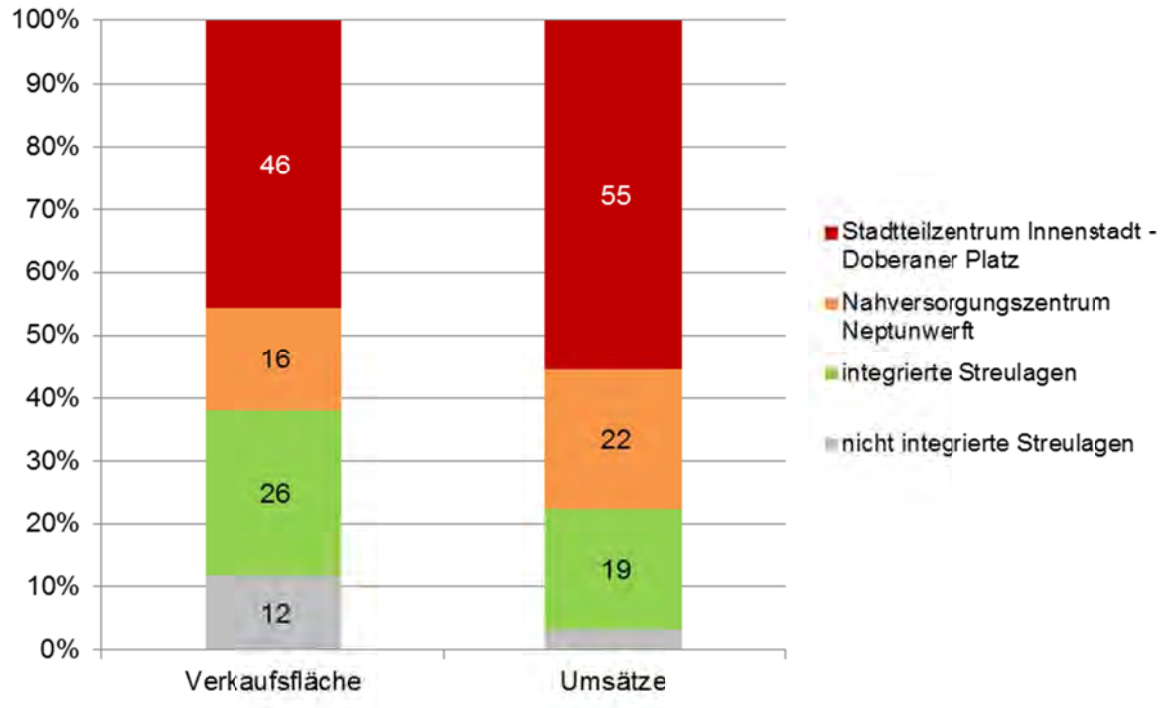
Tabelle 60: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten Stadtbereichs Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Innenstadt - Doberaner Platz Nahversorgungszentrum Neptunwerft
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich davon in Zentren	rund 23.600 m² 14.600 m² (62 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,22 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 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 – DoberanerPlatz und Nahversorgungszentrum Neptunwerft. In diesen Lagen werden 77 % des Umsatzes im Stadtbereich getätigt.

Tabelle 61: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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

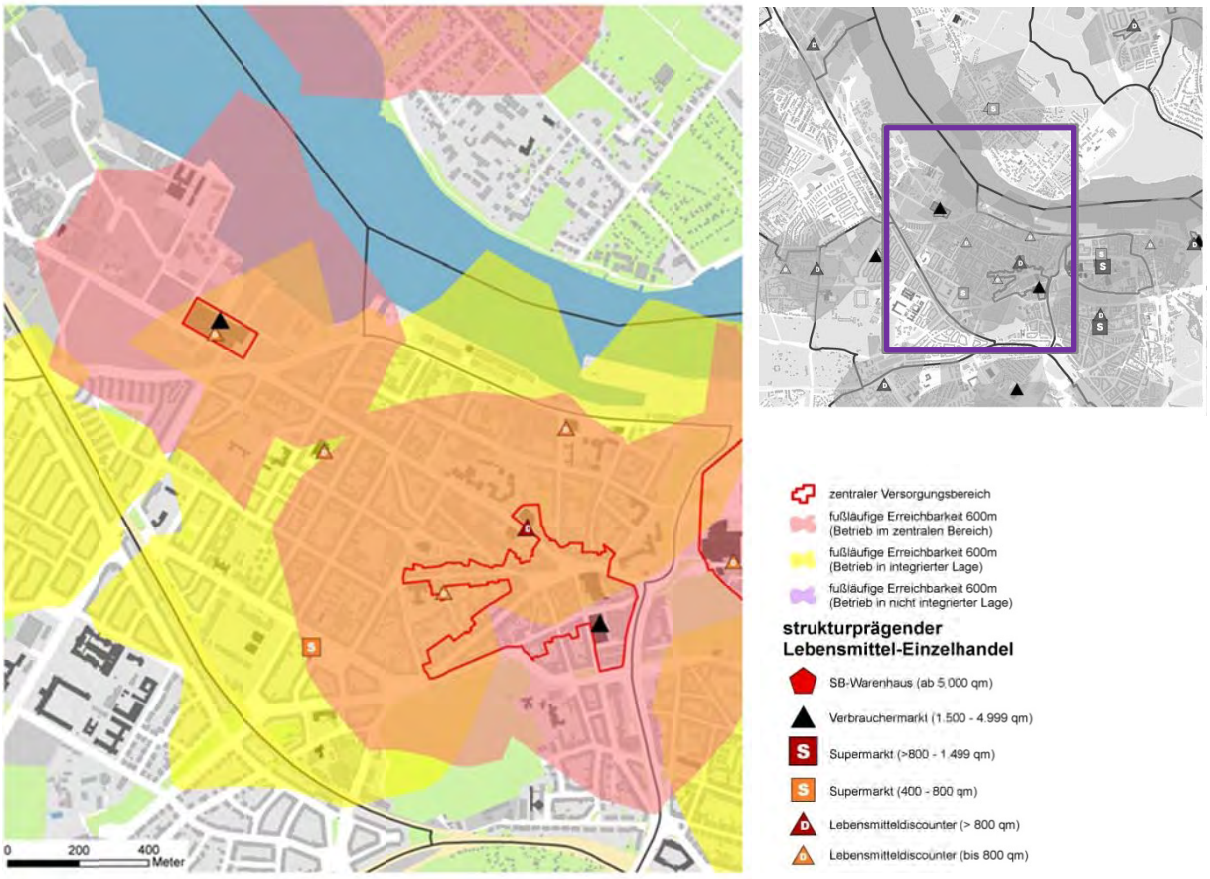
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt (vgl. Tabelle 61) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 50 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. 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 Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Karte 64: Grundversorgungssituation im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-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 Kröpeliner-Tor-Vorstadt weist folgende Merkmale auf:

Nahversorgung, quantitativ:	rund 8.400 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel
	davon rund 71,2 % bzw. 6.000 m² in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Innenstadt – DoberanerPlatz und Nahversorgungszentrum Neptunwerft; rund 28,3 % bzw. 2.400 m² in städtebaulich integrierten Lagen
	Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,43 m² / Einwohner

Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt – DoberanerPlatz ein Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter; im Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Über den gesamten Wohnsiedlungsbereich ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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

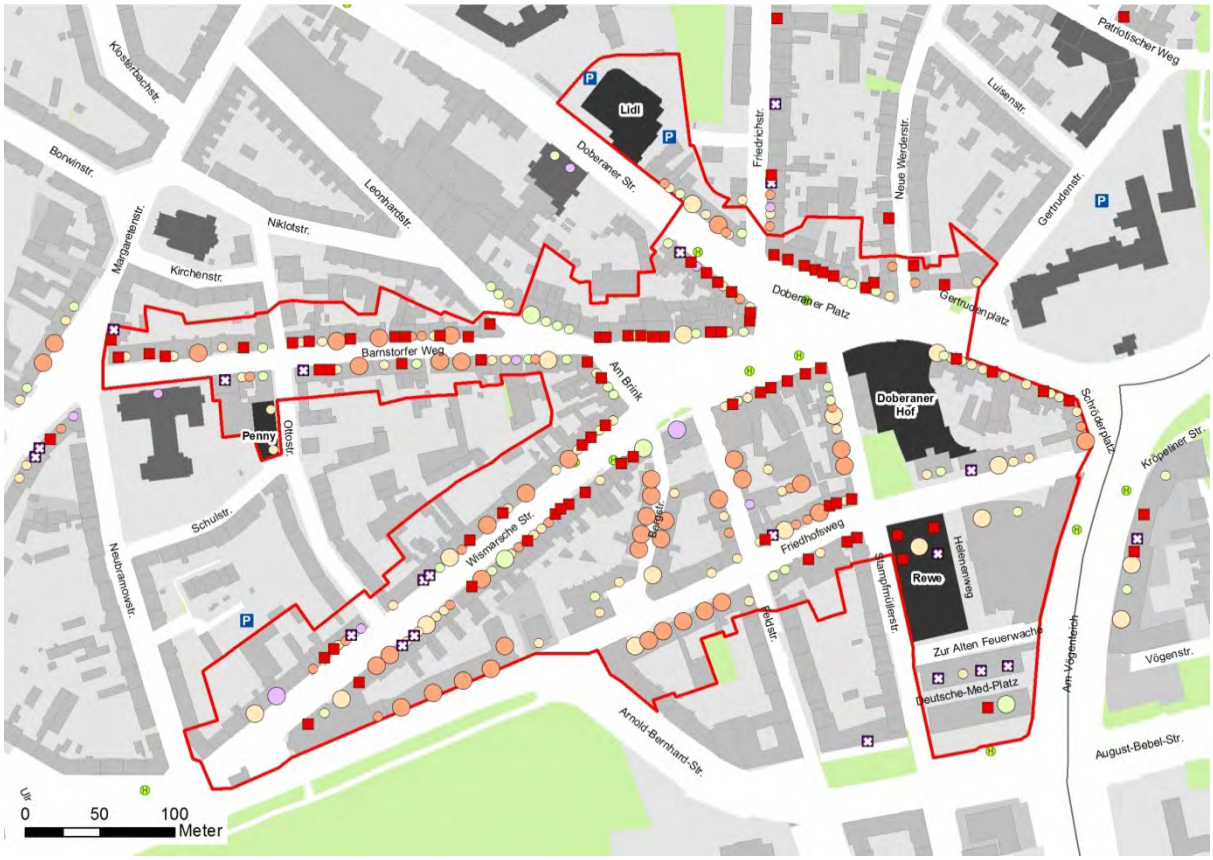
Tabelle 62: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Innenstadt - Doberaner Platz

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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 m²	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)

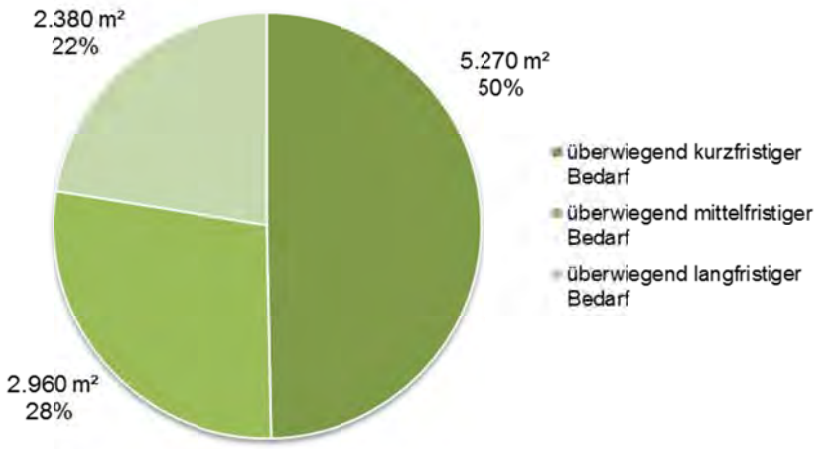
Standortprofil: Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz



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 Kröpeliner-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	
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	▪ 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 m²	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 m²	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**

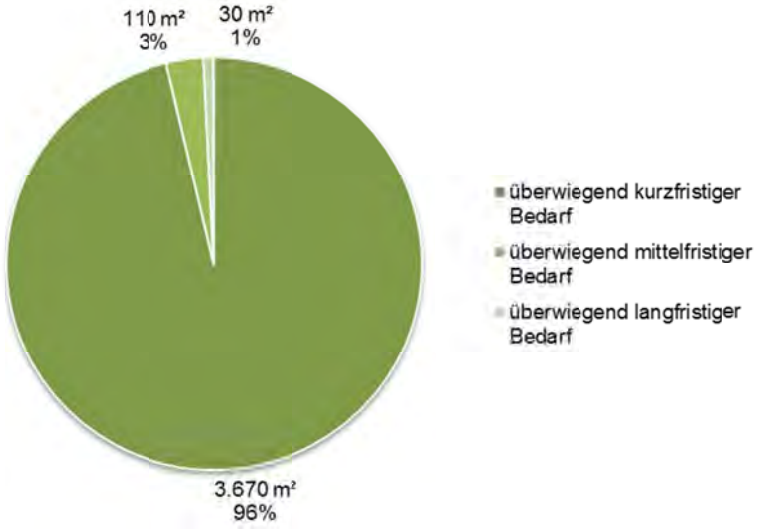
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 Stadteilzentrum Innenstadt – DoberanerPlatz (Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt) ca. 900 m Entfernung zum Stadtteilzentrum Reutershagen (Stadtbereich Reutershagen) ca. 900 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.830 m² (16,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	sechs Einzelhandelsbetriebe (liegen im Neptun Einkauf-Center)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.370 m²

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Neptunwerft

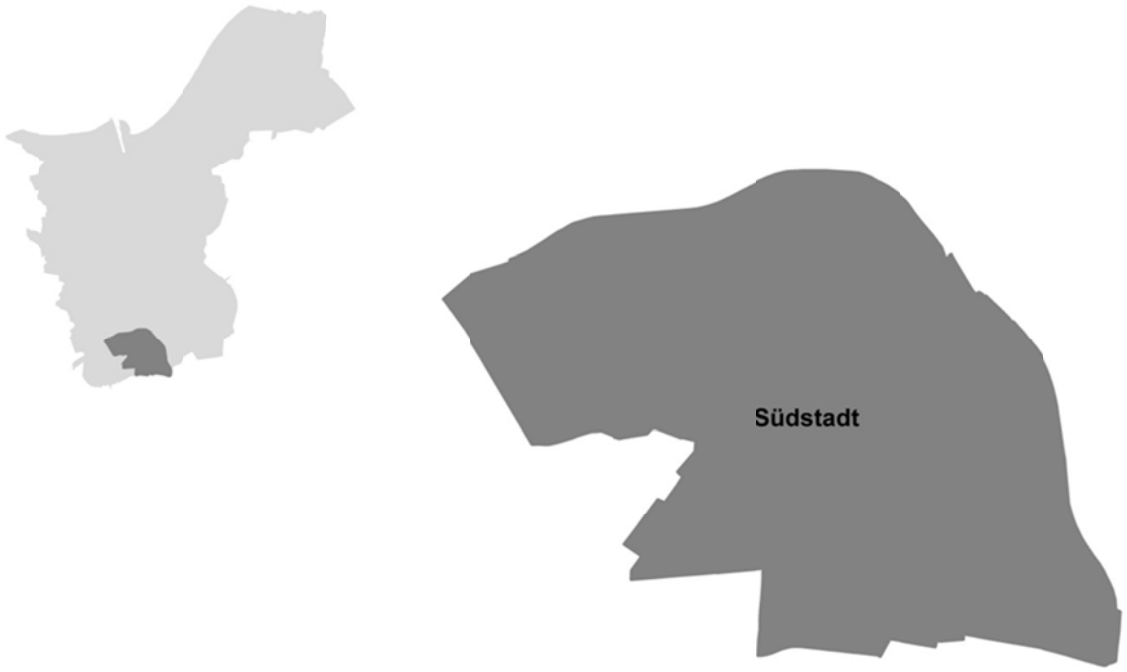
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Neptun Einkauf-Center (rund 3.830 m²)
Wochenmärkte	./.
Dienstleister im EG	kein ausgeprägter Schwerpunkt: Imbiss, Änderungsschneiderei, Reisebüro
Funktionsrelevante Einrichtungen	
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 Einkaufzentrum mit hauptsächlich kurzfristigem Bedarfsangebot, Magnetbetrieb: Lebensmittelvollsortimenter Edeka
Identifikationspunkte	./.
Gesamteindruck	funktionales Nahversorgungszentrum in besonderer Gestaltung
Versorgungsfunktion	Grundversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor Vorstadt
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	■ 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:

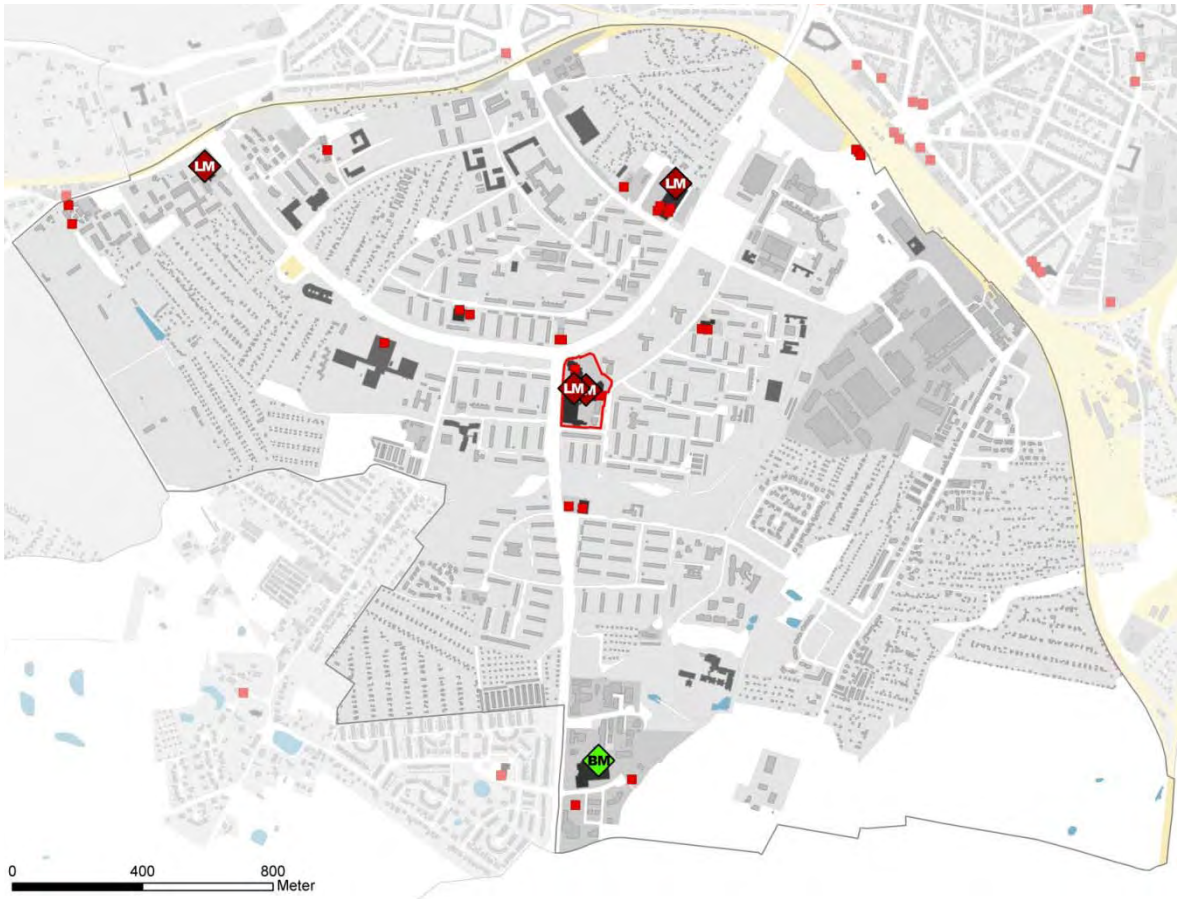
Tabelle 64: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Südstadt (Stand 31.12.2016)

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 %)
Durchschnittalter	49,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	2.688 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

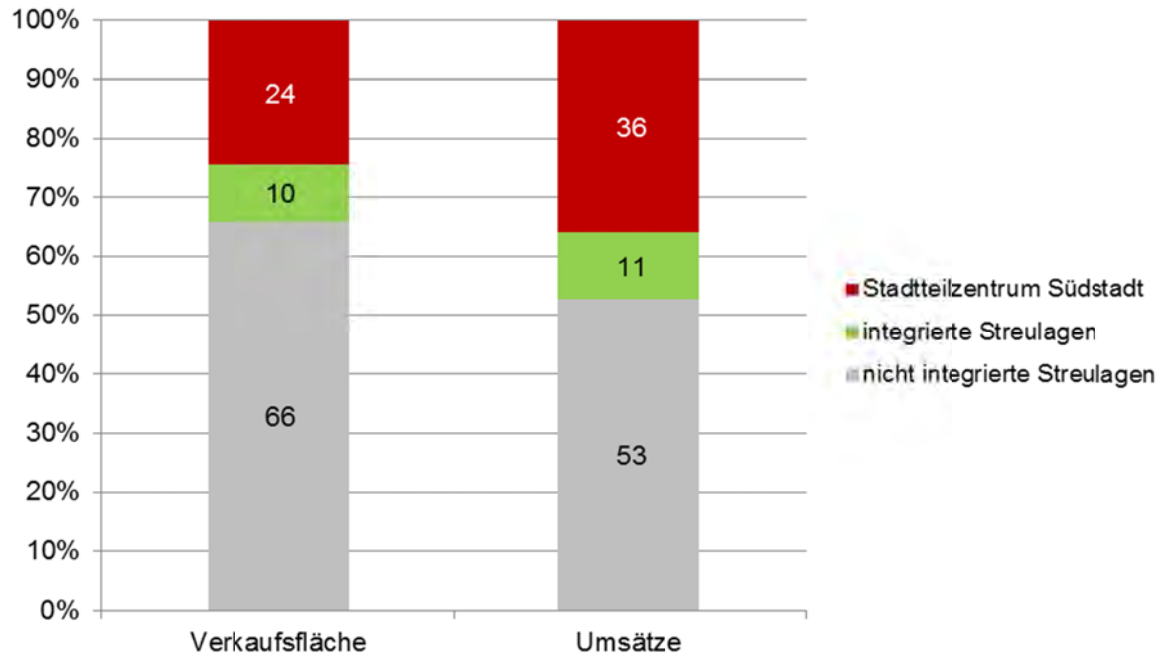
Tabelle 65: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Südstadt

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Südstadt
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 23.100 m²
davon im Zentrum	5.600 m² (24 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,54 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 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 m²	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

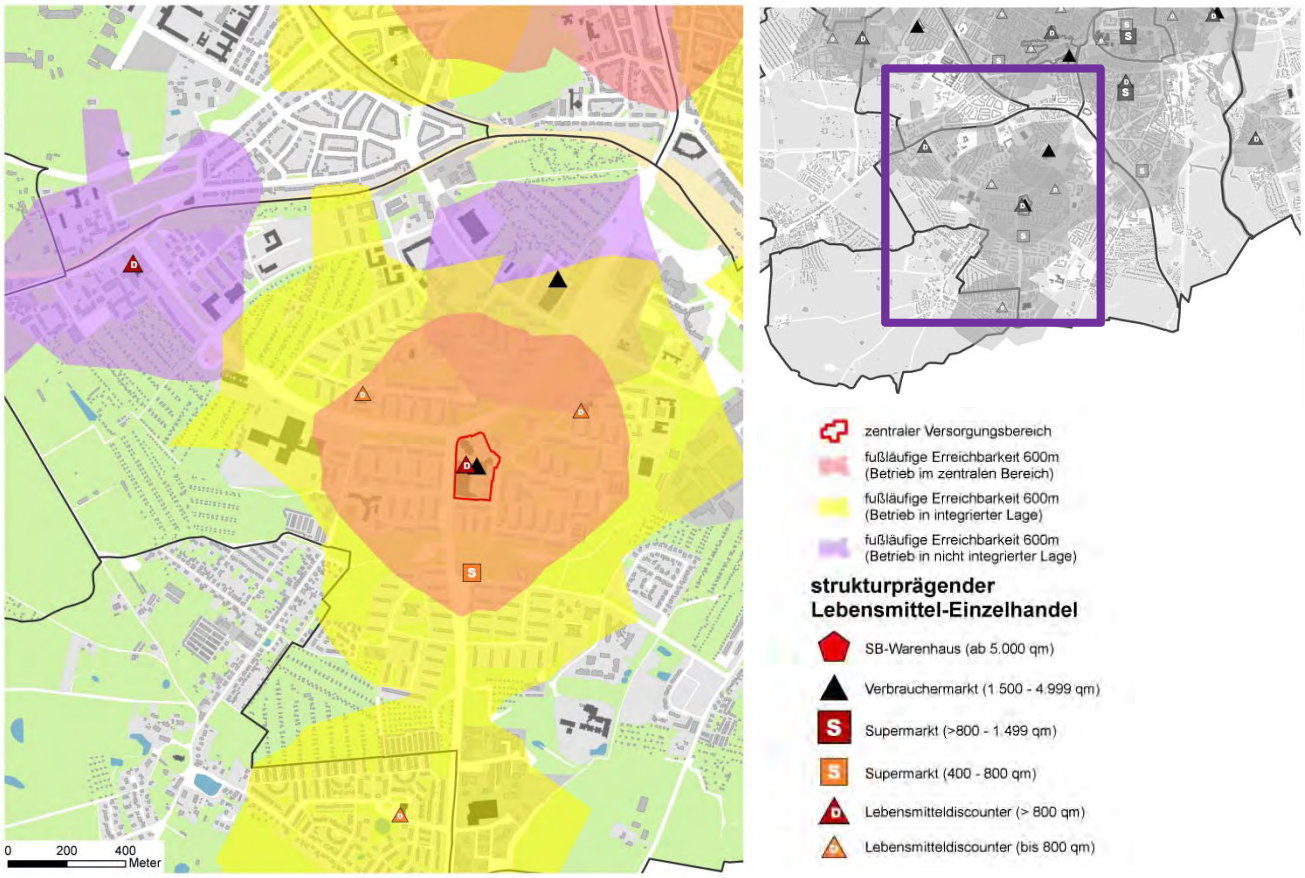
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbereich Südstadt (vgl. Tabelle 66) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche im Stadtbereich entfällt auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Den quantitativen Schwerpunkt bildet 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:	rund 8.900 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel
	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
	Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,60 m² / Einwohner

Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Südstadt ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Verbrauchermarkt (perspektiv städtebaulich integriert) und ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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. 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.
Einzelhandelsrelevante Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel):	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.

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

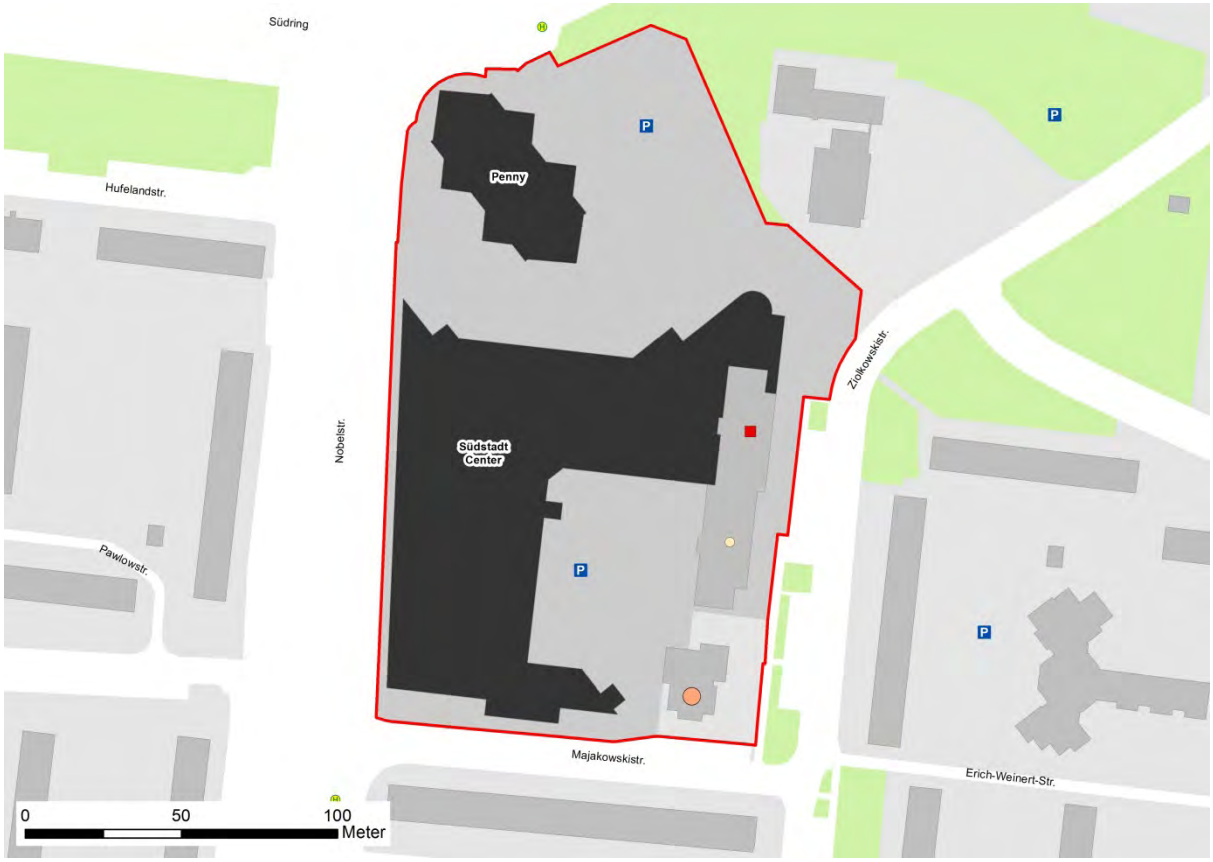
Tabelle 67: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Südstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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 m²	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)

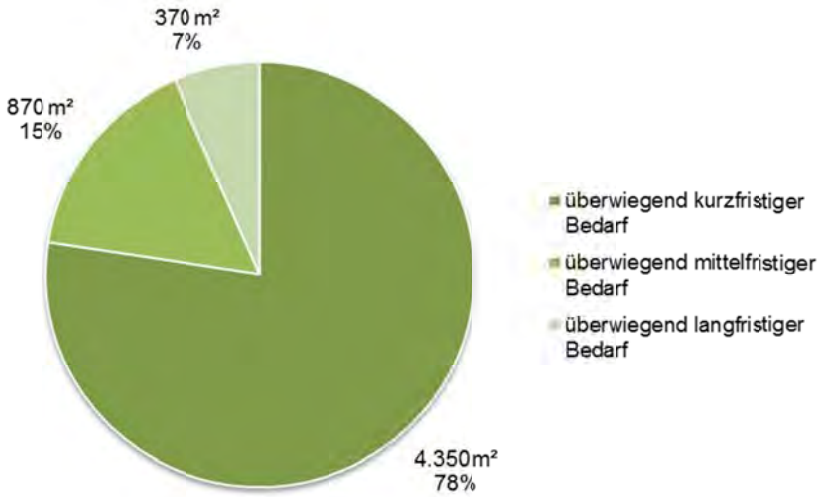
Standortprofil: Stadtteilzentrum Südstadt



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 – DoberanerPlatz (Stadtbereich 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 m² (24,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	21 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Südstadt Center)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.550 m² (liegen beide im Südstadt Center)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Penny (rund 840 m²) Südstadt Center (rund 5.600 m²)
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Dienstleistung (u. a. Bankfiliale, Nagelstudio, Reisebüro); Gastgewerbe (u. a. Imbiss, Café)
Funktionsrelevante Einrichtungen	Post
Verkehrliche Einordnung	
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	▪ 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 %)
Durchschnittalter	50,8 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	729 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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 m²
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,21 m² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m² / 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 m²	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	-

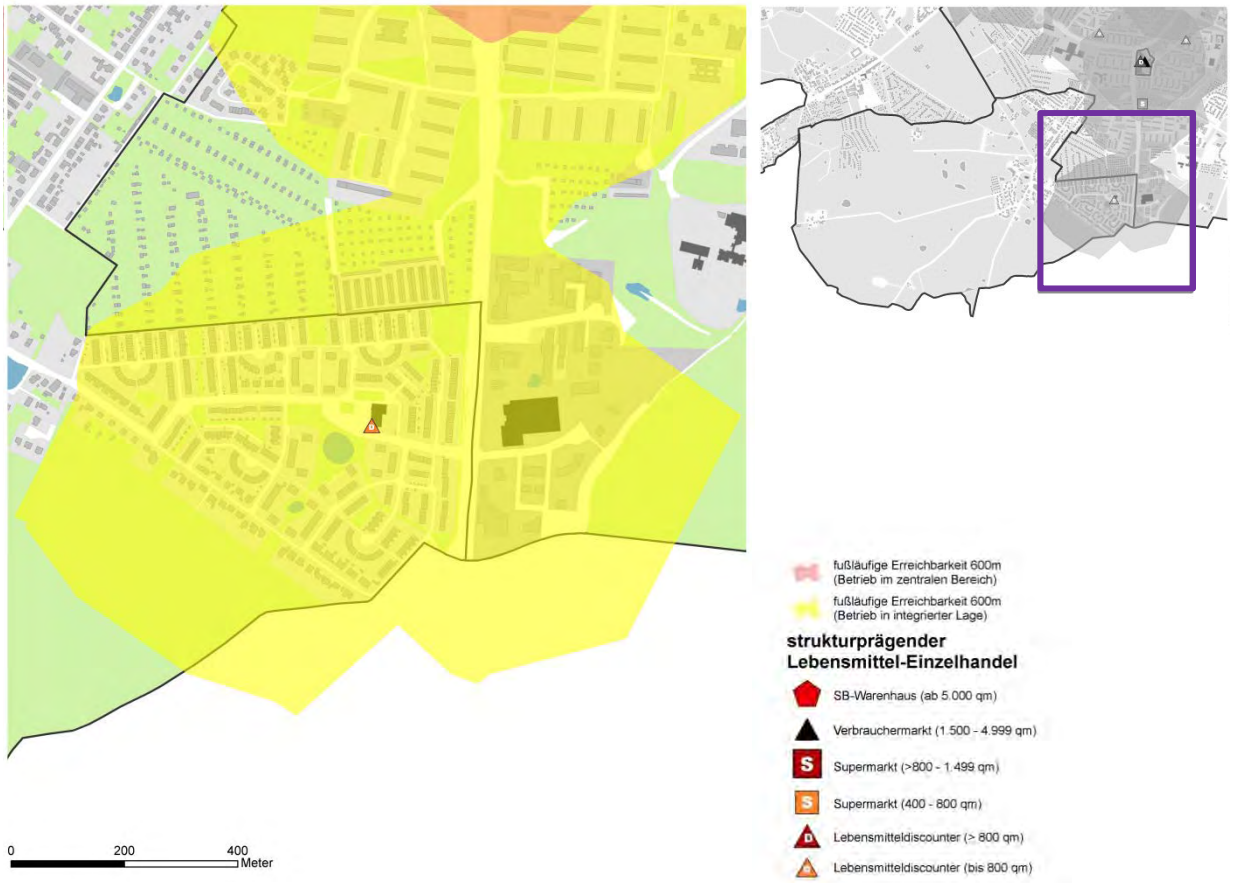
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentrali-tät
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,3	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,3	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	<50	< 0,1	2,5	0,01
Wohneinrichtung	1	80	0,1	0,3	0,37
Möbel	-	-	-	0,8	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	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:	rund 400 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,15 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Vor allem der Nahbereich um den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter ist lückenlos abgedeckt. Der nördliche und nordöstliche Teil des Stadtbereichs Biestow wird nicht durch Isodistanzen überlagert. 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.

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:

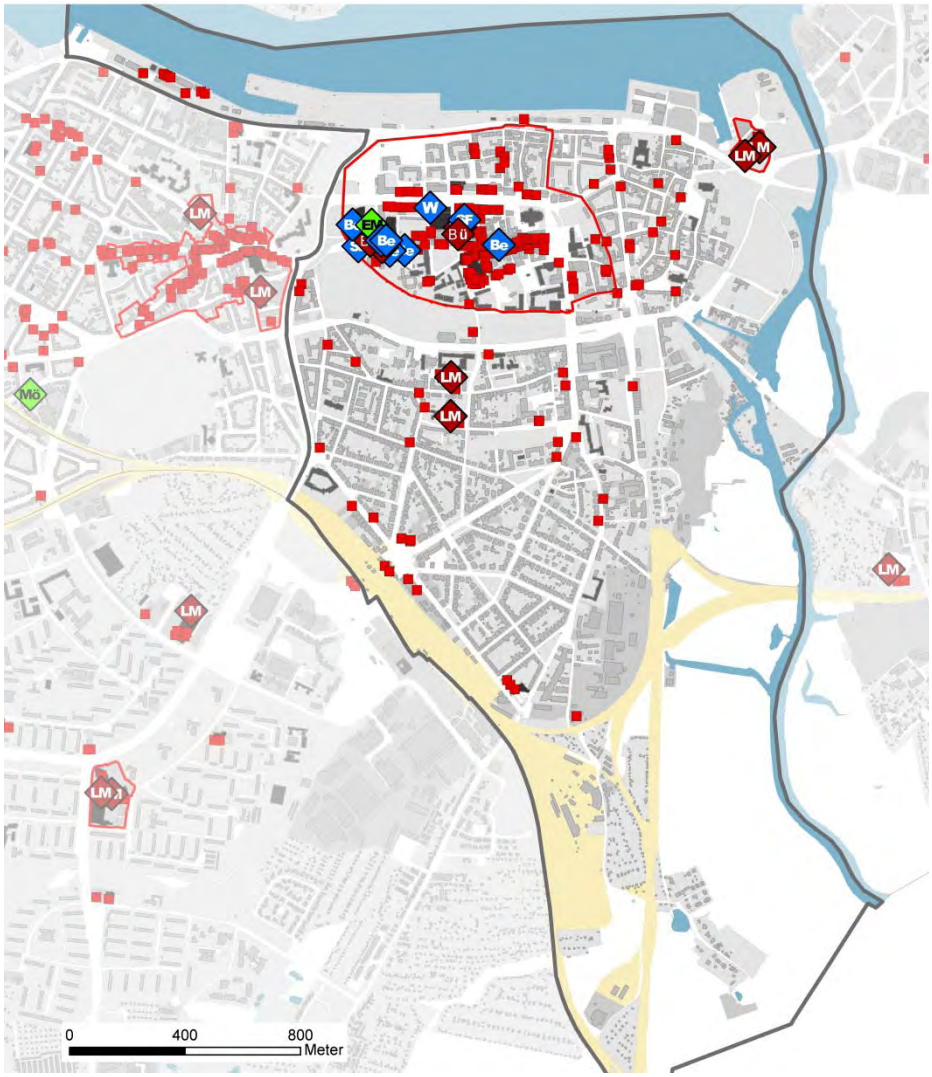
Tabelle 71: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Stadtmitte (Stand 31.12.2016)

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 %)

Durchschnittalter	39,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.251 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

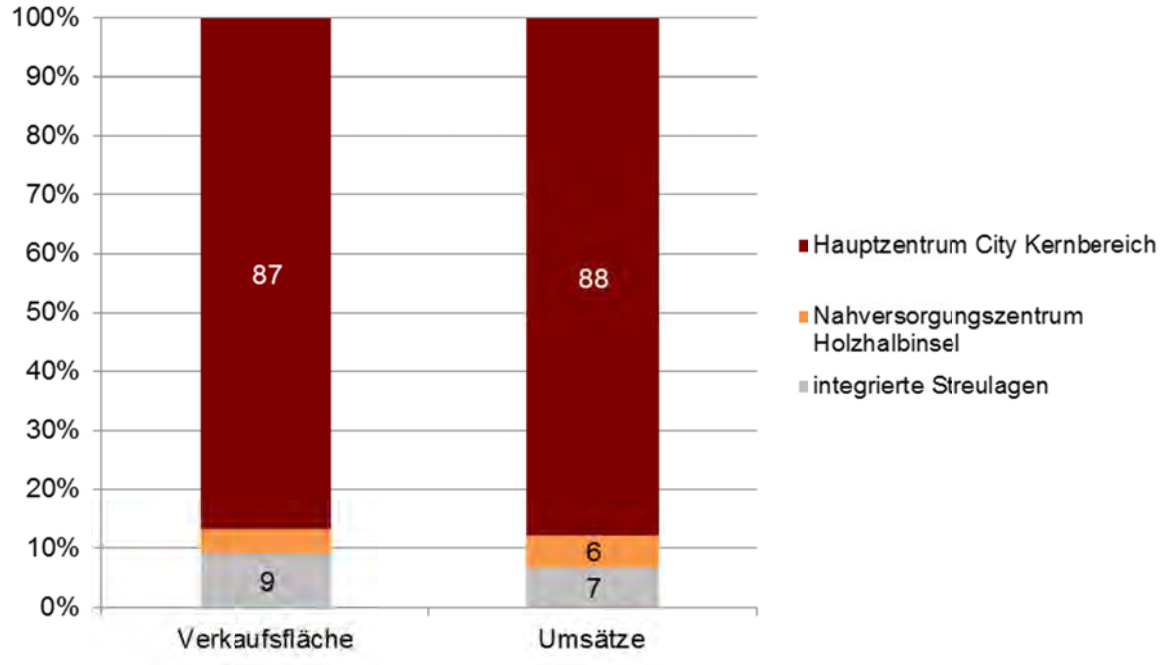
Tabelle 72: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten im Stadtbereich Stadtmitte

Standortbereiche	Hauptzentrum City-Kernbereich Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich davon in Zentren	rund 76.900 m² 69.900 m² (91 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,89 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 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 m²	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**

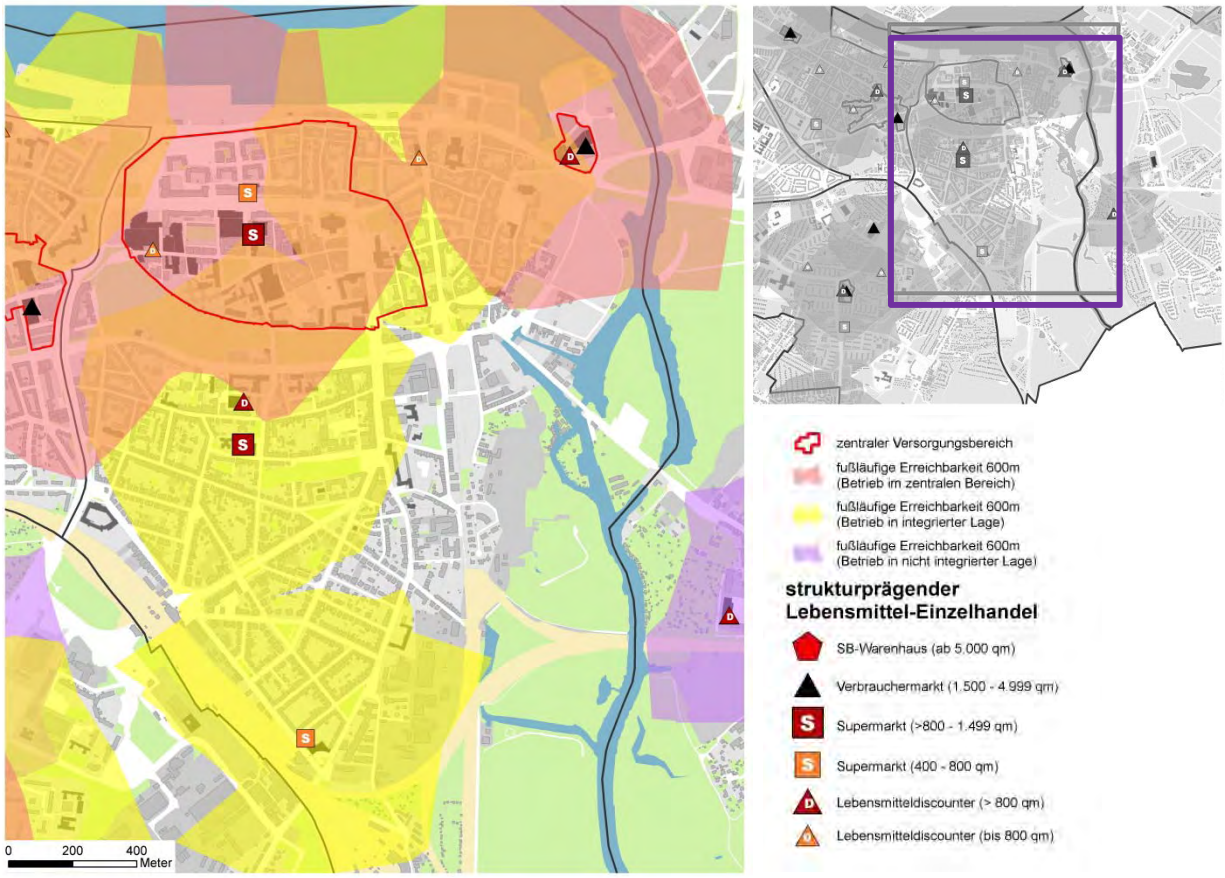
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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:	rund 9.700 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,49 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zwei Supermärkte und ein Lebensmitteldiscounter; im Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter;

	in städtebaulich integrierter Lage zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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 – DoberanerPlatz überlagert. 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.
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-Vorpommern[65] (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

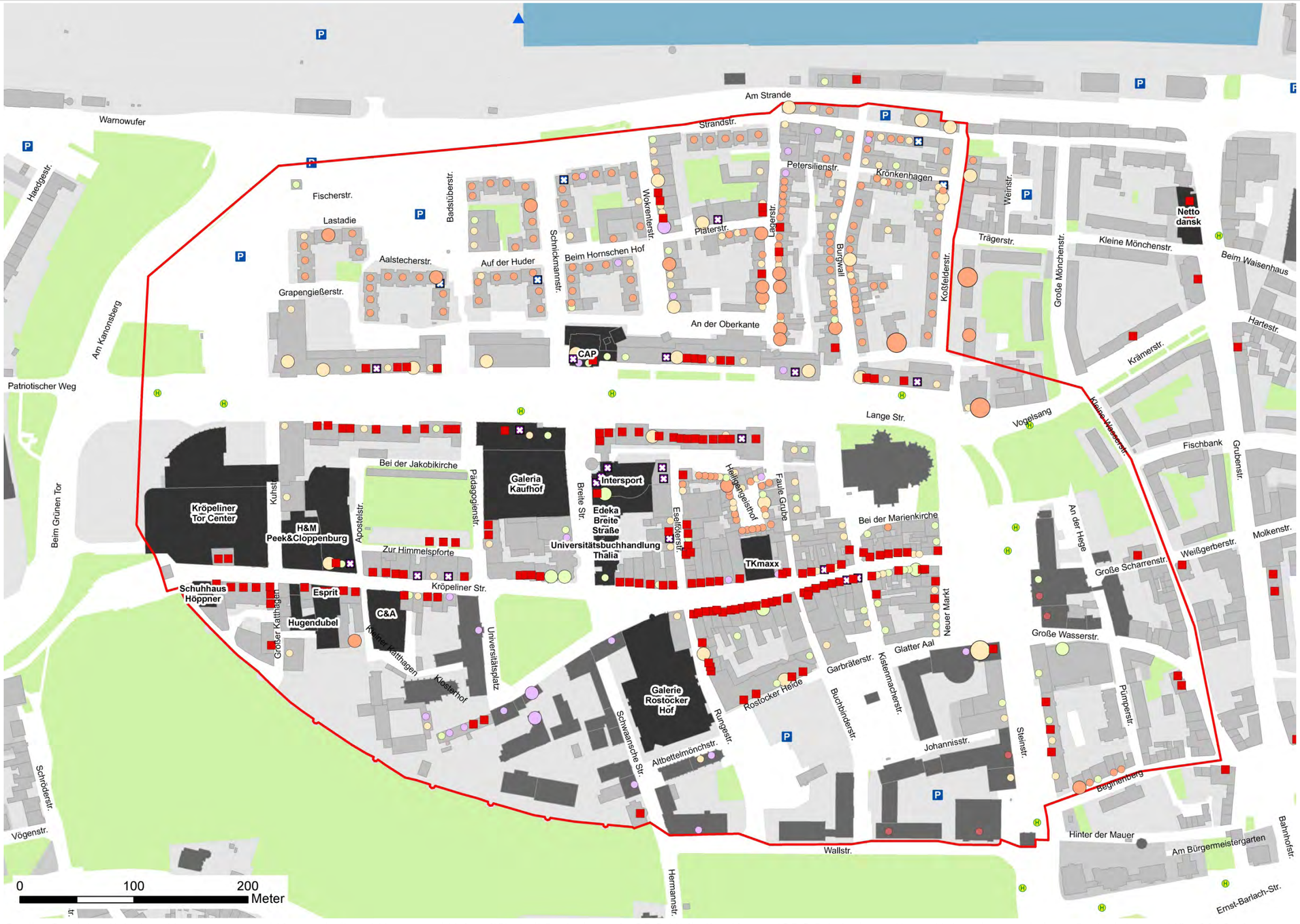
Tabelle 74: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Hauptzentrum City - Kernbereich

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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 m²	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**

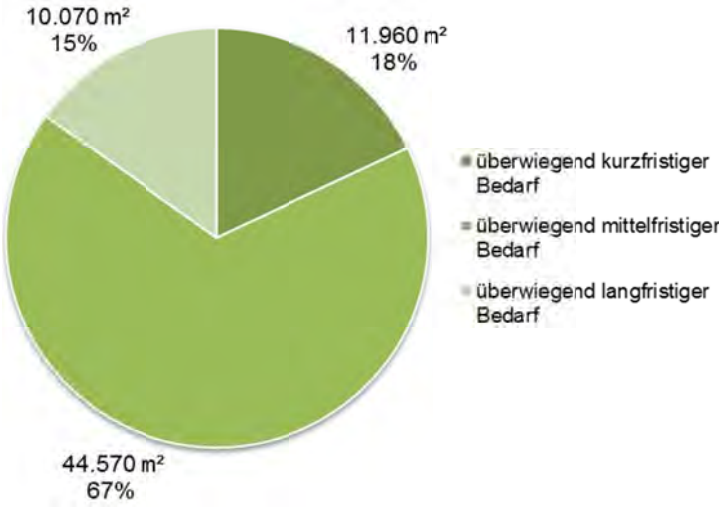
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 – DoberanerPlatz (Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt) ca. 900 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel (Stadtbereich Mitte) ca. 1.000 m
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	66.530 m² (86,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	230 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Galerie Rostocker Hof und Kröpeliner Tor Center)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	15 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 37.490 m² (inkl. vier Betriebe im Kröpeliner Tor Center mit einer Verkaufsfläche von rund 7.480 m²)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe	Galeria Kaufhof (rund 10.450 m²), Peek&Cloppenburg (rund 5.200 m²), C&A (rund 3.500 m²), H&M (rund 2.460 m²), Hugendubel (rund 1.500 m²), Universitätsbuchhandlung Thalia (rund 1.480 m²), TK Maxx (rund 1.390 m²), Edeka Breite Straße (rund 1.100 m²), Intersport (rund 1.000 m²), Esprit (rund 1.000 m²), Schuhhaus Höppner (rund 940 m²), CAP (rund 480 m²) Einkaufscenter Galerie Rostocker Hof (rund 4.440 m²) und Kröpeliner Tor Center (rund 11.950 m²)
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	gesamtstädtisch und regional (oberzentrale Bedeutung)
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	▪ 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 durchgeführt[66]. ▪ 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 m²	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 m²	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**

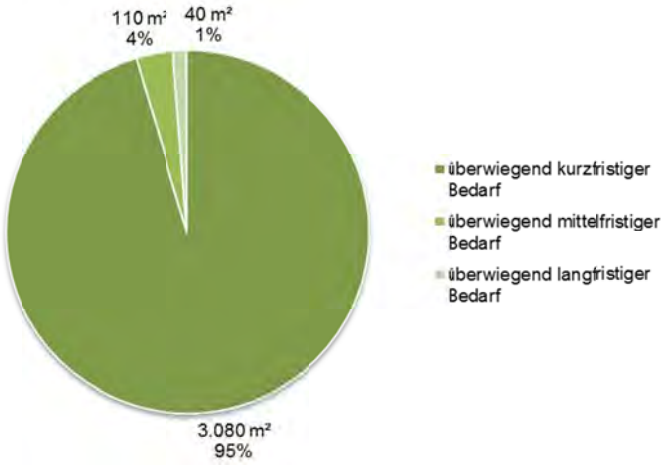
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 m² (4,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	sechs Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.470 m²
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	

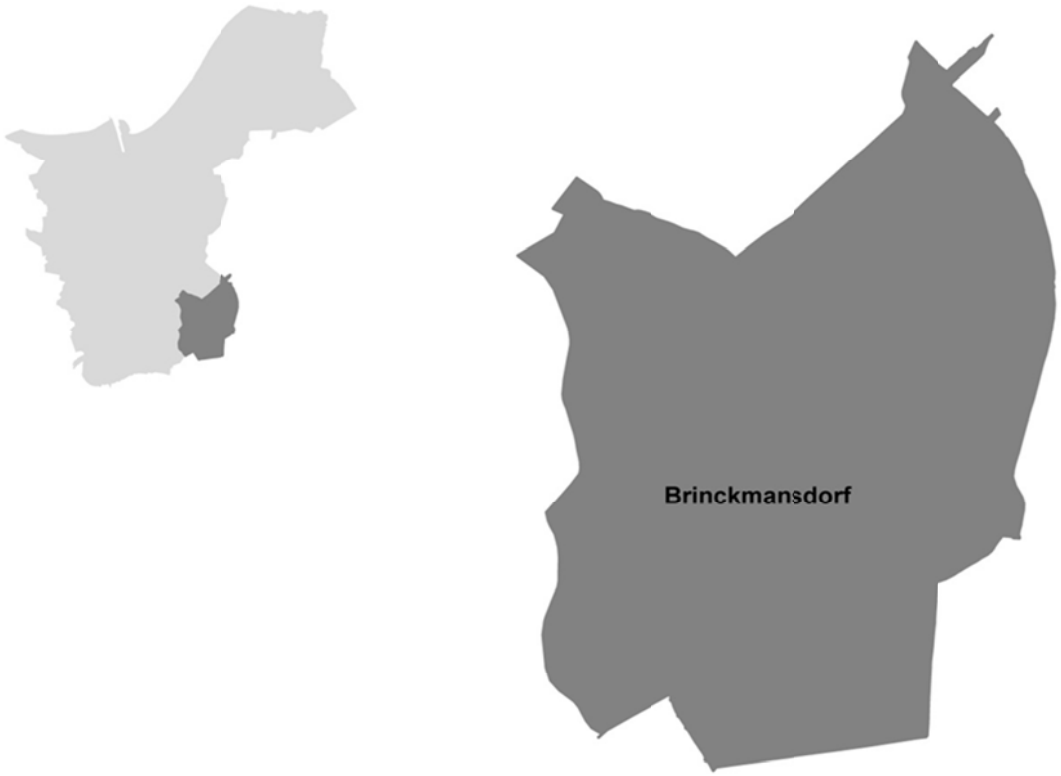
Standortprofil: Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	
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 Lebensmitteldiscounter Lidl
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	funktionsfähiges, modernes Nahversorgungszentrum
Versorgungsfunktion	Grundversorgung im Stadtteil Stadtmitte, Teilbereiche
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	■ 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:

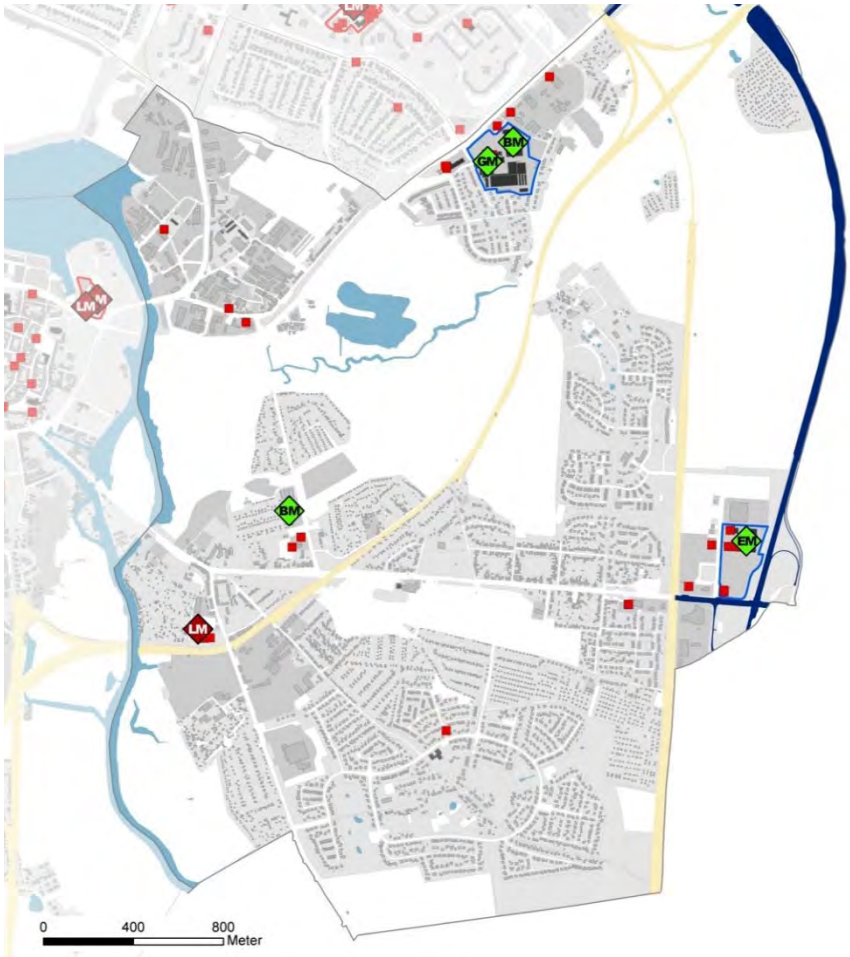
Tabelle 76: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Brinckmansdorf (Stand 31.12.2016)

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 %)
Durchschnittalter	46,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	805 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

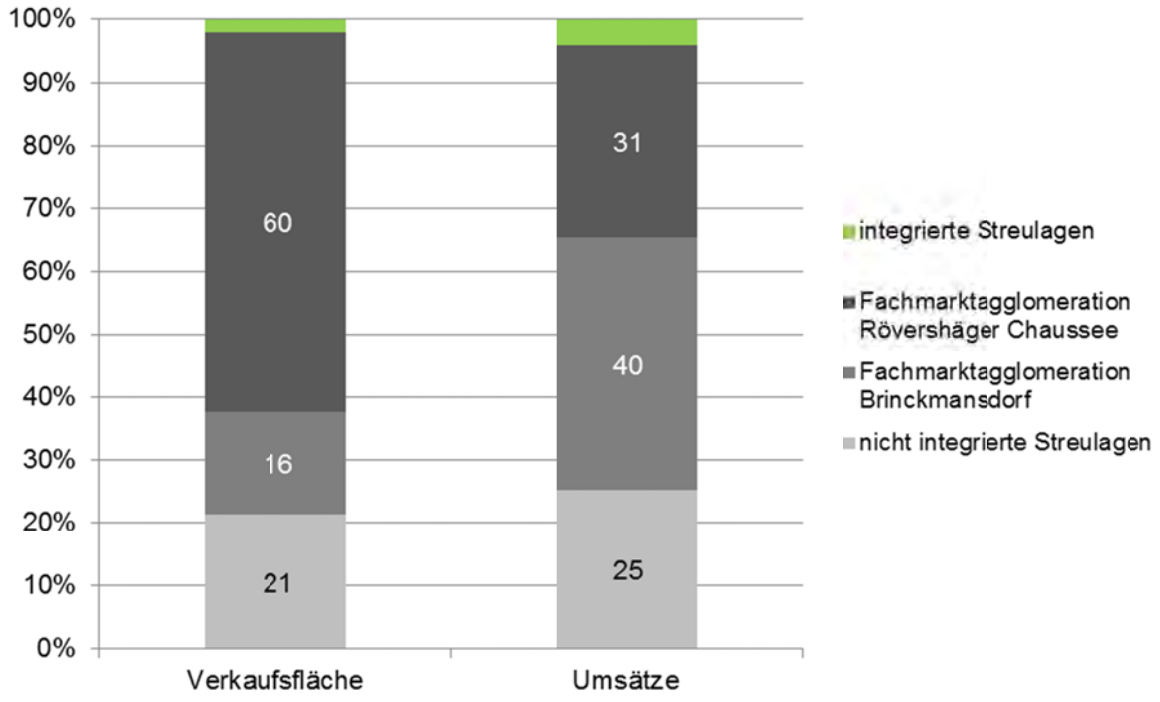
Tabelle 77: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Brinckmansdorf

Standortbereiche	Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 38.300 m²
davon in den Fachmarktagglomerationen	29.300 m² (76 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	4,66 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 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 Gartenmarktsortimente (Grönfingers, Hagebaumarkt, Alt Bartelsdorfer Straße / Röversh ger 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

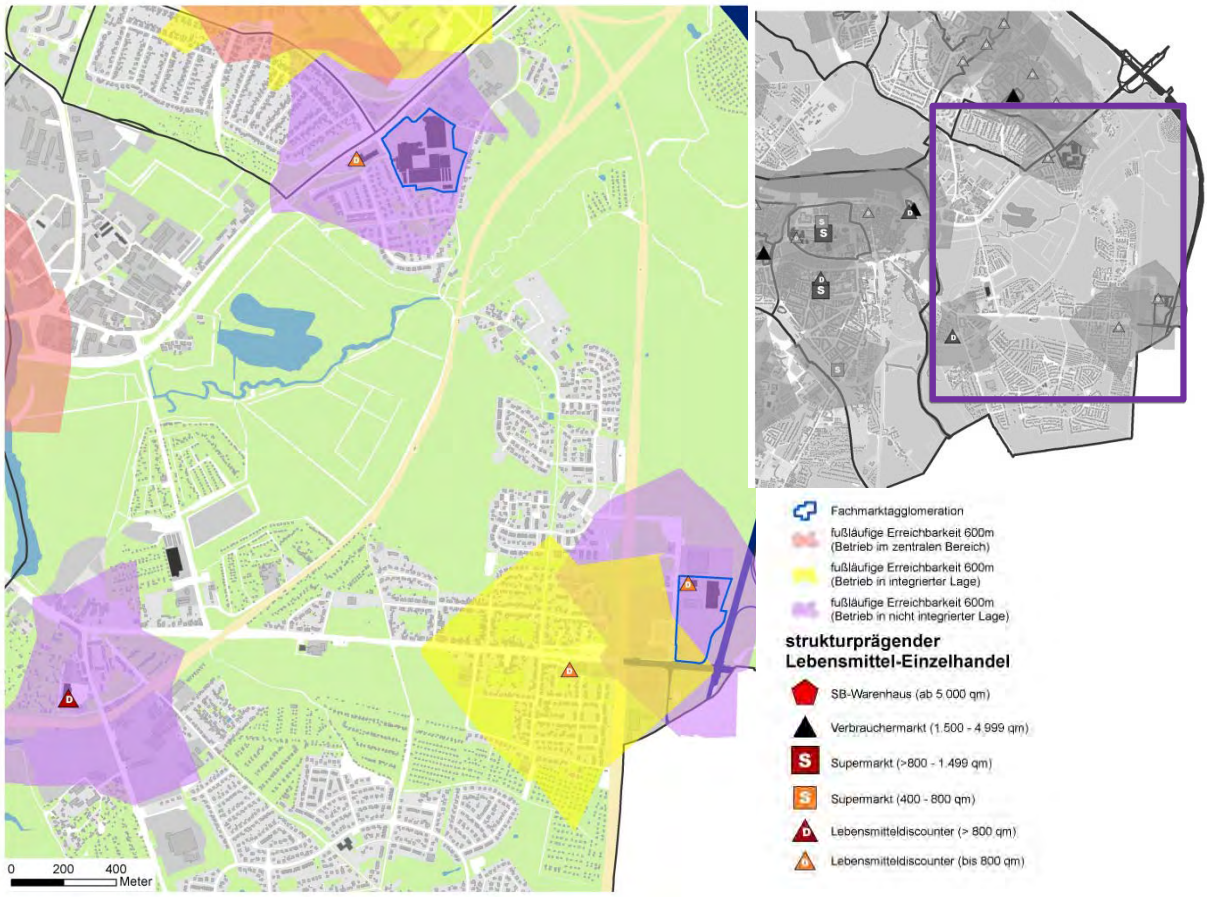
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	19	4.110	19,9	18,0	1,10
Blumen (Indoor) / Zoo	3	3.060	6,5	0,9	7,28
Gesundheit und Körperpflege	-	400	2,7	2,9	0,93
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	280	1,3	1,3	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 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 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,50 m² / 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

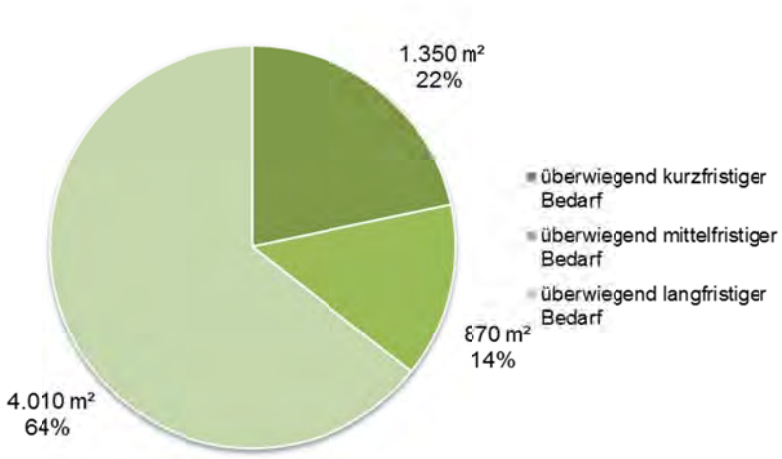
7.15.2 Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf

Standortprofil: Fachmarktagglomeration 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

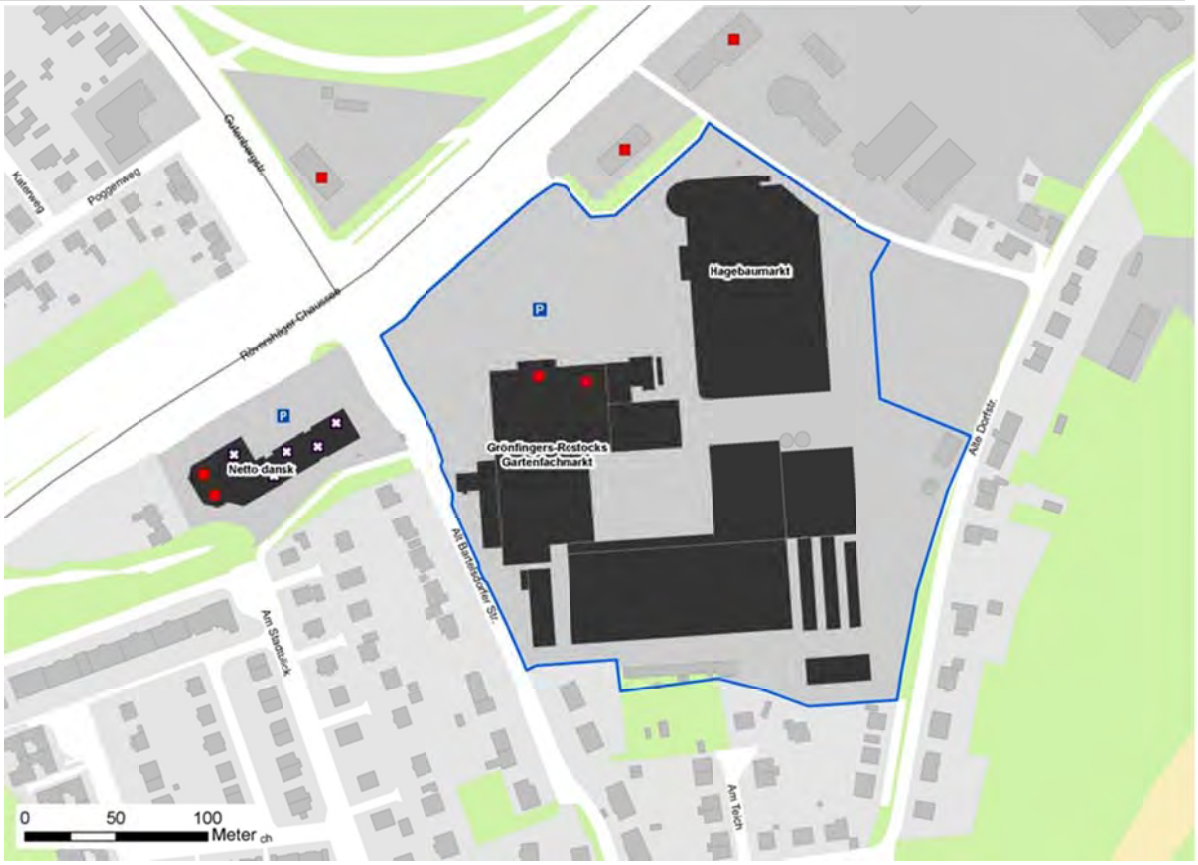
Lage	
Stadtbereich	Brinckmansdorf
Ausdehnung / Straßen	nördlich der Tessiner Straße und östlich der Timmermannstrat Ausdehnung ca. 300 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	/
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	6.240 m² (16,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	7 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.360 m²
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 Komplementärstandorte 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 Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee

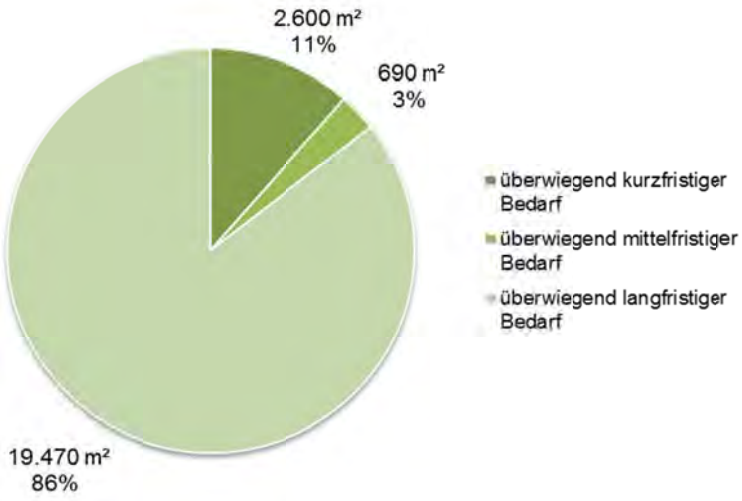
Standortprofil: Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee



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 m² (60,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	drei Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 23.000 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Garten- und Baumarktsortimente

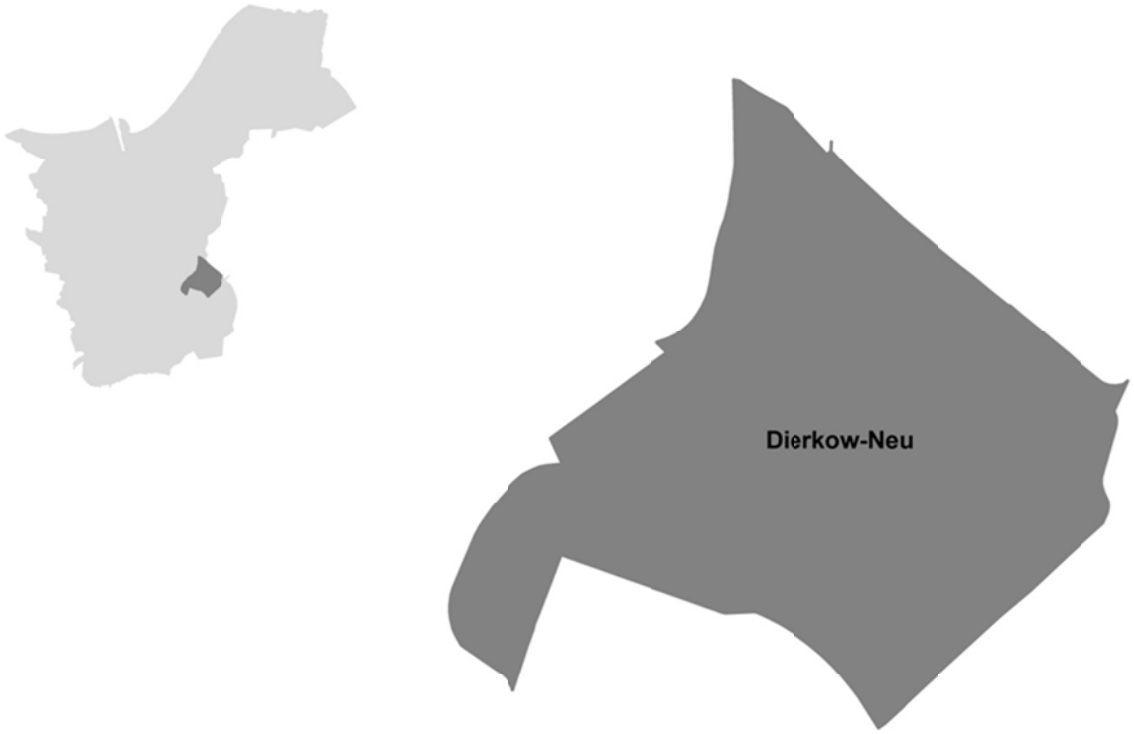
Standortprofil: Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee

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:

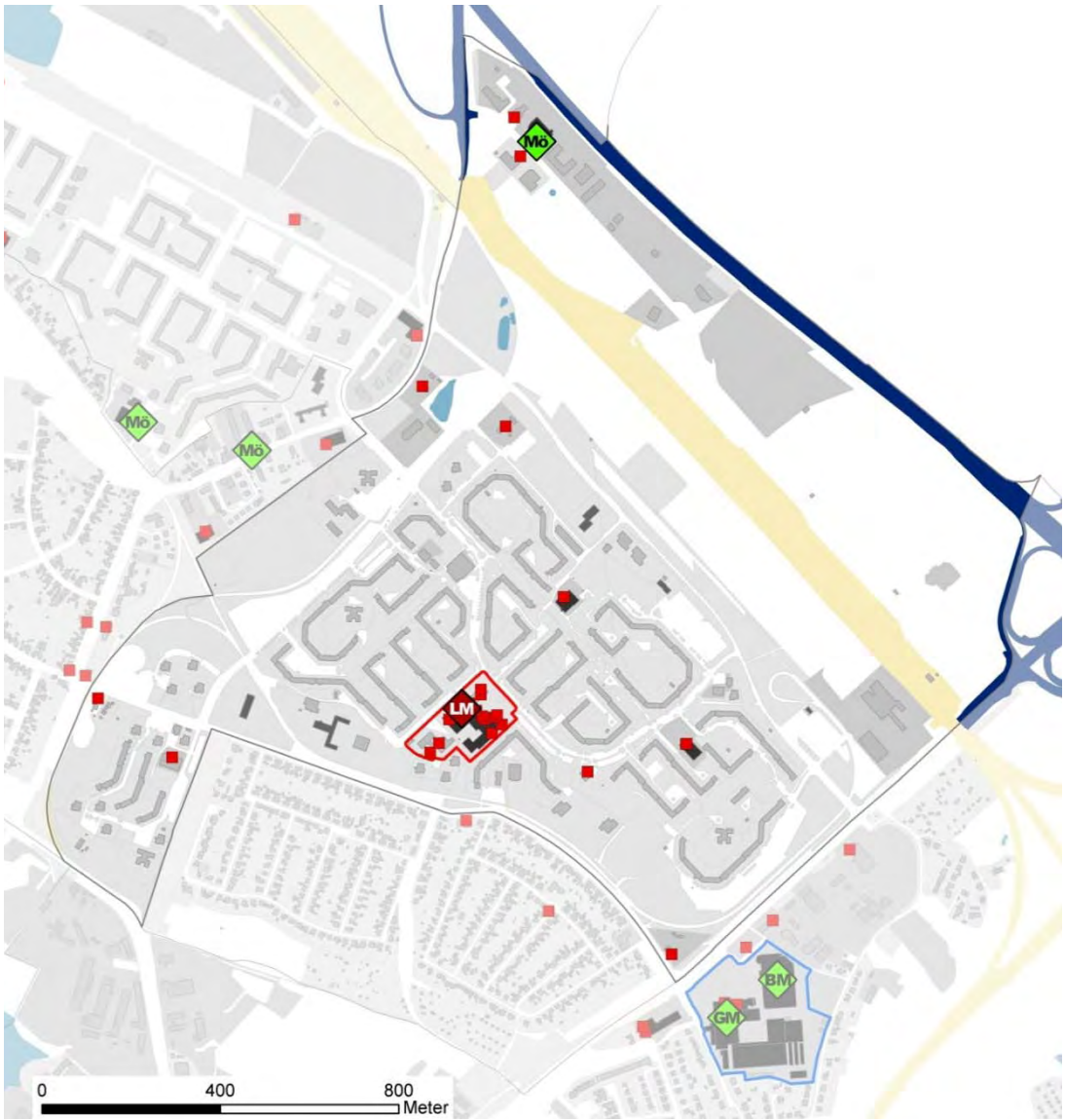
Tabelle 79: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-Neu (Stand 31.12.2016)

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 %)

Durchschnittalter	41,3 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	4.917 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

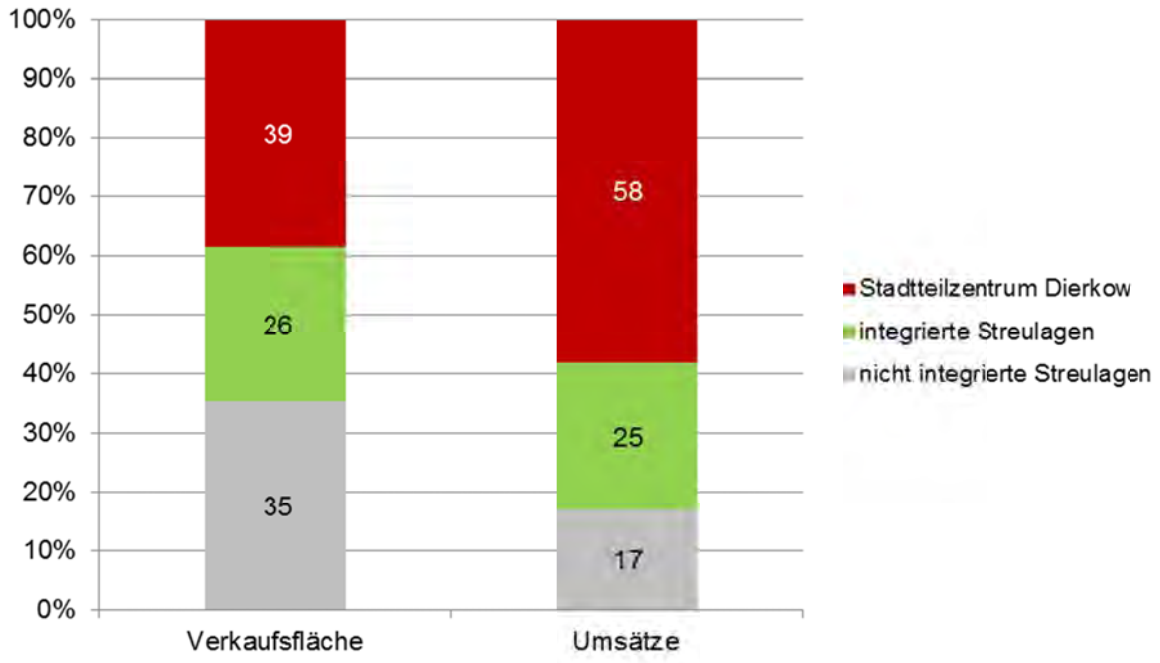
Tabelle 80: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-Neu

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Dierkow
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 9.500 m²
davon in Zentren	3.700 m² (39 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,87 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-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

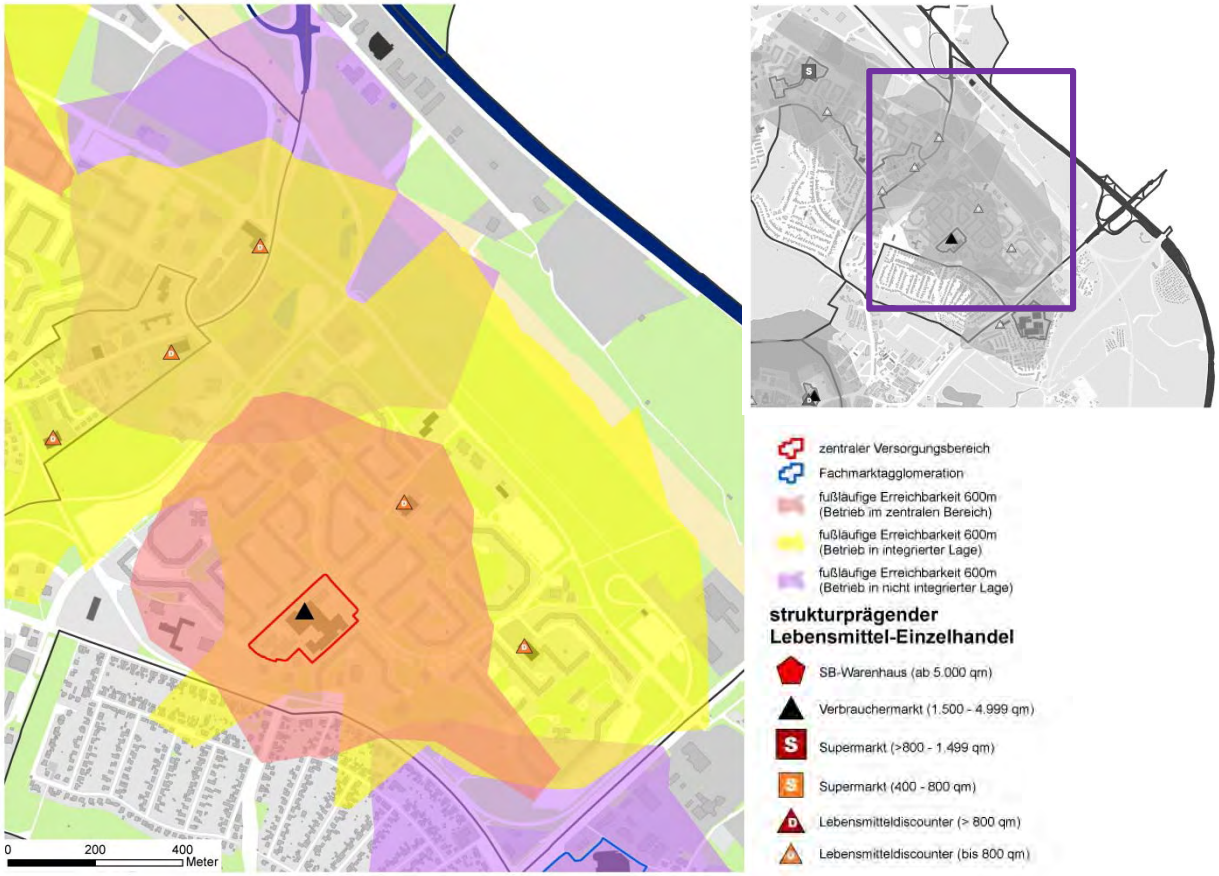
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10	3.240	13,9	24,0	0,58
Blumen (Indoor) / Zoo	1	90	0,2	1,2	0,16
Gesundheit und Körperpflege	2	370	2,4	3,9	0,63
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	160	0,5	1,7	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 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:	rund 3.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon rund 57,9 % bzw. 1.900 m² in dem zentralen Versorgungsbereichen 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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,30 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Dierkow ein Verbrauchermarkt; in städtebaulich integrierter Lage zwei Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Flächendeckend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. 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.

	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: 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) 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 m²	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**

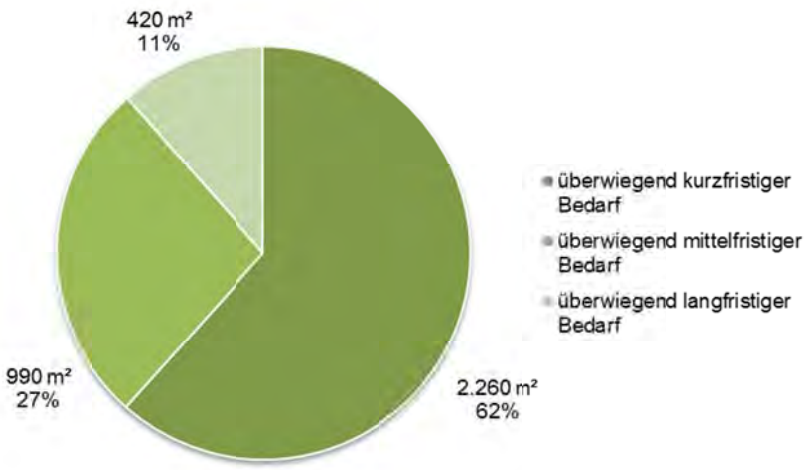
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 m² (26,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	15 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.100 m²
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:

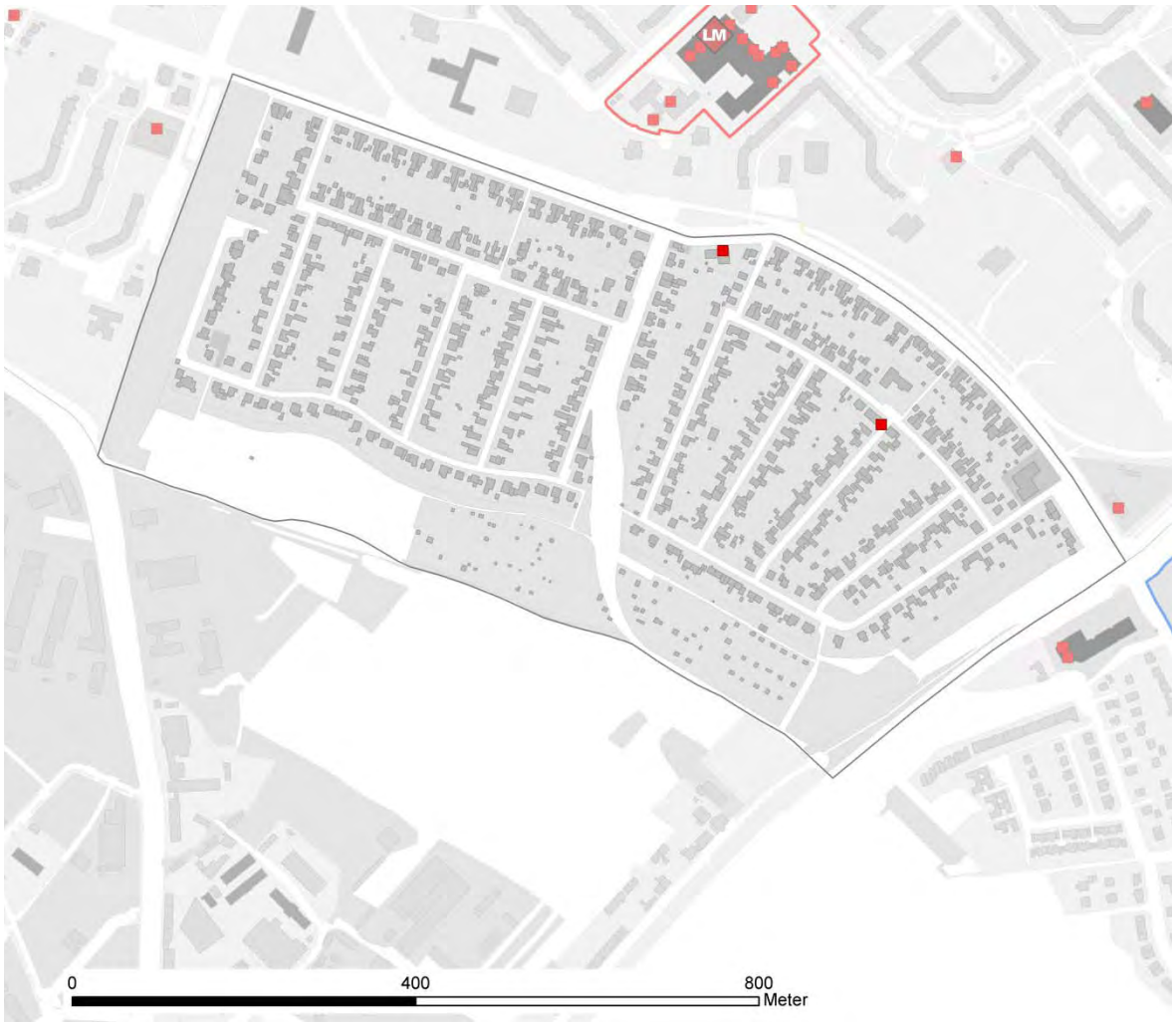
Tabelle 83: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbereichs Dierkow-Ost (Stand 31.12.2016)

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 %)
Durchschnittalter	52,9 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	2.116 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

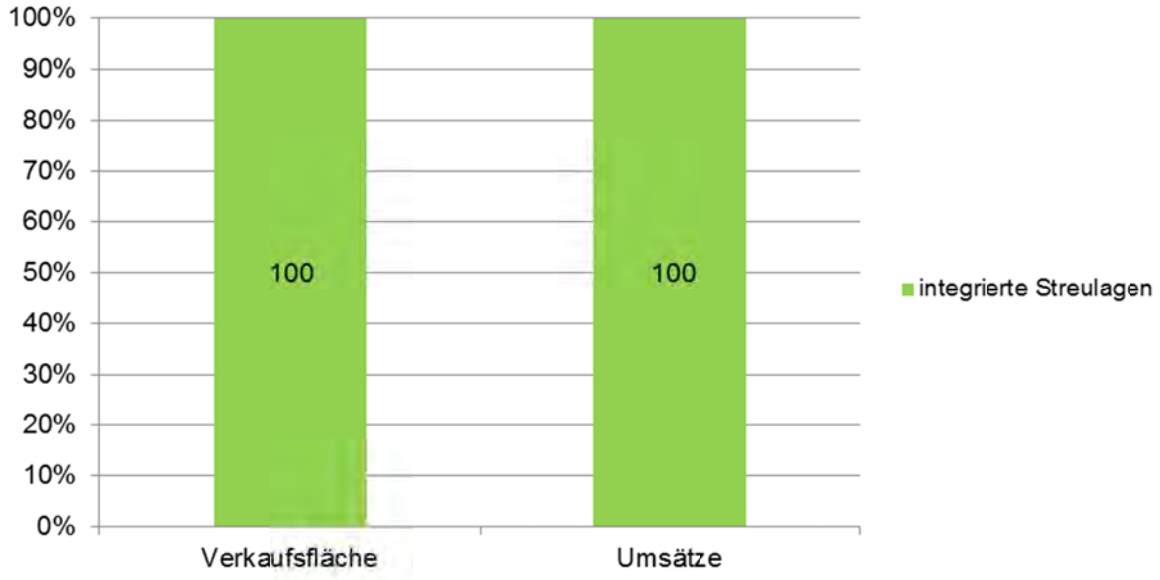
Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 100 m²

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 m²	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

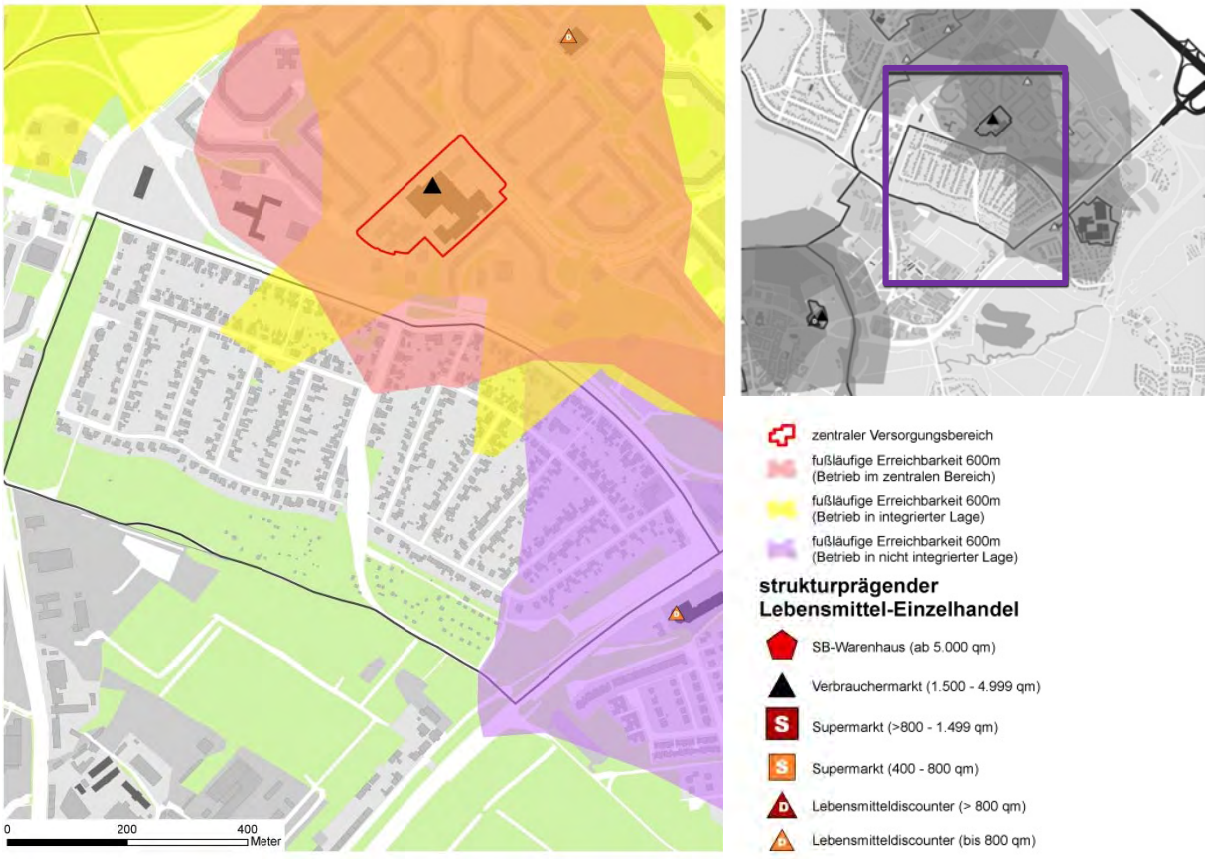
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentrali-tät
Bekleidung	-	-	-	0,5	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,1	-
GPK / Haushaltswaren	-	-	-	0,1	-
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,1	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,1	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	-	-	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 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen
Nahversorgung, strukturell:	-
Nahversorgung, räumlich:	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. 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.

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 %)

Durchschnittalter	52,8 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	1.138 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

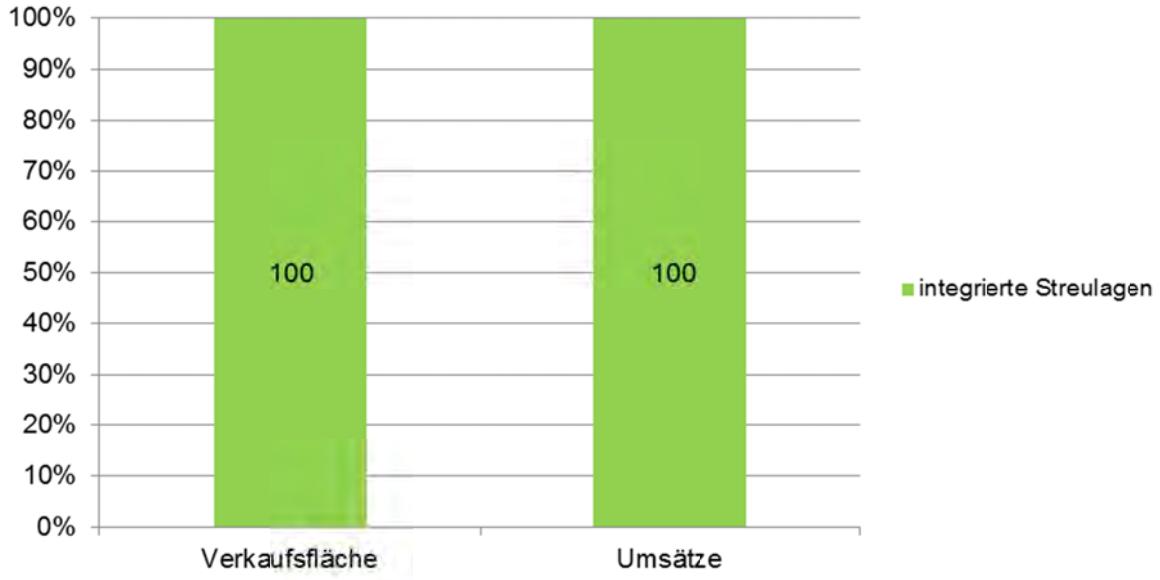
Tabelle 87: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Dierkow-West

Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 3.500 m²
Verkaufsfläche pro Einwohner	3,01 m² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m² / 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 liegt 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

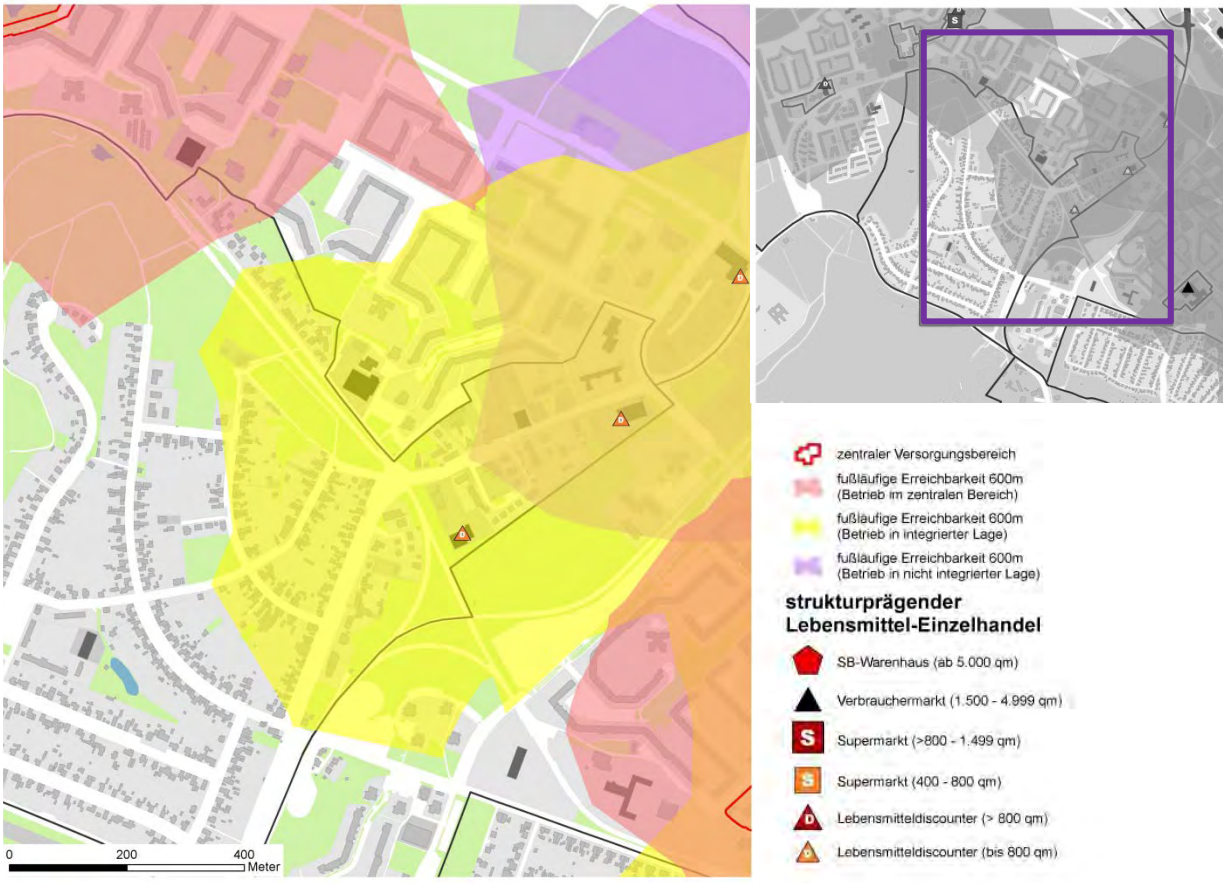
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.200	6,6	2,5	2,63
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	0,1	0,1	0,49
Gesundheit und Körperpflege	1	180	1,1	0,4	2,81
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	60	0,3	0,2	1,70
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 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1,04 m² / 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

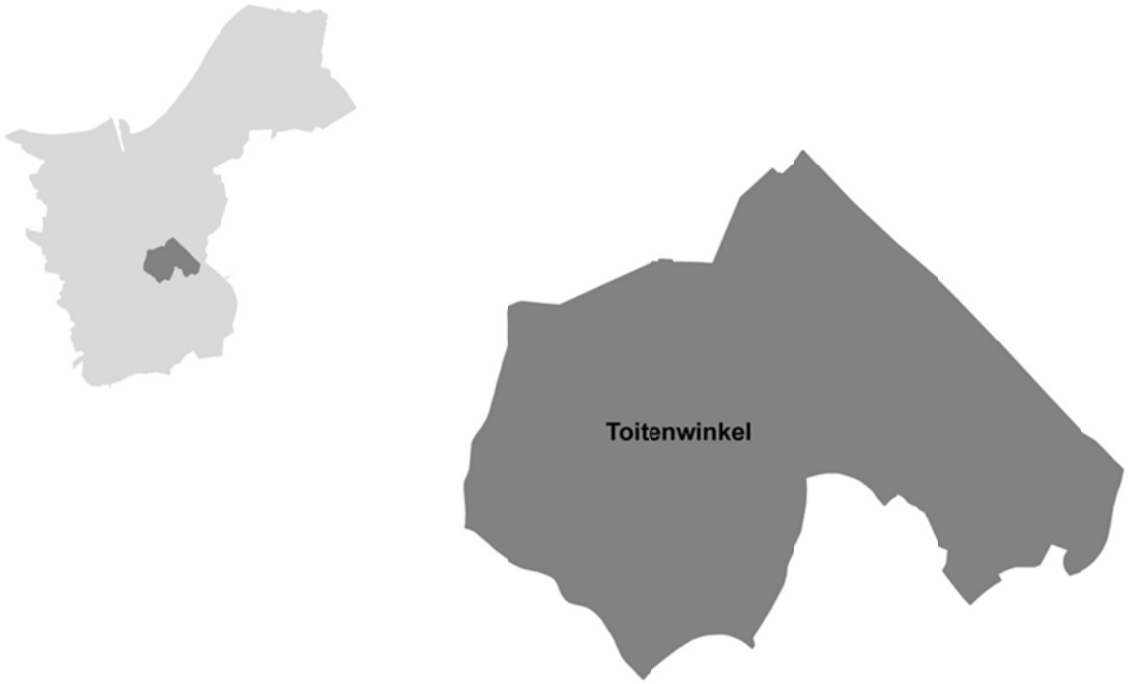
- Die Verkaufsflächenausstattung in Höhe von 1,04 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner stellt sich bezogen auf den gesamtstädtischen Wert (0,43 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich dar. Dabei 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 %)
Durchschnittalter	41,1 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	3.779 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

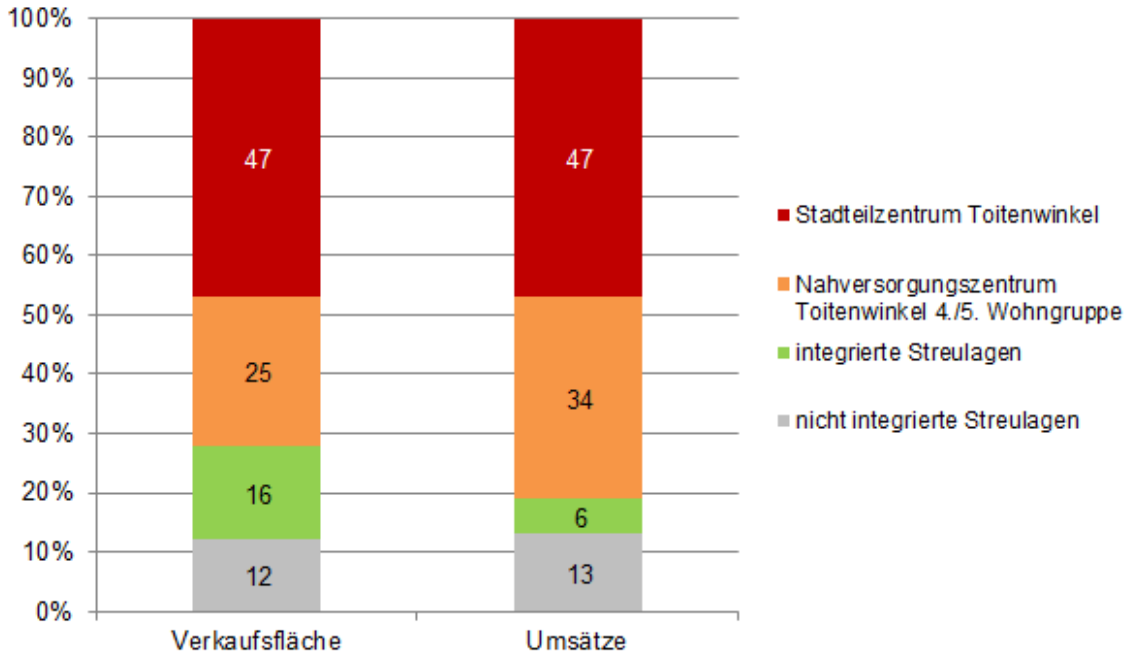
Tabelle 90: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Toitenwinkel

Standortbereiche	Stadtteilzentrum Toitenwinkel Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich davon in Zentren	rund 7.100 m² 5.100 m² (72 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	0,51 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 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	Verkaufs-fläche in m²	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**

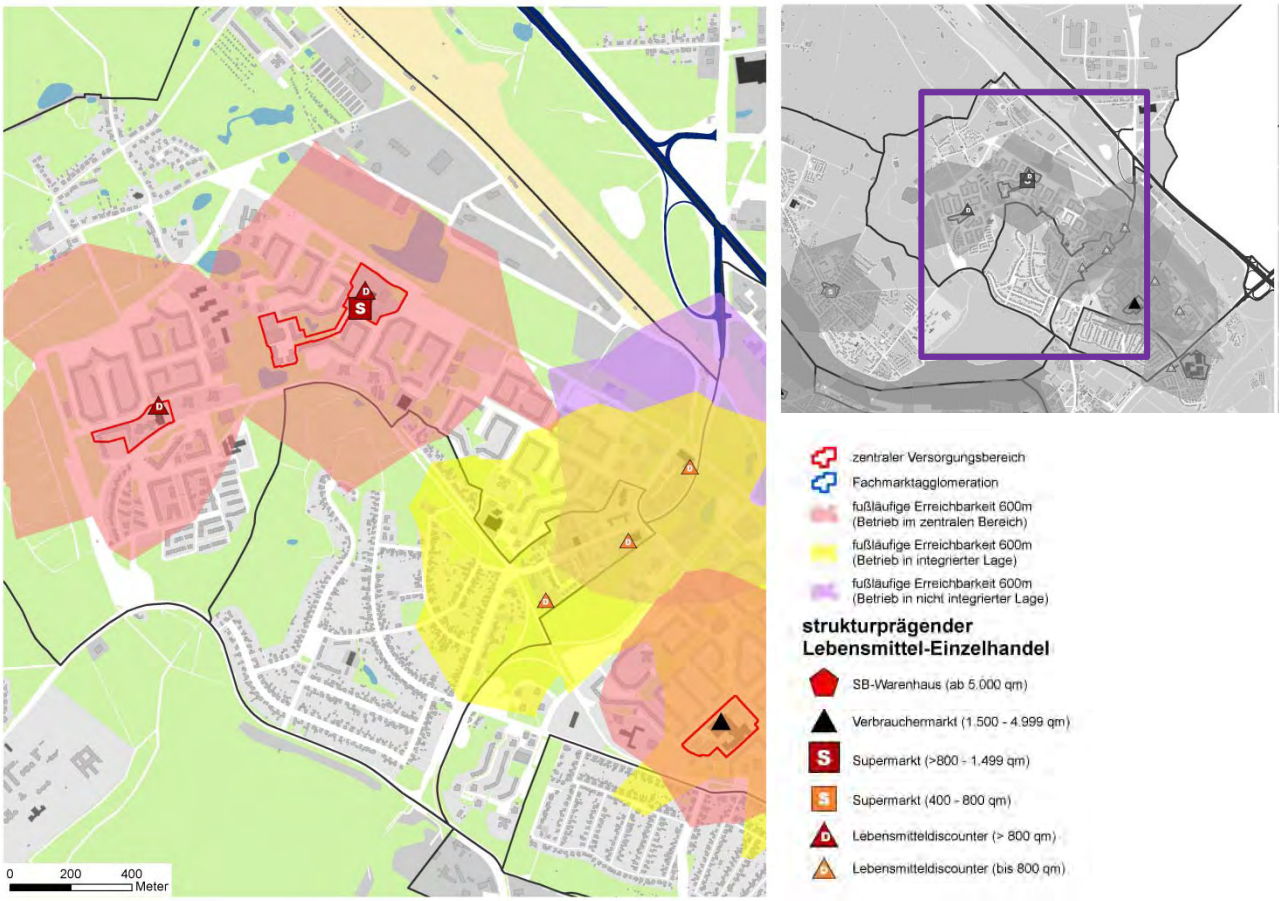
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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:	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 Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,22 m² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	im zentralen Versorgungsbereich Toitenwinkel ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) ein Lebensmitteldiscounter; in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter
Nahversorgung, räumlich:	Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Außerhalb der 600 m-Isodistanzen leben rund

	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.

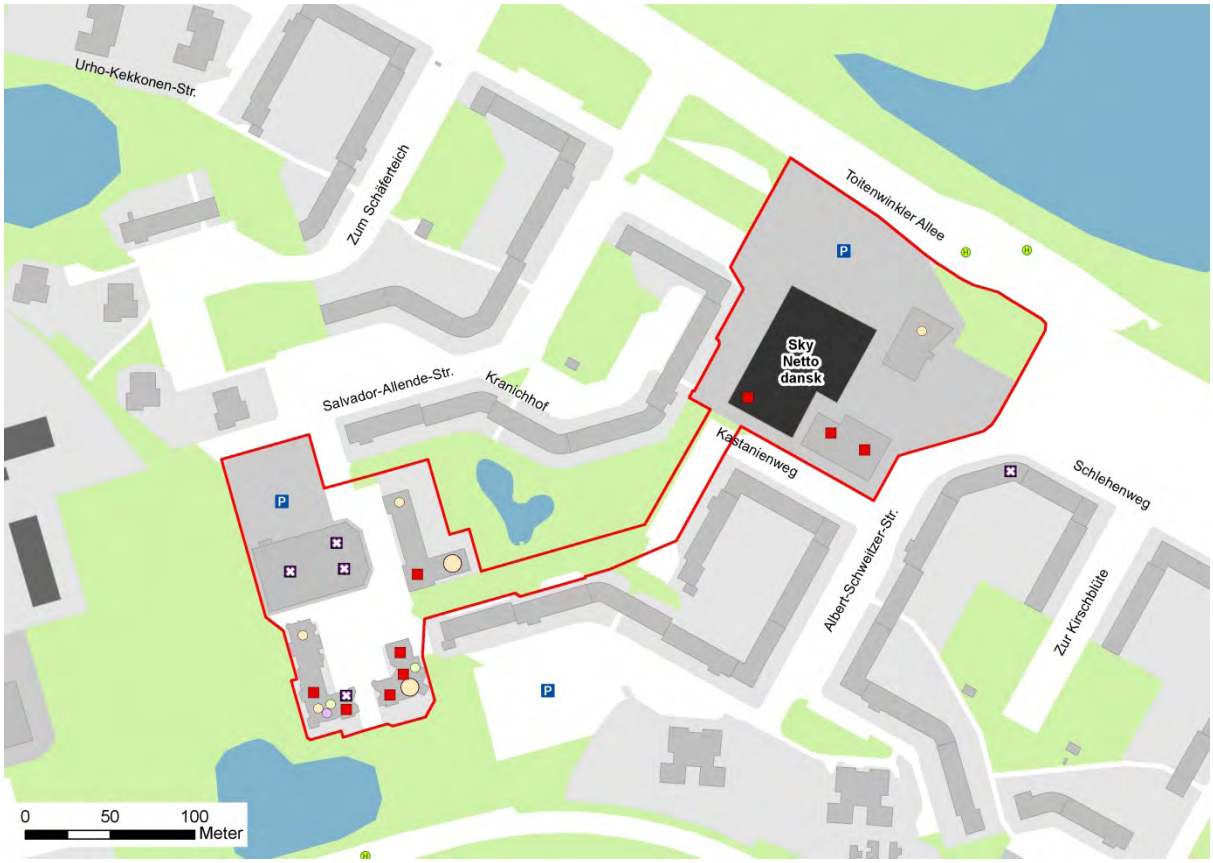
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 92: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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)

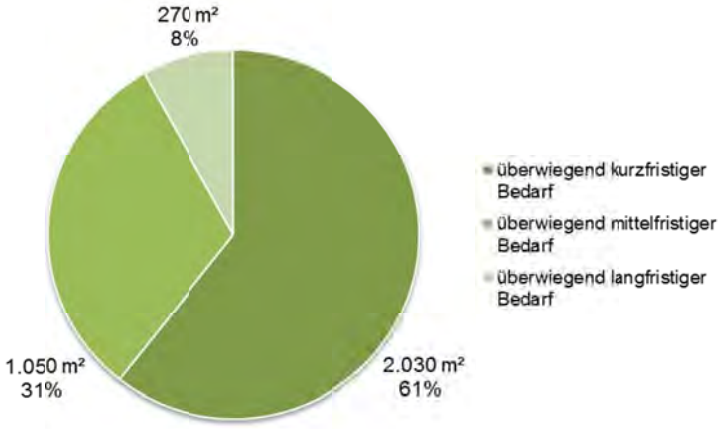
Standortprofil: Stadtteilzentrum Toitenwinkel



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 m² (36,0 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	11 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.200 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung

Standortprofil: Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Sortimentsstruktur	
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	▪ 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.

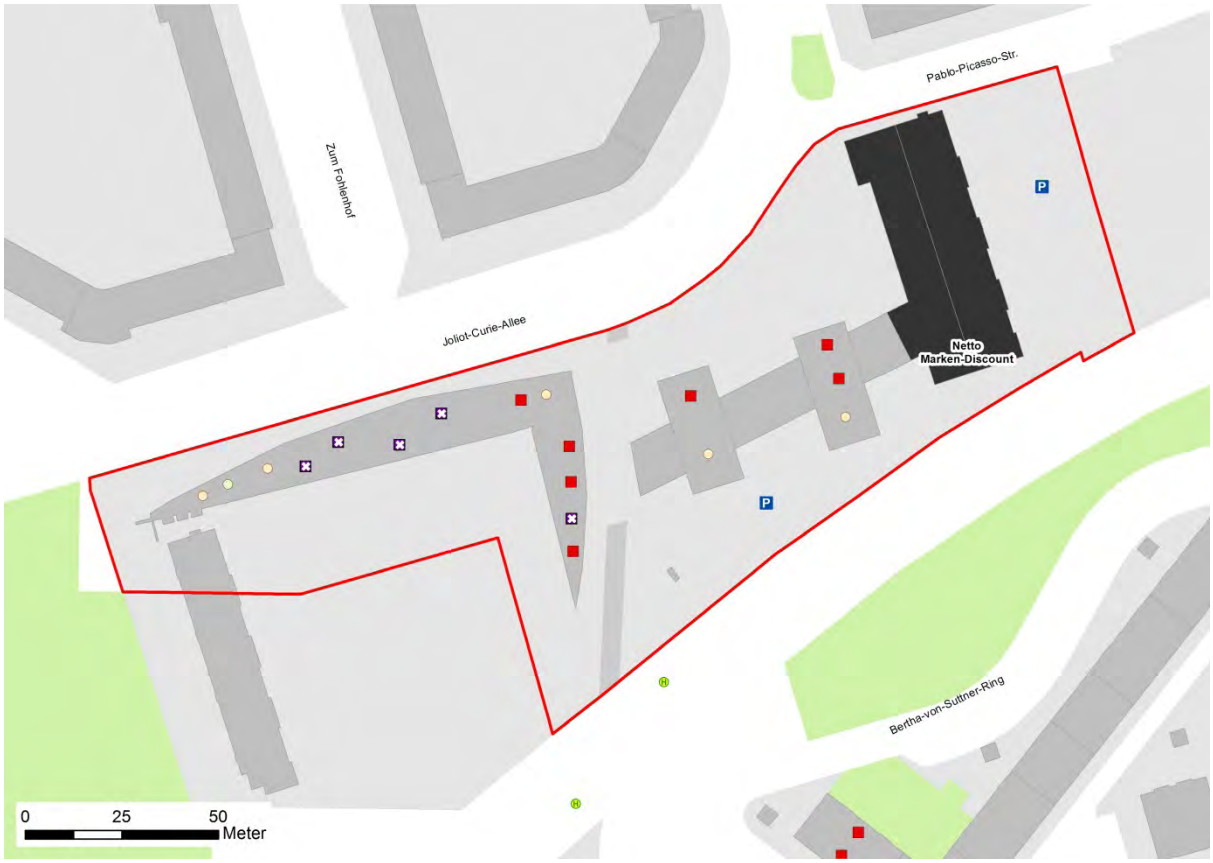
Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 93: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	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)

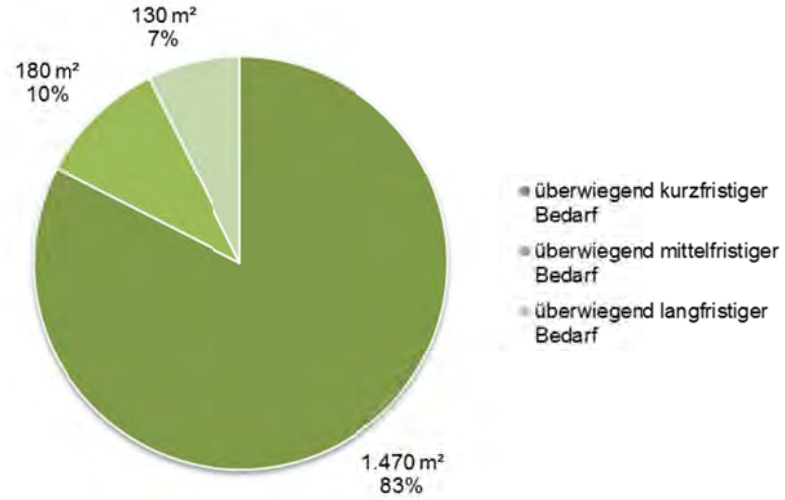
Standortprofil: Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)



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 m² (31,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	8 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 870 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körper-

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe)

	pflege
Sortimentsstruktur	
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	▪ 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 %)
Durchschnittalter	43,6 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)

Bevölkerungsdichte	907 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144Einwohner / km²)
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

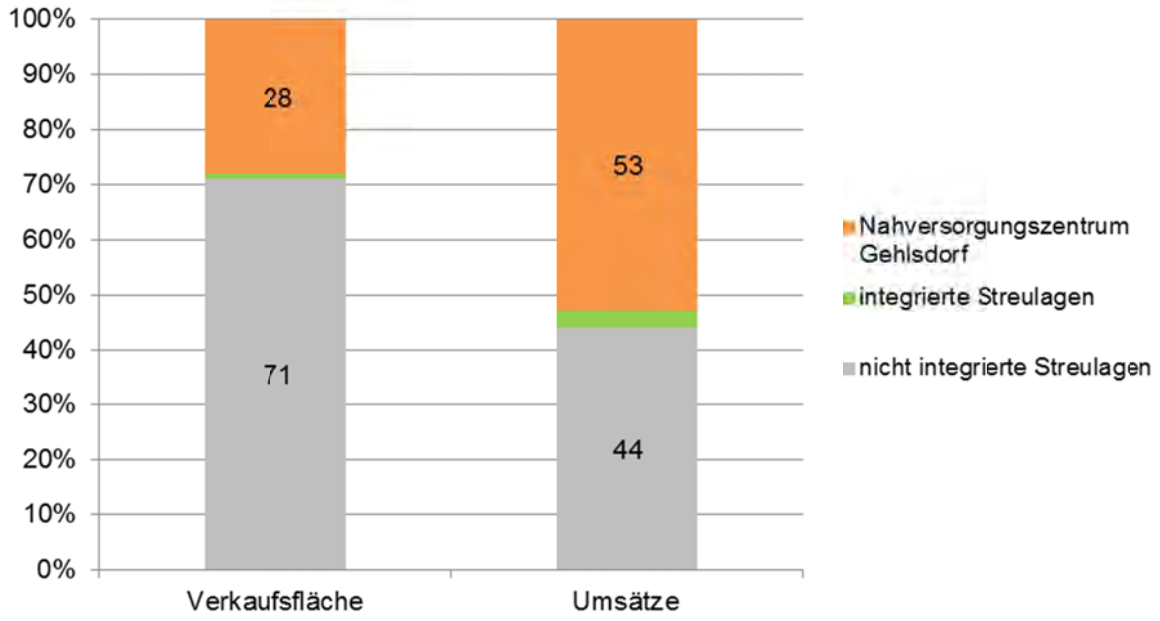
Standortbereiche	./.
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 5.800 m²
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,30 m² / Einwohner (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt: 1,73 m² / Einwohner)

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

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich 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 m²	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**

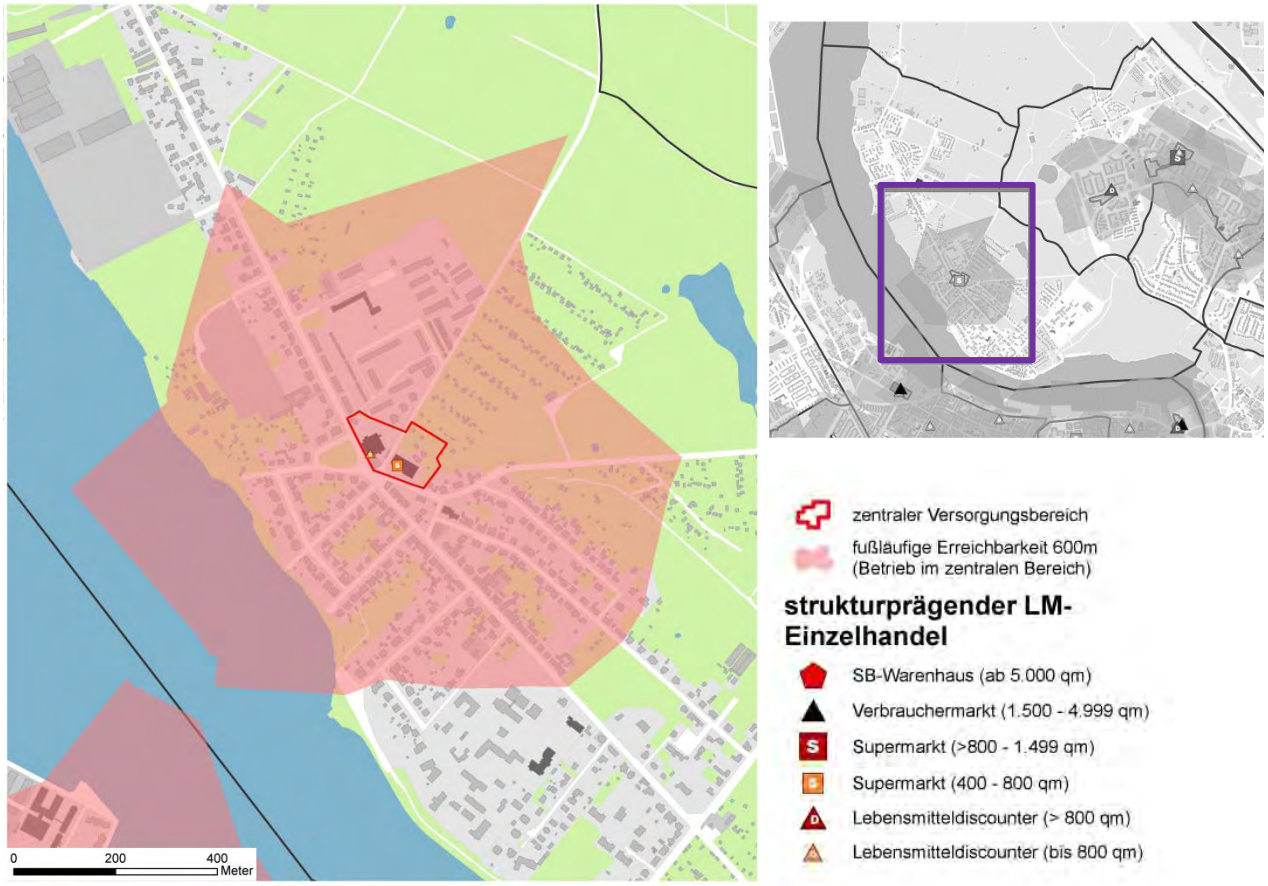
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung, Abkürzungen siehe Anhang

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 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel davon 100 % bzw. 1.320 m² im Nahversorgungszentrum Gehlsdorf Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,30 m² / 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 eine 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 Vorrangsstandort 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 m²	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**

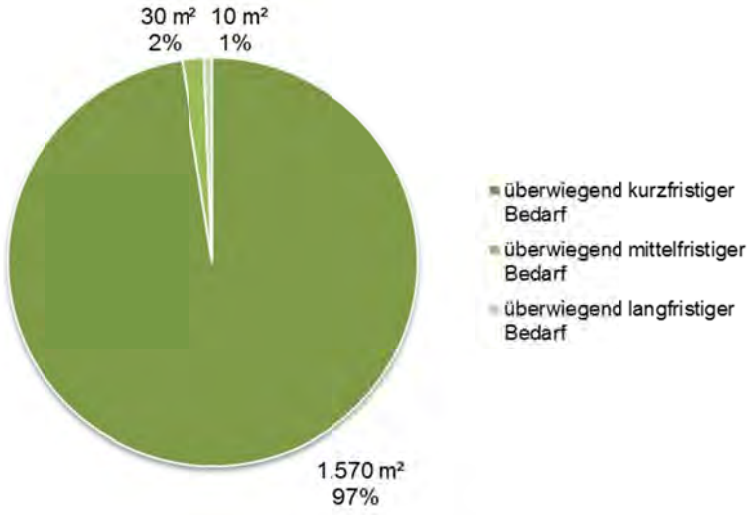
Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnung; * einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: bezogen auf den Stadtbereich)

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 m² (28 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich)
Anzahl der Betriebe	vier Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	/
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkt	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

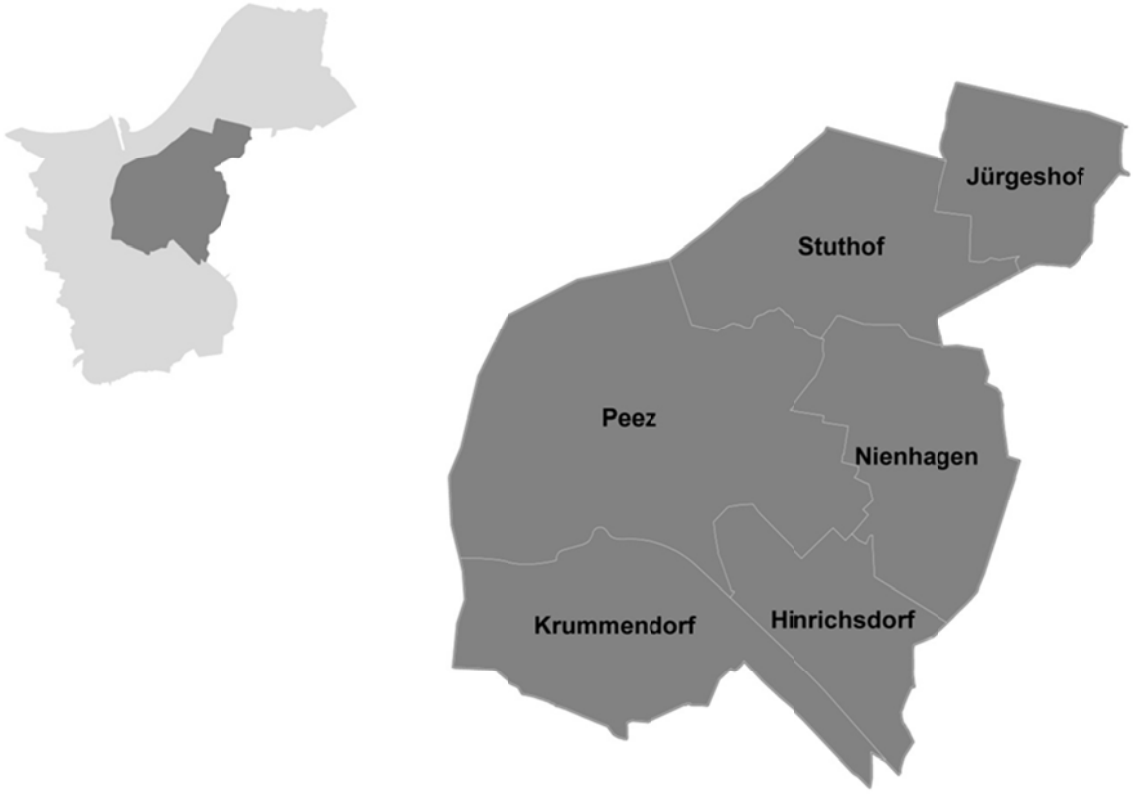
Standortprofil: Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Sortimentsstruktur	
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	■ 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 %)
Durchschnittalter	46,1 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 44,9)
Bevölkerungsdichte	39 Einwohner / km² (Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt 1.144 Einwohner / km²)
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

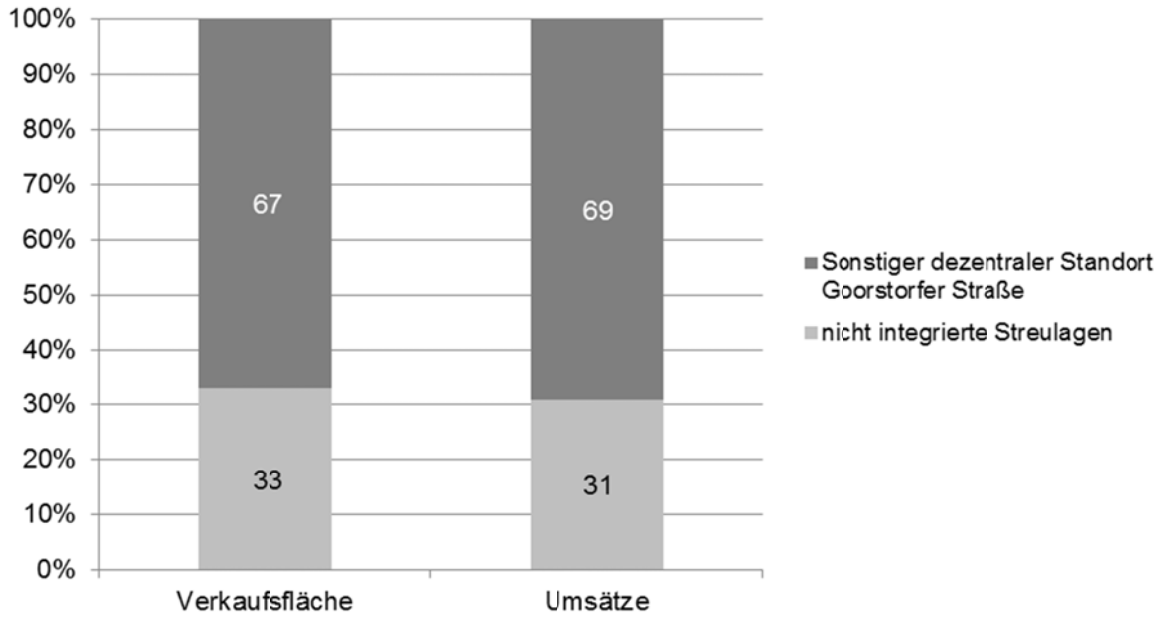
Tabelle 98: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbereichs Rostock-Ost

Standortbereiche	/
Gesamtverkaufsfläche im Stadtbereich	rund 5.500 m²
Verkaufsfläche pro Einwohner	4,56 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 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	Verkaufs-fläche in m²	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 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (Sortimentsschwerpunkt Getränke) davon 100 % bzw. 3.600 m² in städtebaulich nicht integrierten Lagen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 3,0 m² / 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.

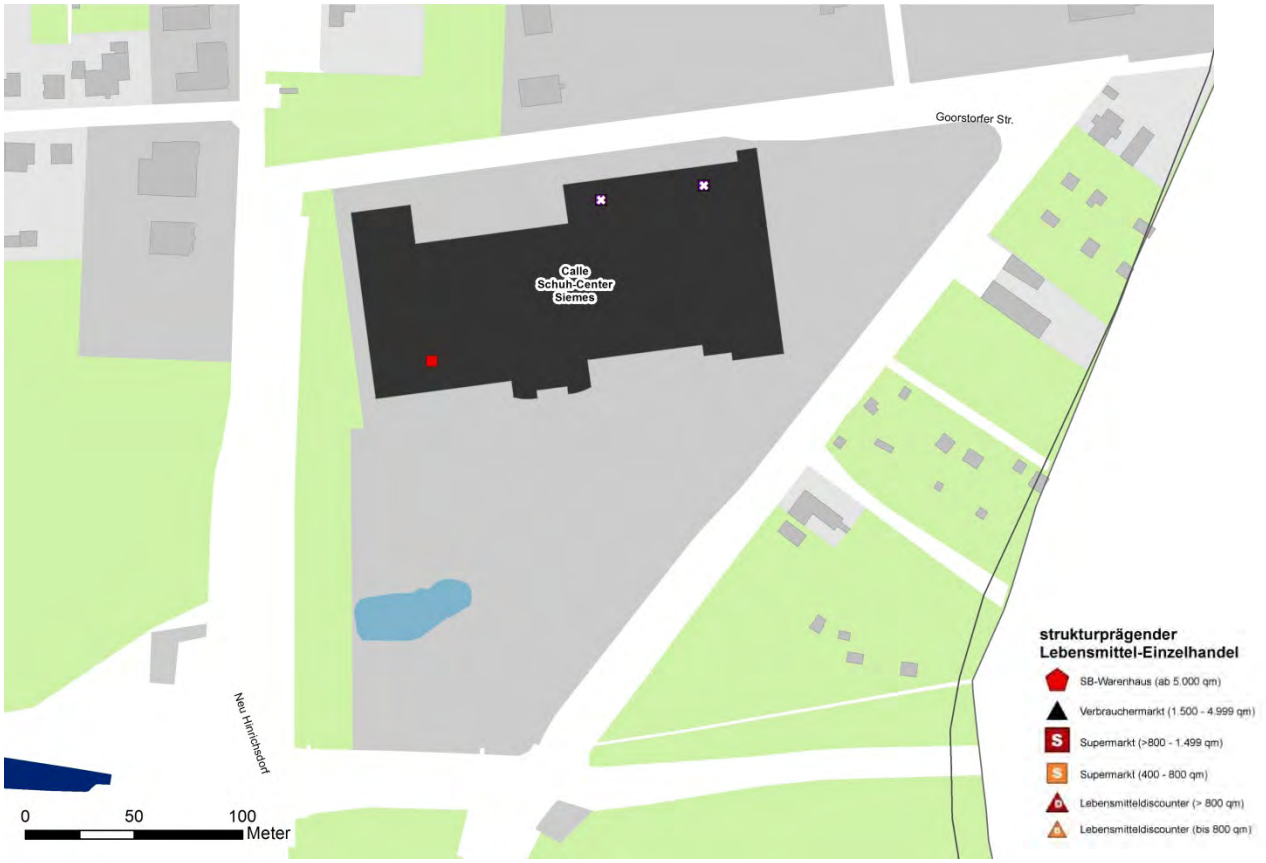
Quellen: Einzelhandelsdaten: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Hanse- und Universitätsstadt Rostock Januar-März 2016; einzelhandelsrelevante Kaufkraft: eigene Berechnung auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, 2016; einzelhandelsrelevanter Umsatz / einzelhandelsrelevante Zentralität: eigene Berechnung

Bewertung

- 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 Gewerbestandort 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 Einfügungsklausel 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 Ladenleerständen, 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 voraus[72], 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 "Überversorgung" 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 m² 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 m²) 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 Gewichtigkeit 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	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. ■ 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 Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	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. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren

Begriff	Erläuterung
	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. Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern ■ 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, sowie ■ Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. (vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff) 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: ■ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger),

Begriff	Erläuterung
	Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). ■ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
Zentrenrelevante Sortimente	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).

Kurzfassung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018)

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Dezember 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 Fachmarktagglomerationen (Brinckmansdorf, Goorstorfer Straße, Schutow) sowie drei periphere Fachmarktagglomerationen 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.

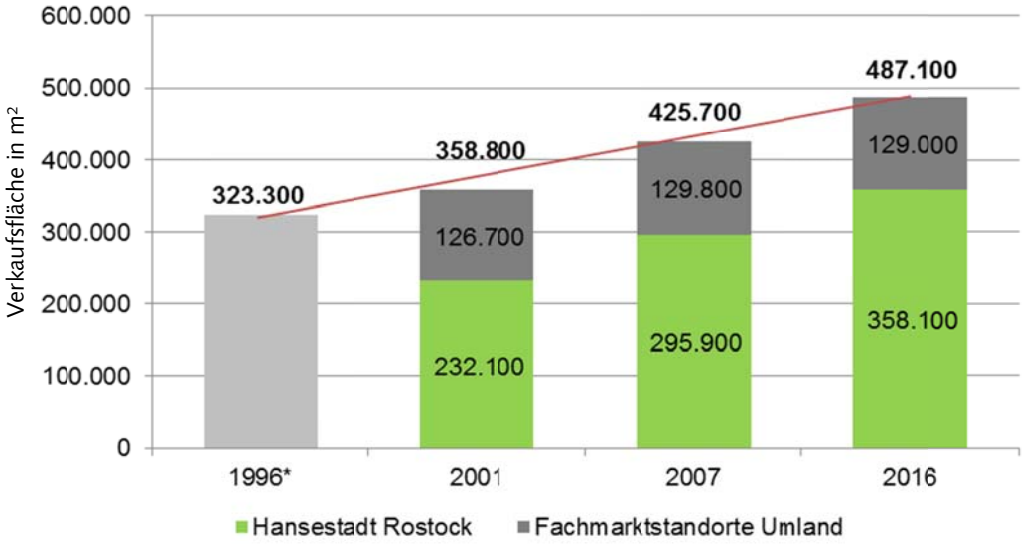
Folgende Rahmendaten kennzeichnen die Einzelhandelssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand Frühjahr 2016):

- 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 Gartenmarktsortimente (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 Fachmarktagglomerationen 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 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.

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

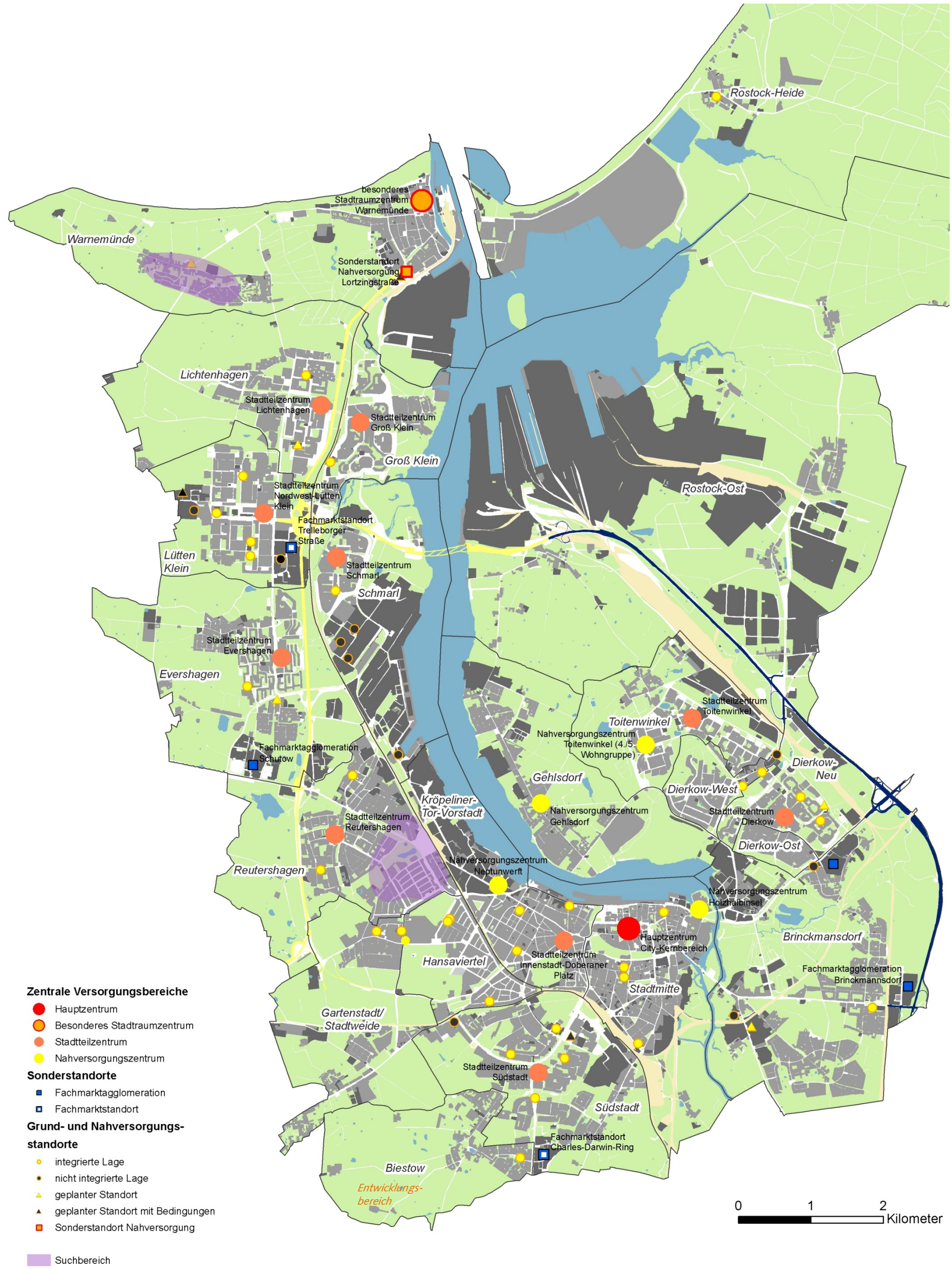
Quelle: eigene Darstellung

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**
Fachmarktagglomerationen	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

Karte 1: Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

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

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 Bebauungsstruktur (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 gesamt 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 (betreibergeführt 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	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Künstler- und Bastelartikel
Bücher	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Computer und Zubehör	
Elektrokleingeräte	Medizinische und orthopädische Artikel
Elektronik und Multimedia[3]	Musikinstrumente und Zubehör
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Glas / Porzellan / Keramik[4]	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Schuhe
	Spielwaren
Haushaltswaren[5]	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche	Sportbekleidung
Hörgeräte	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
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: 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 gehäufter 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 Kernsortiment[2]. 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 Fachmarktagglomeration Schutow am dafür definierten Standort[3] die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 4.000 m² mit sortimentsspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen gemäß städtebaulicher Wirkungsanalyse[4] 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. Fachmarktagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarktagglomeration 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 Einschränkungen[5]:
- 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 nichtzentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrenschutzes 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 m² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m² 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 / 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.

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.

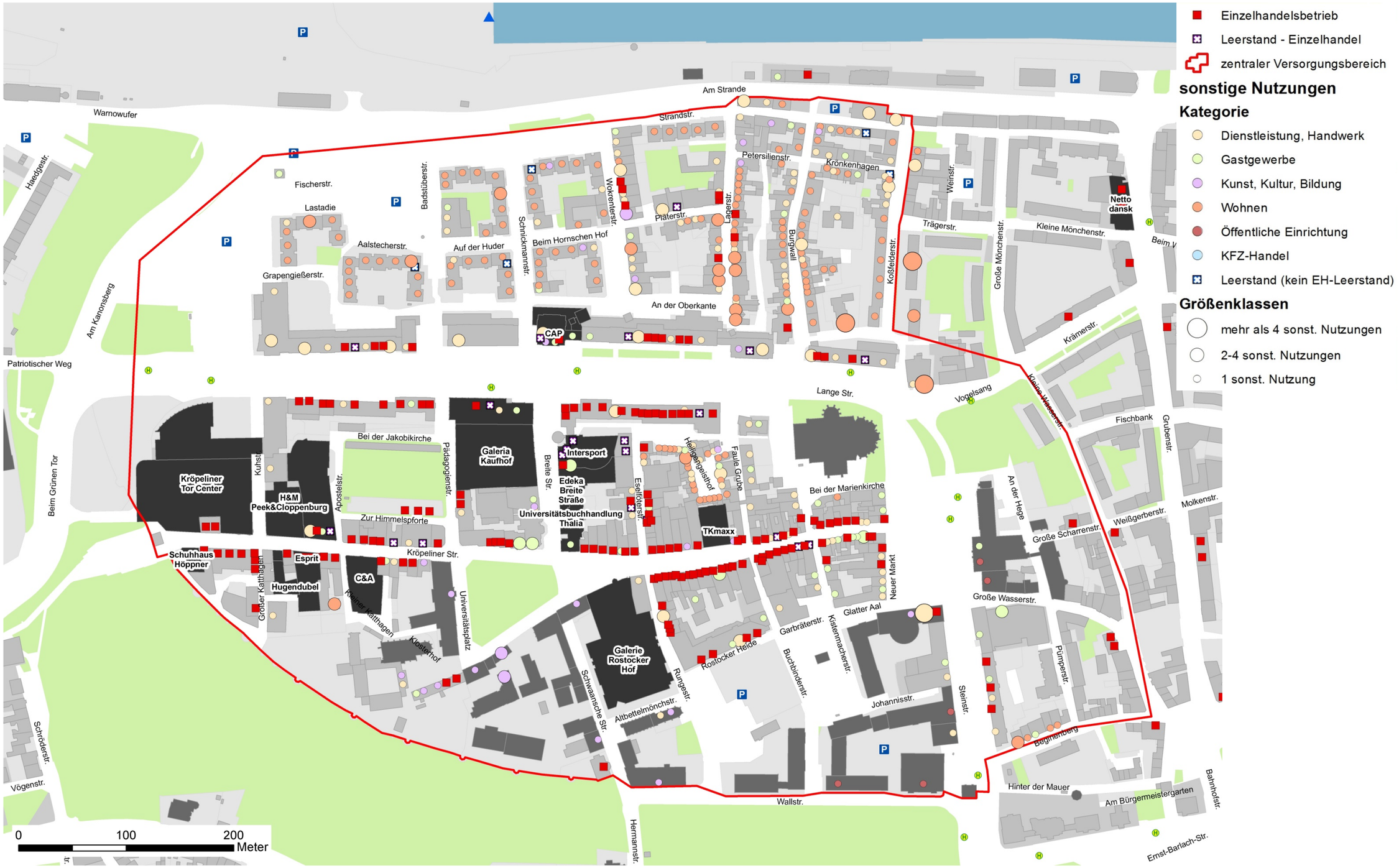
Südlich der Kröpeliner Straße treten einzelhandelsrelevante Nutzungen ebenfalls zurück. Hier ergänzen Bildungseinrichtungen (insbesondere Universität), kulturelle Einrichtungen (z. B. Sommertheater und öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung) den Angebotsmix des Hauptzentrums. Westlich der Kistenmacherstraße 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 durchgeführt[7].
- 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

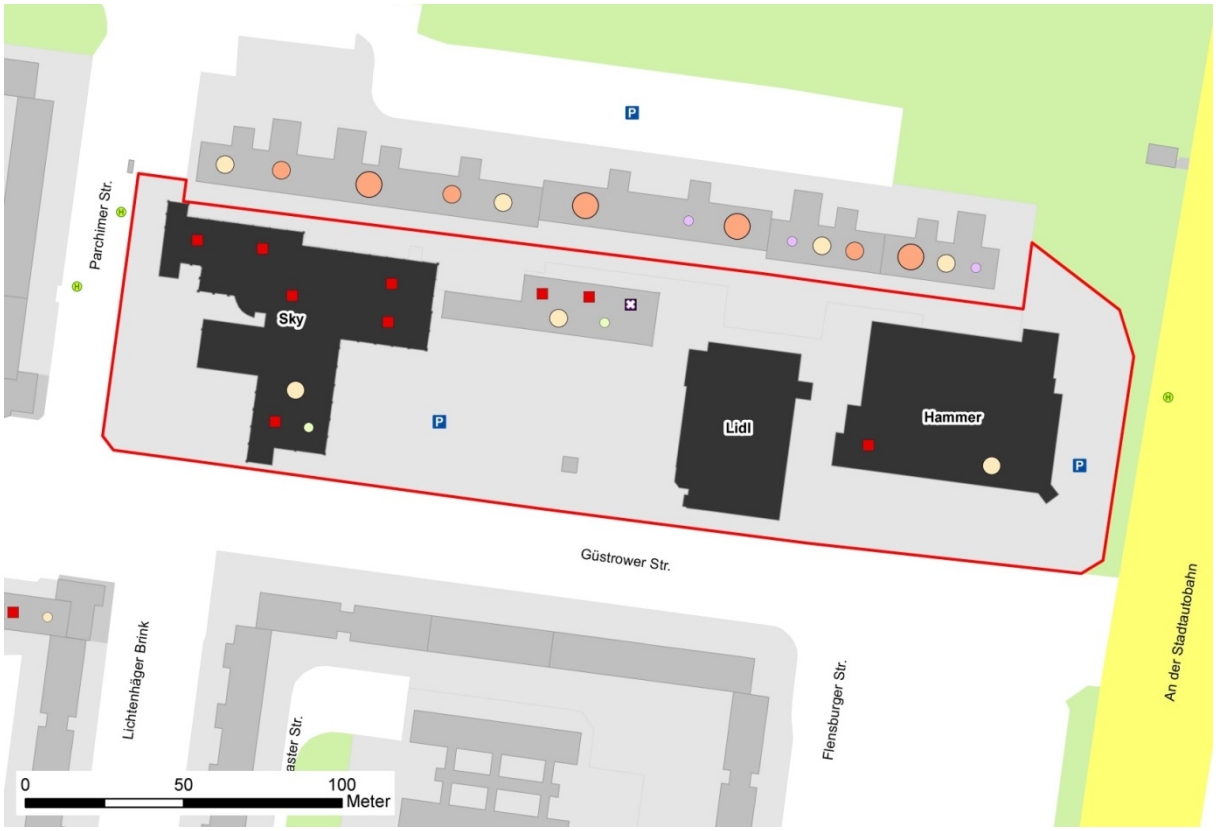
4.1.3 Stadtteilzentren (Nebenzentren, zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

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

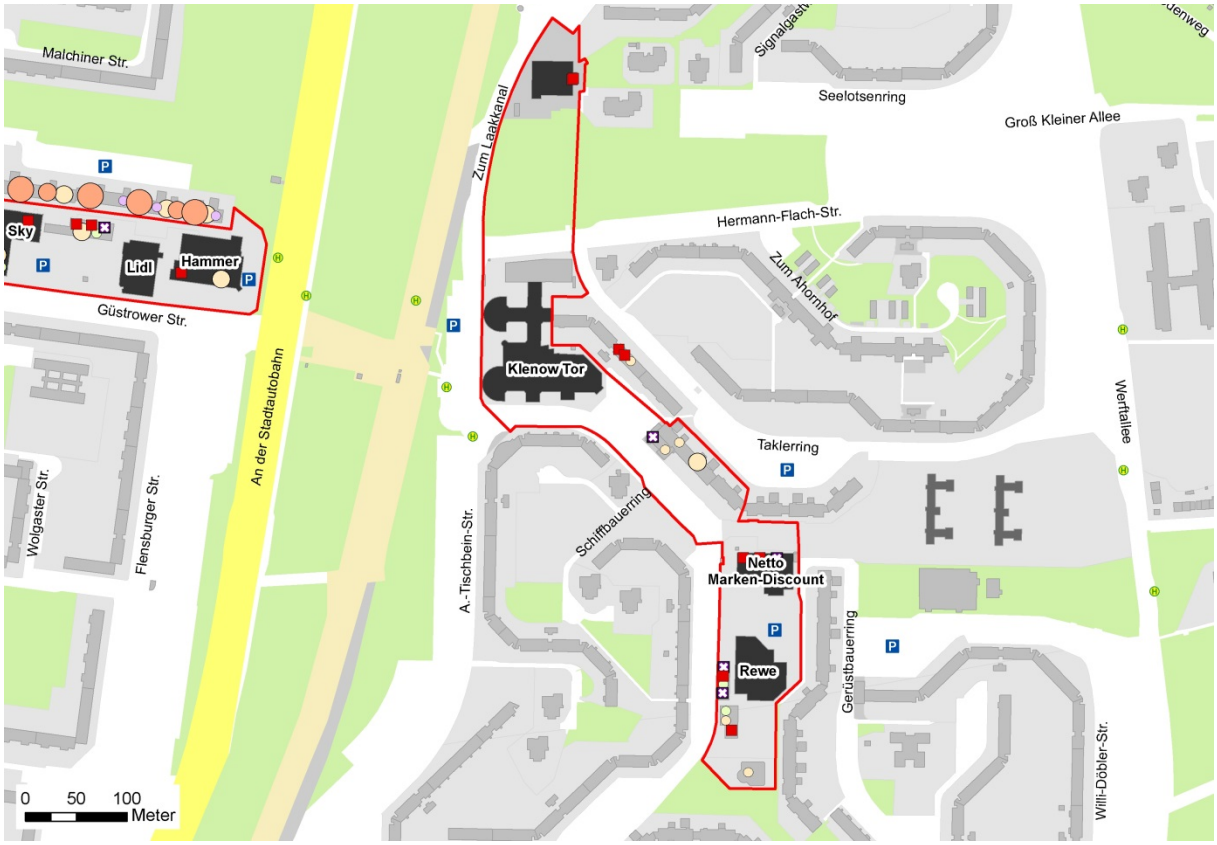
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

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.

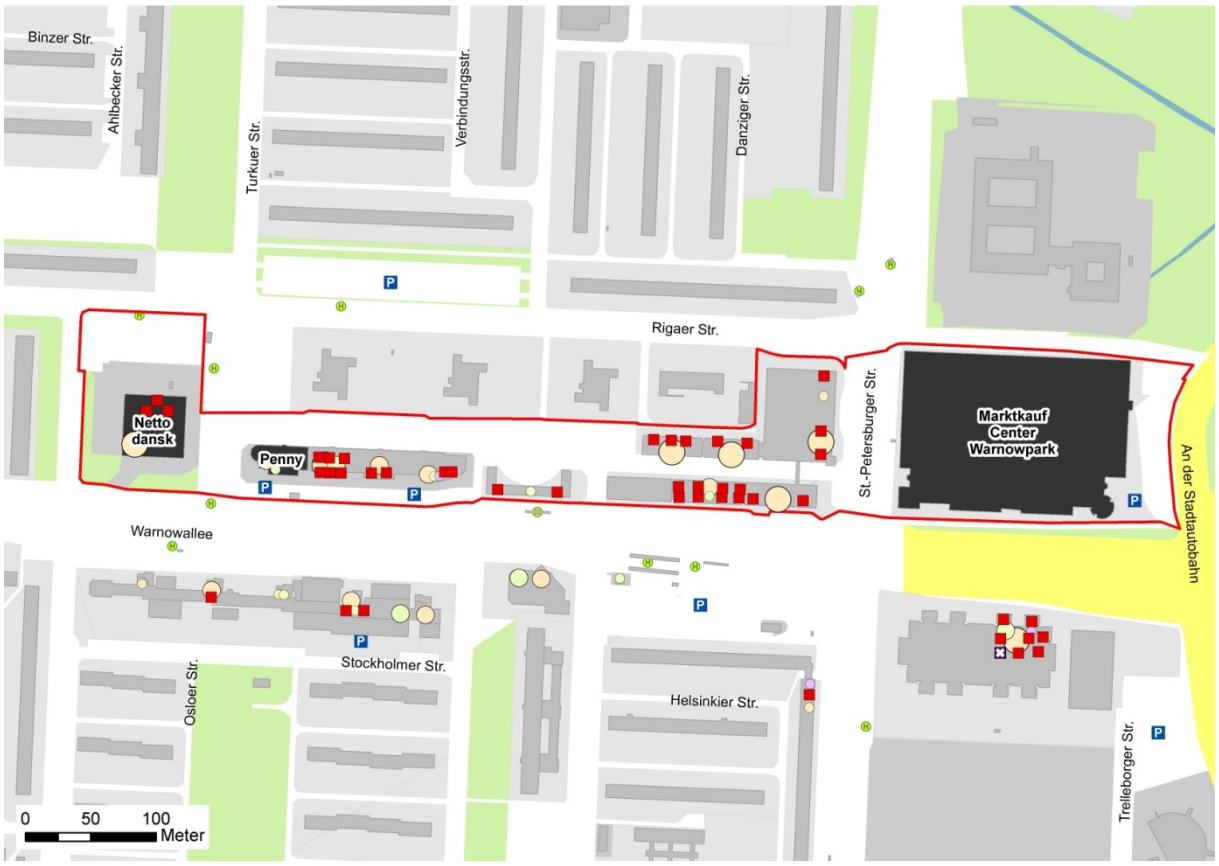
- Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

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

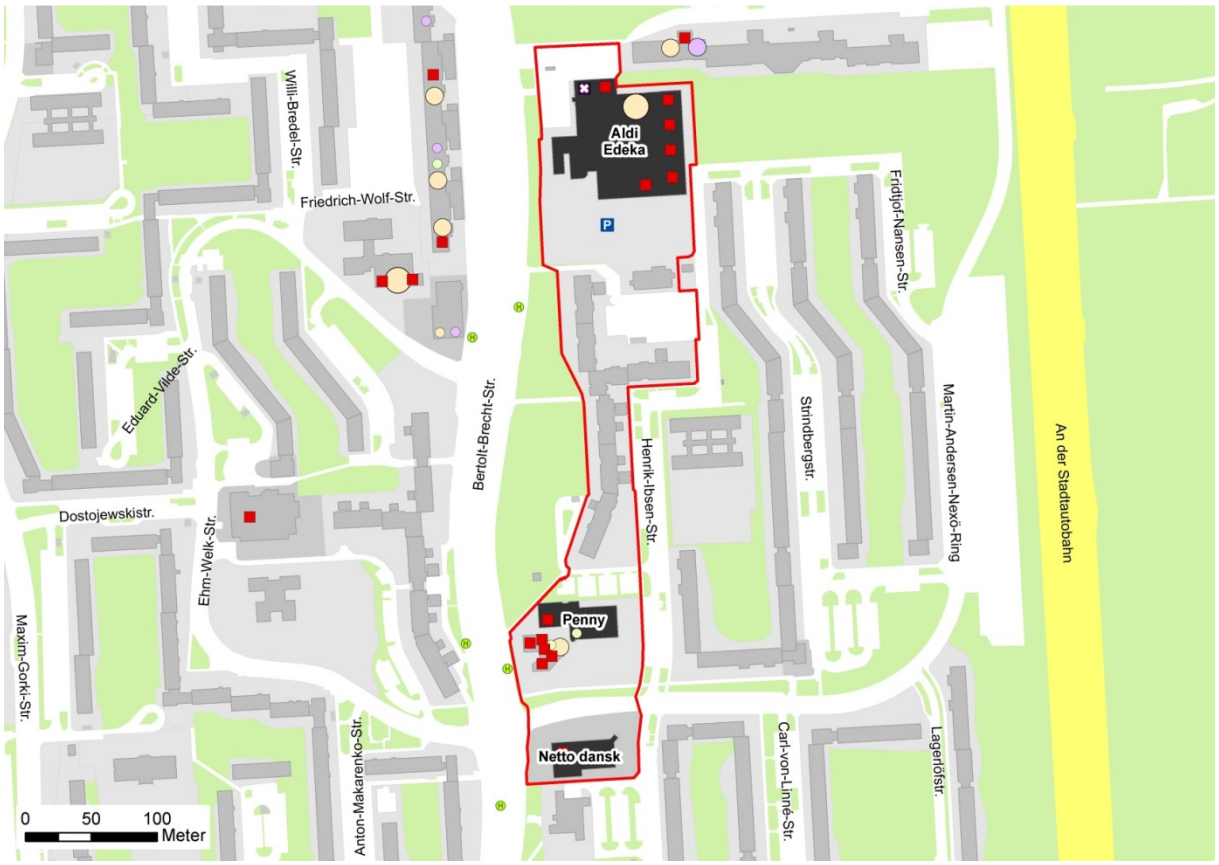
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsaufgabe im Stadtbereich. Eine Ausweitung der dargestellten Abgrenzung ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen.

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 Andresen-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 Stadtteilzentrum 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

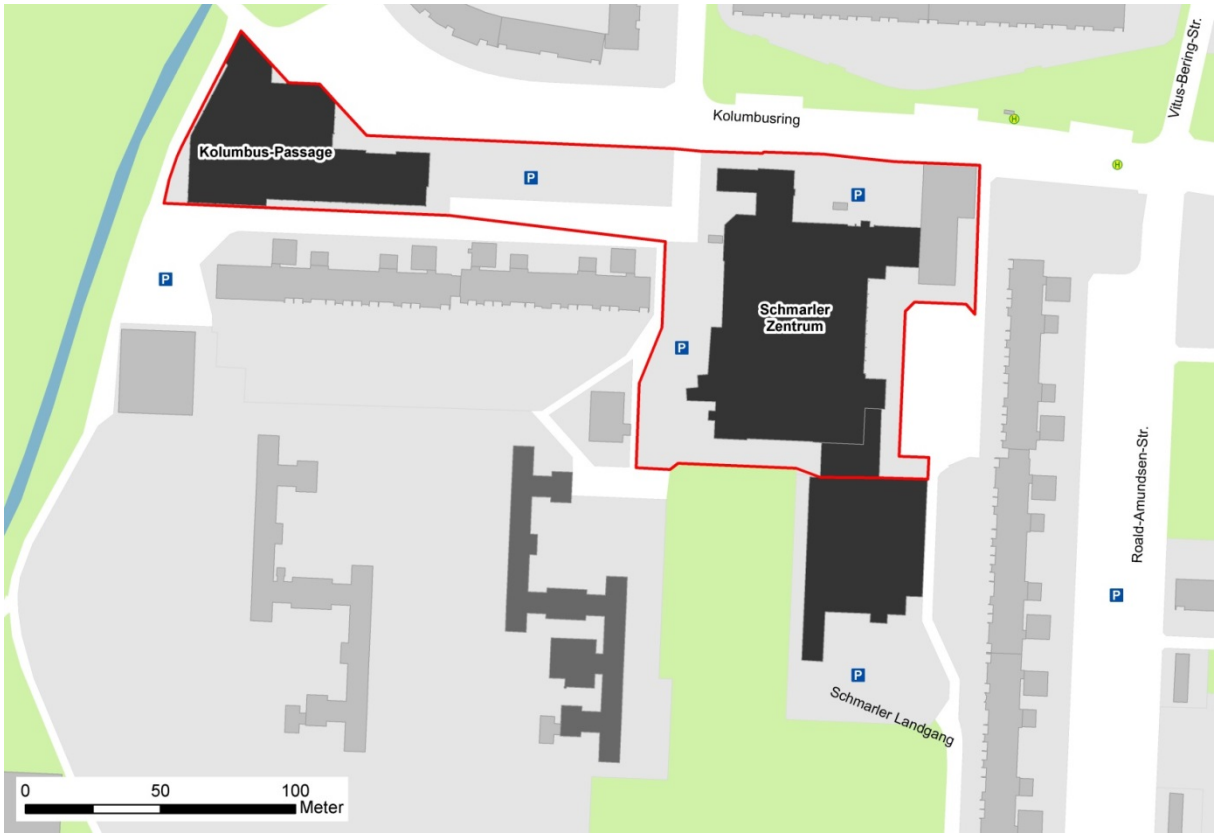
- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitative Aufwertung der Außenbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.

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.

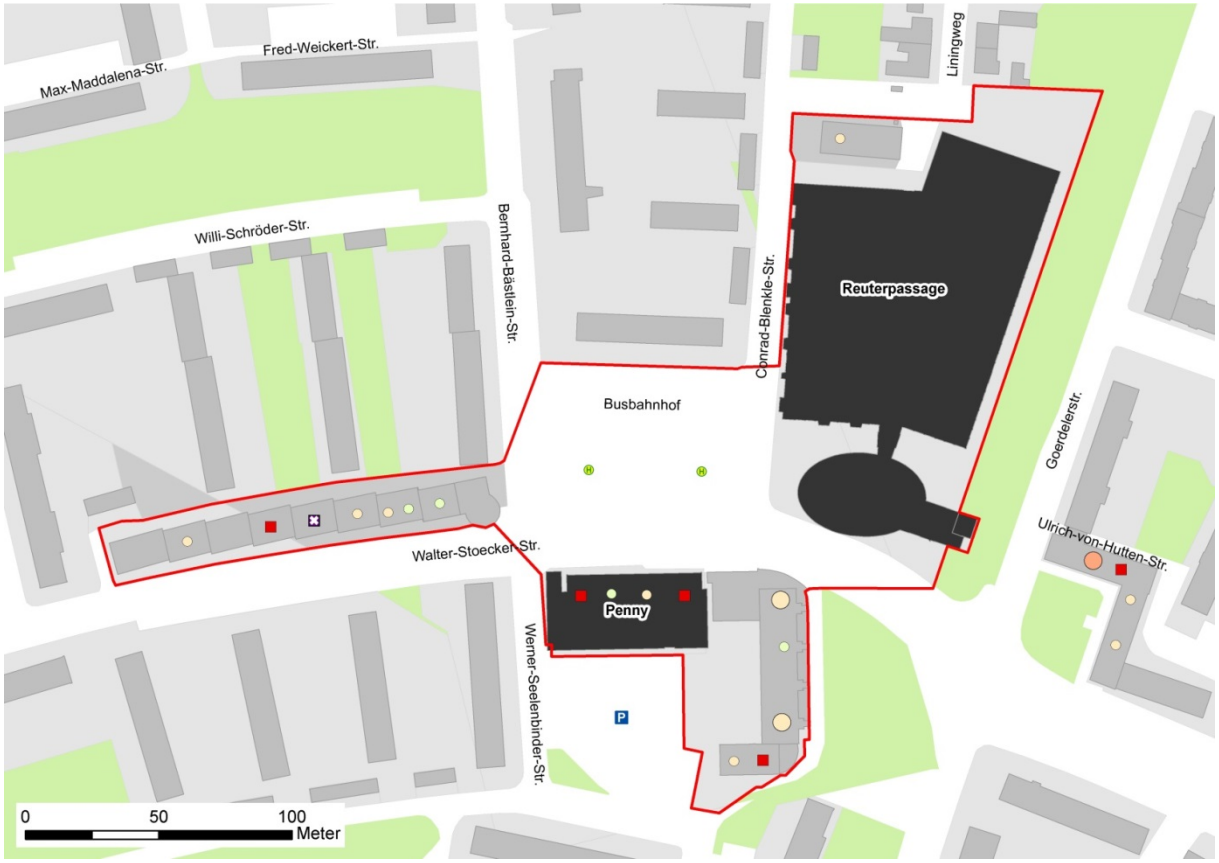
- Das Einkaufszentrum Schmarler Zentrum stellt sich renovierungsbedürftig dar. Der darin angesiedelte Lebensmittelmarkt ist als funktionstragender Betrieb zu stärken. Durch ergänzende zentrenrelevante Nutzungen kann die Attraktivität des Zentrums außerdem gesteigert werden.
- Im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen ist zu prüfen, inwieweit Ladenlokale in 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.

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.

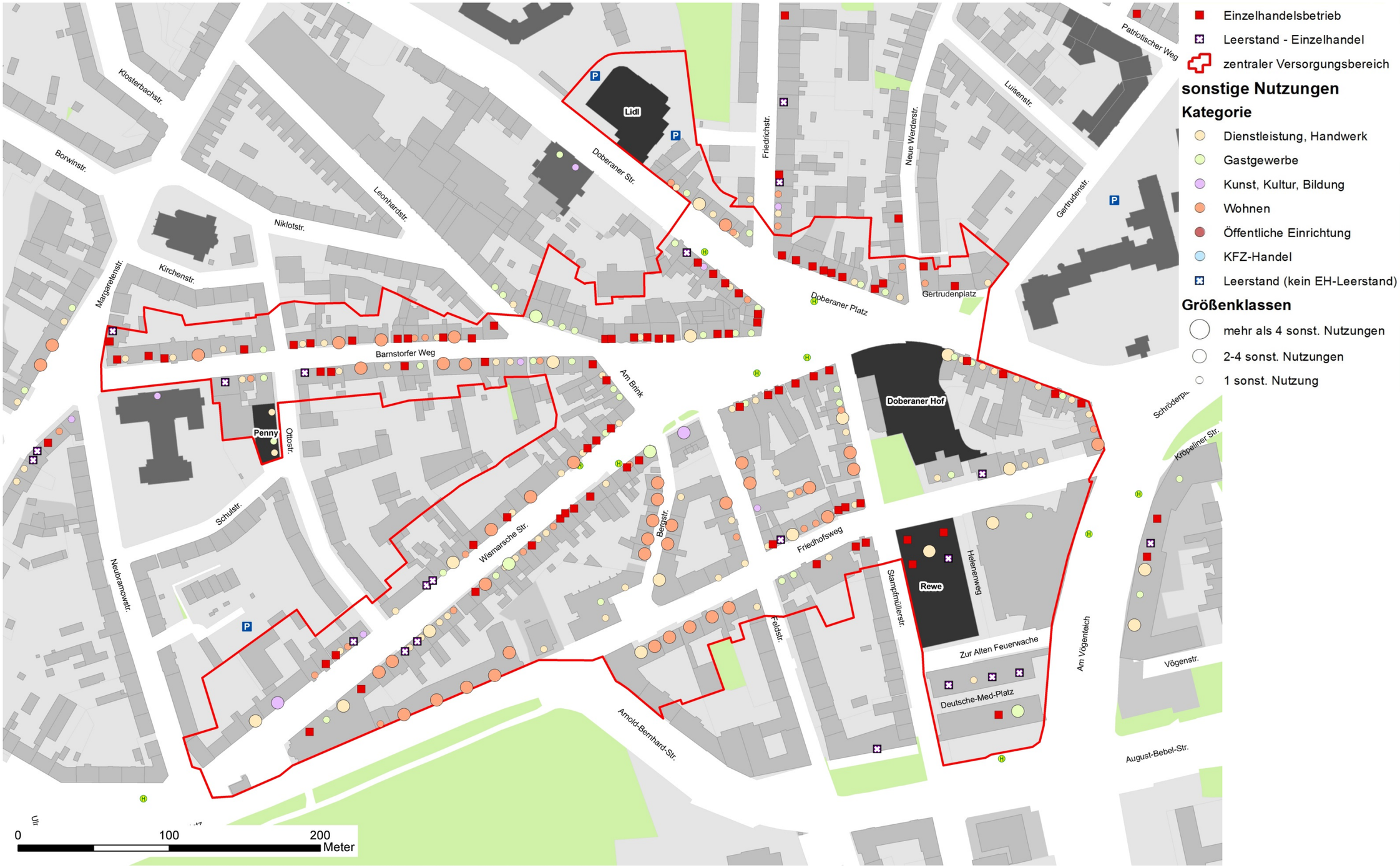
Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 10 (durch die rote Linie) dargestellt.

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



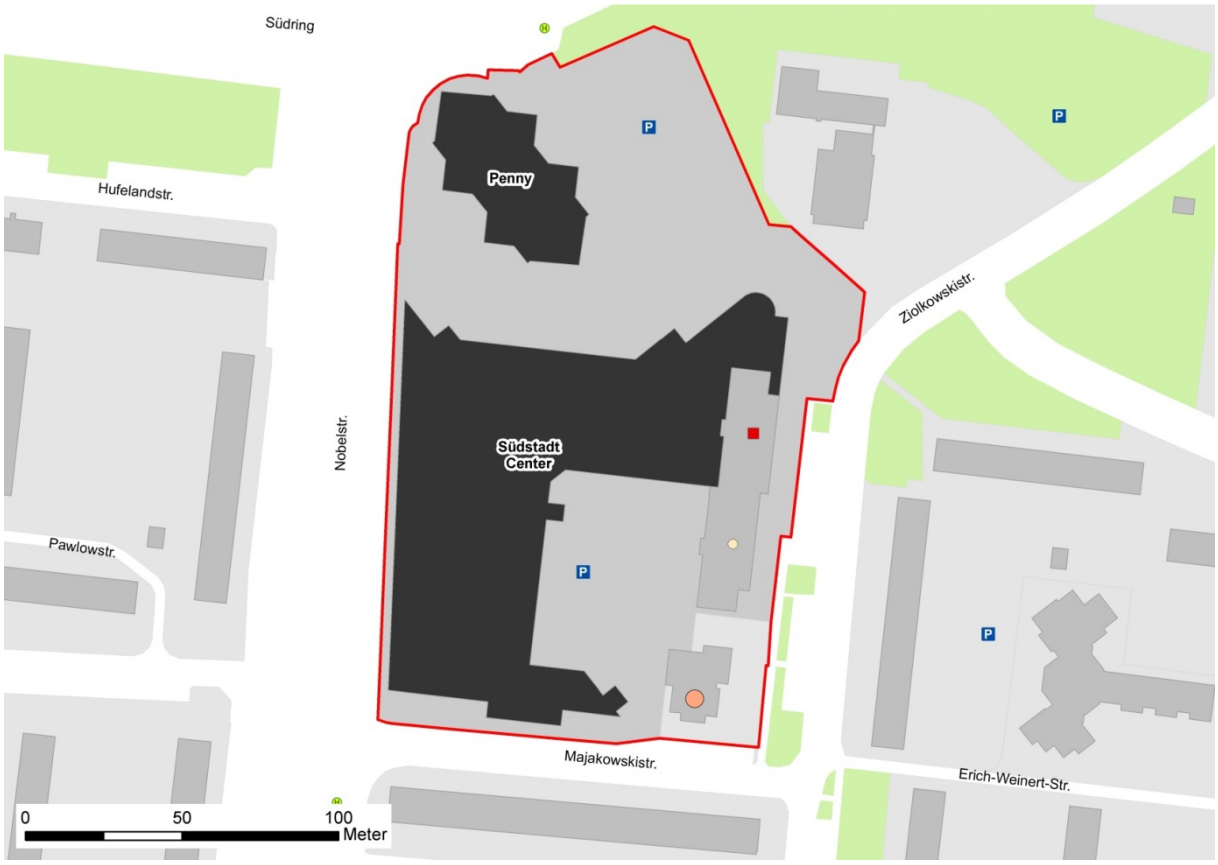
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

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

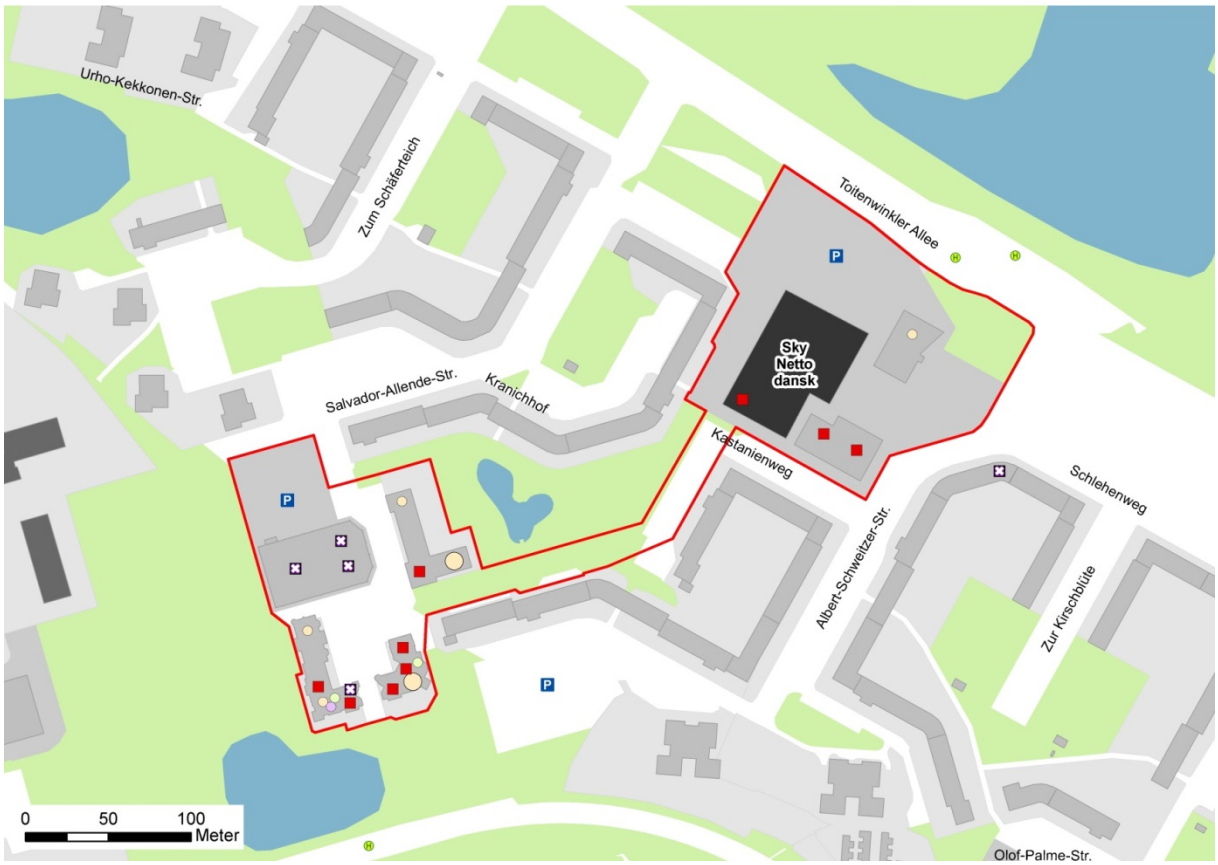
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Es besteht kein akuter Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum. Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) im Umfeld sind zentrenverträglich zu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

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:

Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf

Karte 18: Fachmarktagglomeration Brinckmansdorf

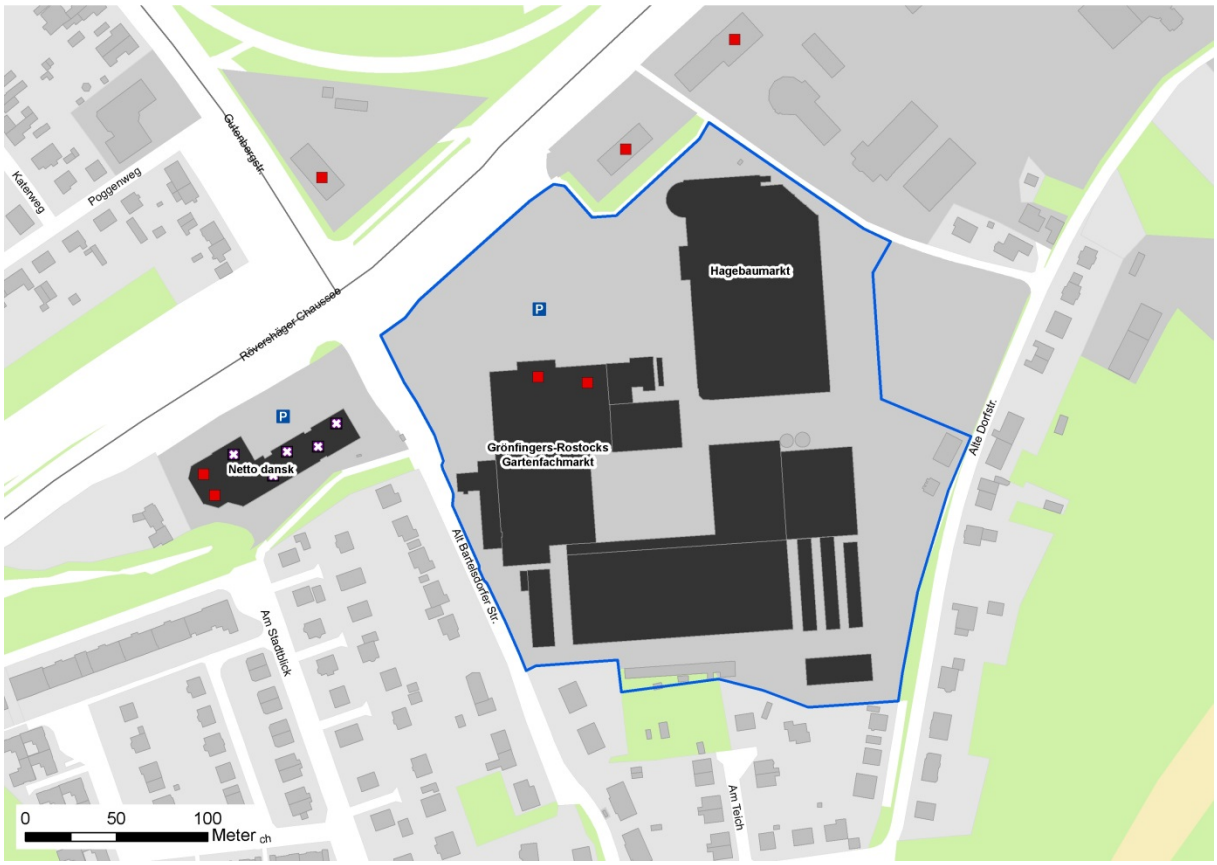
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine Fachmarktagglomeration 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 Fachmarktagglomerationen Komplementärstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dar. In diesem Sinne ist dieser Standort künftig zu entwickeln. Bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz.

Fachmarktagglomeration Rövershäger Chaussee

Karte 19: Fachmarktagglomeration 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

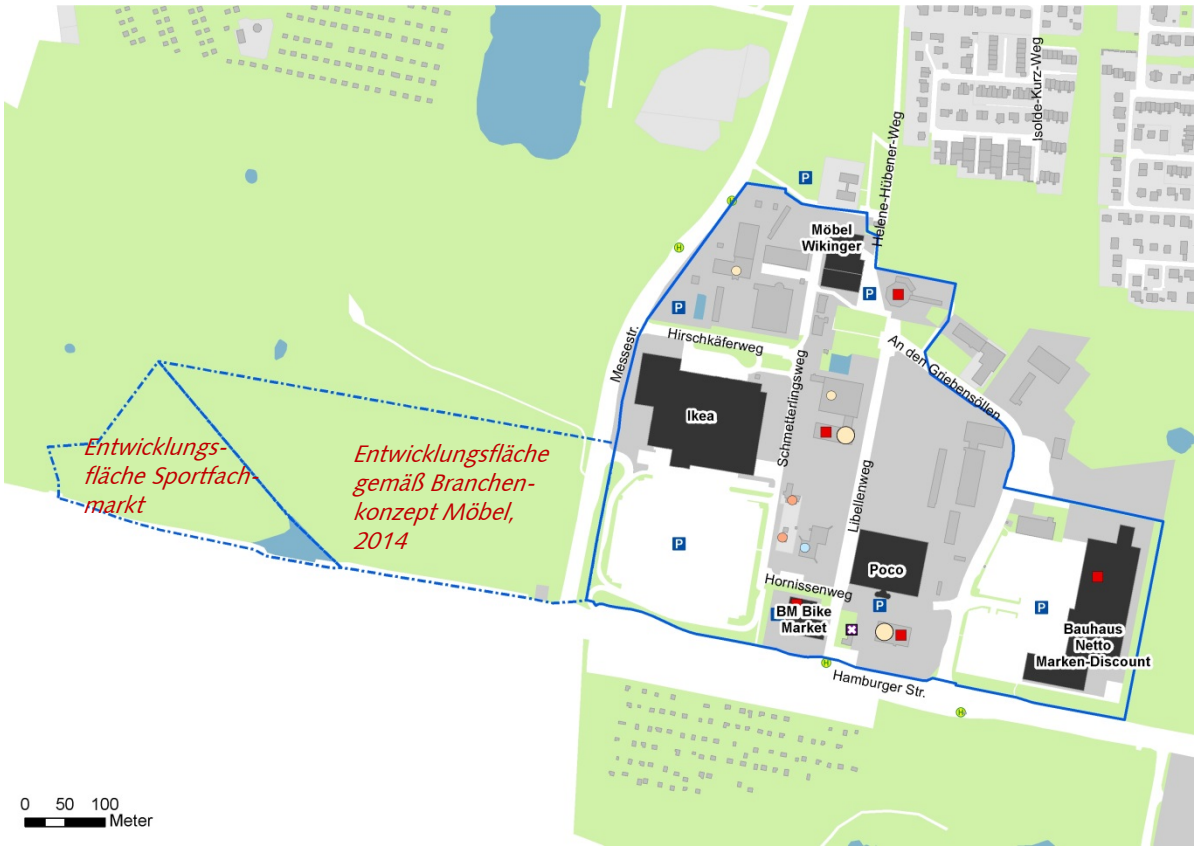
Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine weitere Fachmarktagglomeration südlich der Rövershäger Chaussee, östlich der Alt Bartelsdorfer Straße und westlich der Alten Dorfstraße mit rund 23.100 m² Verkaufsfläche.

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.

Fachmarktagglomeration Schutow

Karte 20: Fachmarktagglomeration 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 Fachmarktagglomeration Schutow nördlich der Hamburger Straße (B 105), östlich der Messestraße. Sie umfasst die Straßen An den Griebensöllen, Schmetterlingsweg, Libellenweg und Hirschkäferweg. Hier ist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 45.800 m² angesiedelt.

Empfehlung

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 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

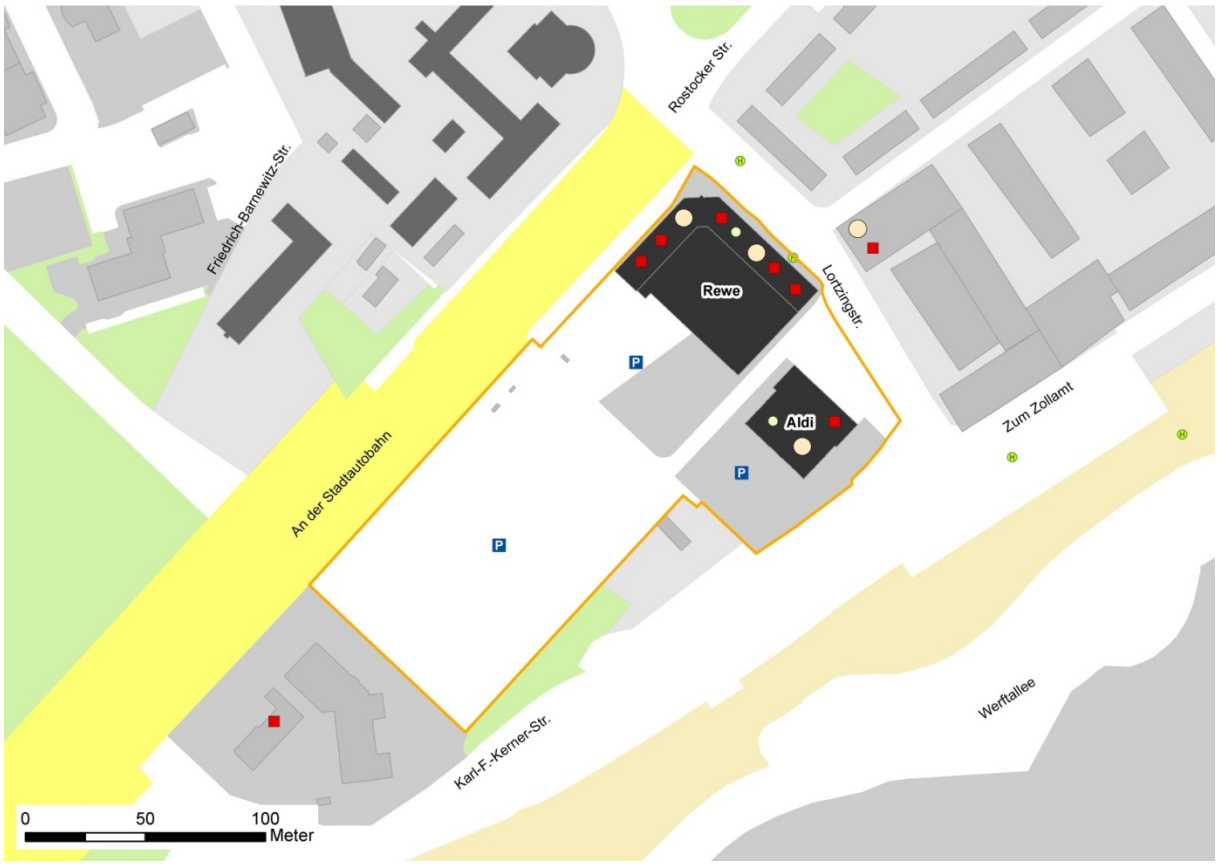
Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Fachmarktstandort Trelleborger Straße Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich.

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 wohnungsnahen 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.

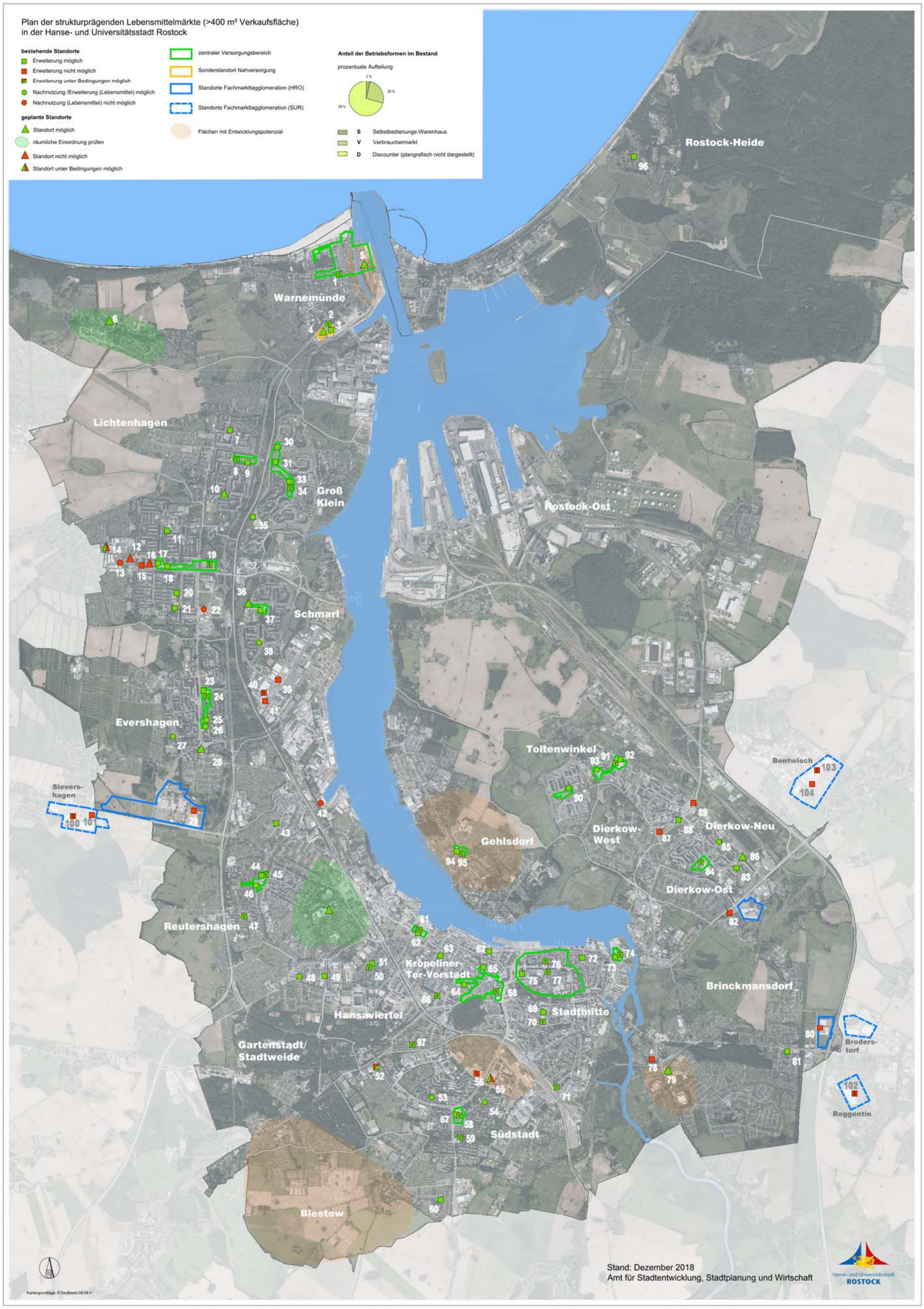
Dierkow-Neu: Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Lebensmittelmärkte grundsätzlich an städtebaulich sinnvollen Standorten befinden. Dabei zeigt sich, auch unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, in Dierkow-Neu Handlungsbedarf zur Sicherung 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 Laakkanal
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
- Gewerbeflächen
- Strassennetz
- Freiflächen
- Gewässer
- Gebäude
- öffentliche Gebäude
- Bundesstraße
- Autobahn
- Bahnflächen
- Stadtbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte

- zentraler Versorgungsbereich
- Sonderstandort

Einzelhandelsnutzung

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand - Einzelhandel
- Einzelhandelsmagnet

Sonstige Nutzungen in zentralen Versorgungsbereichen

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

Sonstiges

- Bus/Eisenbahn
- Fähre
- Parkplatz

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/BV/4493
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 11.03.2019
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Beteiligte Ämter: Ortsamt Mitte	bet. Senator/-in:

Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.60 "Brinckmanshöhe"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.04.2019	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12.W.60 „Brinckmanshöhe“, begrenzt

- im Norden durch die südliche Einfriedung der Grundstücke Riekdahl 6a bis d und deren gedachte Verlängerung nach Osten,
- im Osten durch die Bahntrasse Laage-Überseehafen,
- im Süden durch den Bebauungsrand der Ortslage Brinckmansdorf,
- im Westen durch die Ackerfläche entlang der Flurstückgrenze zu Flurstück 148/46, Flur 2, Gemarkung Riekdahl,

wird der Aufstellungsbeschluss Nr. 2014/BV/0491 über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.60 „Brinckmanshöhe“ vom 28.01.2015 aufgehoben und das Planverfahren eingestellt.
Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan mit den markierten betroffenen Teilflächen ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V
§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:
Nr. 2014/BV/0491 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 "Brinckmanshöhe" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:
Nachdem die Bebauung des Gebietes „Brinckmanshöhe“ in den meisten Quartieren bereits weitestgehend abgeschlossen war, verblieben die an der Wohngebietszufahrt beidseitig der Rudolf – Tarnow Straße für eine 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Bauflächen lange Zeit unbebaut.

Dies war der ursprüngliche Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans, die insbesondere die noch verbliebenen unbebauten Wohnbauflächen durch Änderung von Festsetzungen attraktiver machen sollte.

Zwischenzeitlich konnten jedoch nach Flächenverkäufen mehrere konkrete Vorhaben zur Umsetzung der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans ohne dessen Änderung entwickelt werden. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht mehr erforderlich und soll mit dem vorliegenden Beschluss auch formal zu einem Ende geführt 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:
Übersichtsplan

Anlage zum Beschluss über die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.60 "Brinckmanshöhe"

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/BV/4494
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 11.03.2019
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Aufhebung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.W.154 für das Gebiet "An der Jägerbäk" Beschl.Nr.: 2017/AN/2810

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2019	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Vorberatung
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2017/AN/2810 vom 14.06.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.W.154 für das Gebiet „An der Jägerbäk“ wird aufgehoben.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V
§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:
2017/AN/2810 Änderung Bebauungsplan Nr. 07.W.154 für das Wohngebiet "An der Jägerbäk"

Sachverhalt:
Die Bürgerschaft hat folgenden Beschluss Nr. 2017/AN/2810 gefasst:
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den B-Plan Nr. 07.W.154 für das Wohngebiet „An der Jägerbäk“ folgendermaßen zu ändern: Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche MI 2 als Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (Geschosswohnungsbau) auszuweisen. Eine entsprechende Wandlung der Fläche MI 1 ist zu prüfen.

Voraussetzung zur Einleitung eines förmlichen Änderungsverfahrens war die Erstellung eines Lärmgutachtens für die betroffene Fläche, die von einer festgesetzten Mischgebietsfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden sollte.
Das erstellte Lärmgutachten hat nachgewiesen, dass an dieser Stelle kein allgemeines

Wohngebiet zulässig ist.

Zwischenzeitlich erfolgte ein Eigentümerwechsel auf dieser Fläche. Der neue Eigentümer hat eine Nutzung gefunden, die einem Mischgebiet entspricht.

Somit ist aus beiden genannten Gründen keine Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes mehr gegeben und der Beschluss ist aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

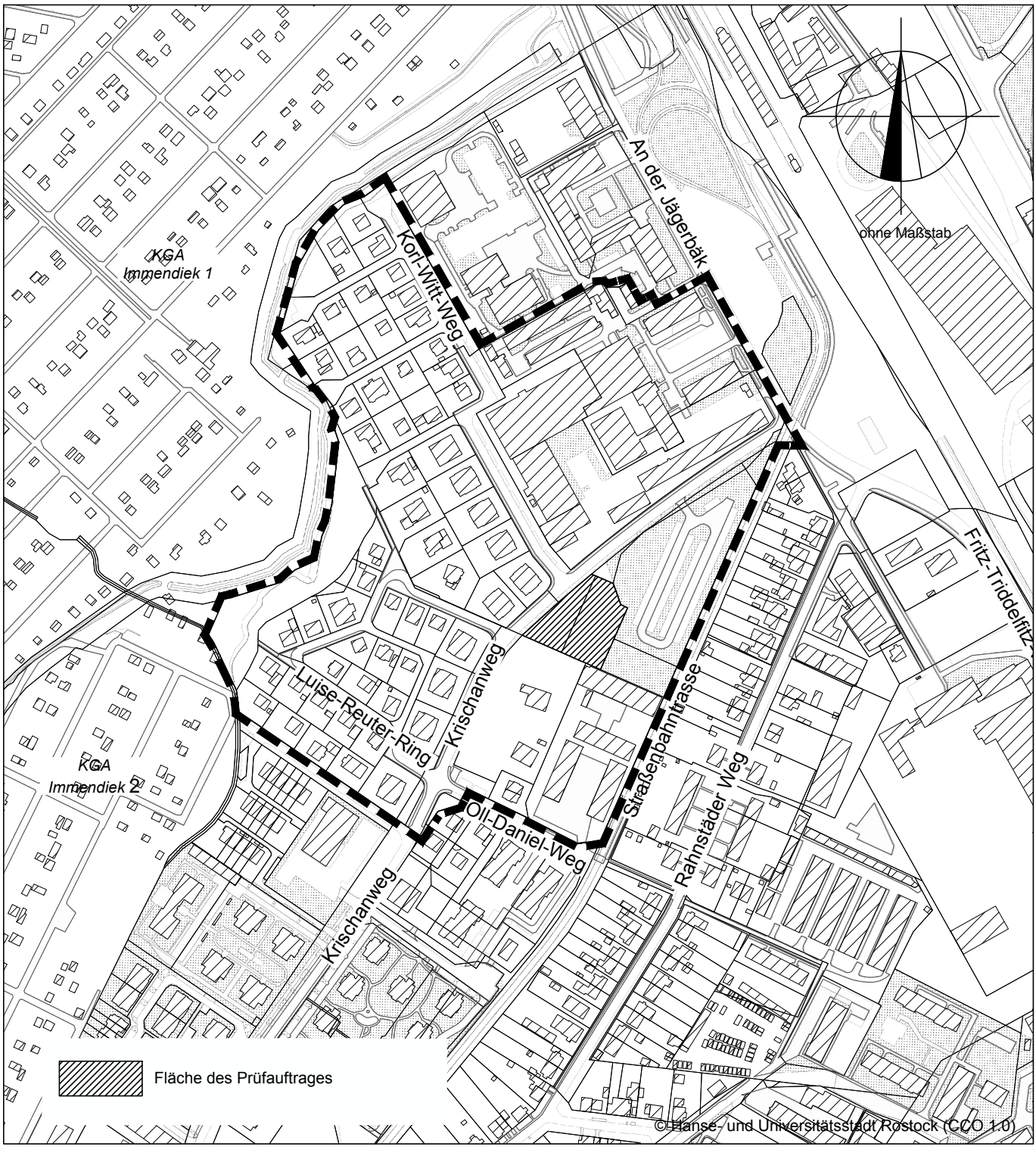
Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☑ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage/n:
Übersichtsplan



Übersichtsplan zum Prüfauftrag
Beschlussnummer: 2017/AN/2810

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/BV/4497
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 12.03.2019
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: S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Mitte Ortsamt West Bauamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz	

Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Auslegung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Änderung einer Kleingartenanlage an der Satower Straße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.04.2019	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung
10.04.2019	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Ein Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Grünfläche KGA.8.4 mit der Zweckbestimmung „ Kleingärten“ soll geändert werden.
   Diese Fläche soll künftig als Teil der Wohnbaufläche W.9.13, deren Erschließung sie dient, ausgewiesen werden. Die Änderungsfläche ist ca. 0,7 ha groß.

2. Der Entwurf der 16. Änderung (Anlage 1) und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:
--

Sachverhalt:
Derzeit wird für eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 ausgewiesenen Wohnbaufläche W.9.3. der Bebauungsplan Nr. 09.W.190 „Wohngebiet Kiefernweg“ aufgestellt. Dies entspricht vollumfänglich dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.
Untersuchungen zur Verkehrserschließung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans haben ergeben, dass darüber hinaus die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche der Grünfläche KGA 8.4 für die Erschließung des Gebietes erforderlich ist. Diese wurde nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Erläuterungsbericht des FNP wurde zwar bereits ausgeführt, dass die Erschließung des Wohngebietes nur über die Satower Straße erfolgen soll; die genaue Lage kann aber erst folgerichtiger Weise durch weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt werden. Diese verkehrliche Inanspruchnahme eines kleinen Teils der Kleingartenanlage ist als kleinräumige Konkretisierung der städtebaulichen Grundkonzeption des FNP zu verstehen und dient ihrer inhaltlichen Fortentwicklung. Daher ist eine Änderung nicht erforderlich. Eine Berichtigung hätte zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können.
Jedoch wurde mit der Darstellung der Grünfläche KGA 8.4 das planerische Ziel der grundsätzlichen Sicherung von Dauerkleingärten an diesem Standort im Flächennutzungsplan ausgedrückt. Davon wird jetzt für einen kleinen Teil der Grünfläche abgewichen. Die Inanspruchnahme von maximal 20 der insgesamt 124 Gärten der Grünfläche KGA 8.4. ist daher noch nicht in der „Umnutzungskonzeption 2008“ enthalten. Mit dieser Änderung wird das erste Mal seit 2006 von dieser Konzeption abgewichen.
Auch wenn die Flächengröße der Nutzungsänderung für die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eigentlich nicht relevant ist und die städtebauliche Grundkonzeption nur kleinräumig konkretisiert wird , soll nach der Methode des sicheren rechtlichen Weges aufgrund der notwendigen Anpassung der „Umnutzungskonzeption 2008“ auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 09.W.190 „Wohngebiet Kiefernweg“ entsprechend geändert.
Die 16. Änderung umfasst eine 0,7 ha große Teilfläche der 8,8 ha großen Grünfläche KGA 8.4 mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ an der Satower Straße. Künftig soll die Änderungsfläche als Teil der Wohnbaufläche W.9.13 dargestellt werden, deren Erschließung sie dient. Dabei umfasst der Geltungsbereich neben der eigentlichen notwendigen Straßenverkehrsfläche auch die aus Immissionsschutzgründen notwendigen Abstandsflächen zu den Kleingärten.
Aufgrund Größe und Inhalt der Änderung sind die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt und es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.190 „Wohngebiet Kiefernweg“ ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.
Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich um ein Parallelverfahren handelt, können aber entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange dieses Umweltberichts werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

Der vorliegende Entwurf der 16. Änderung und die Begründung dazu werden zur Auslegung

bestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

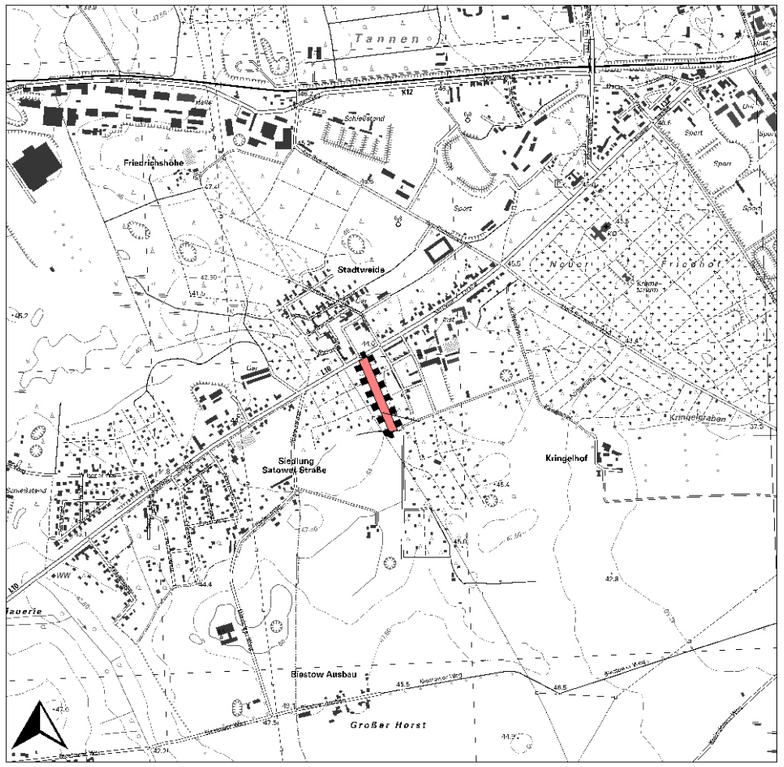
☑ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage/n:
1 Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans
2 Begründung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Maßstab 1:20.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

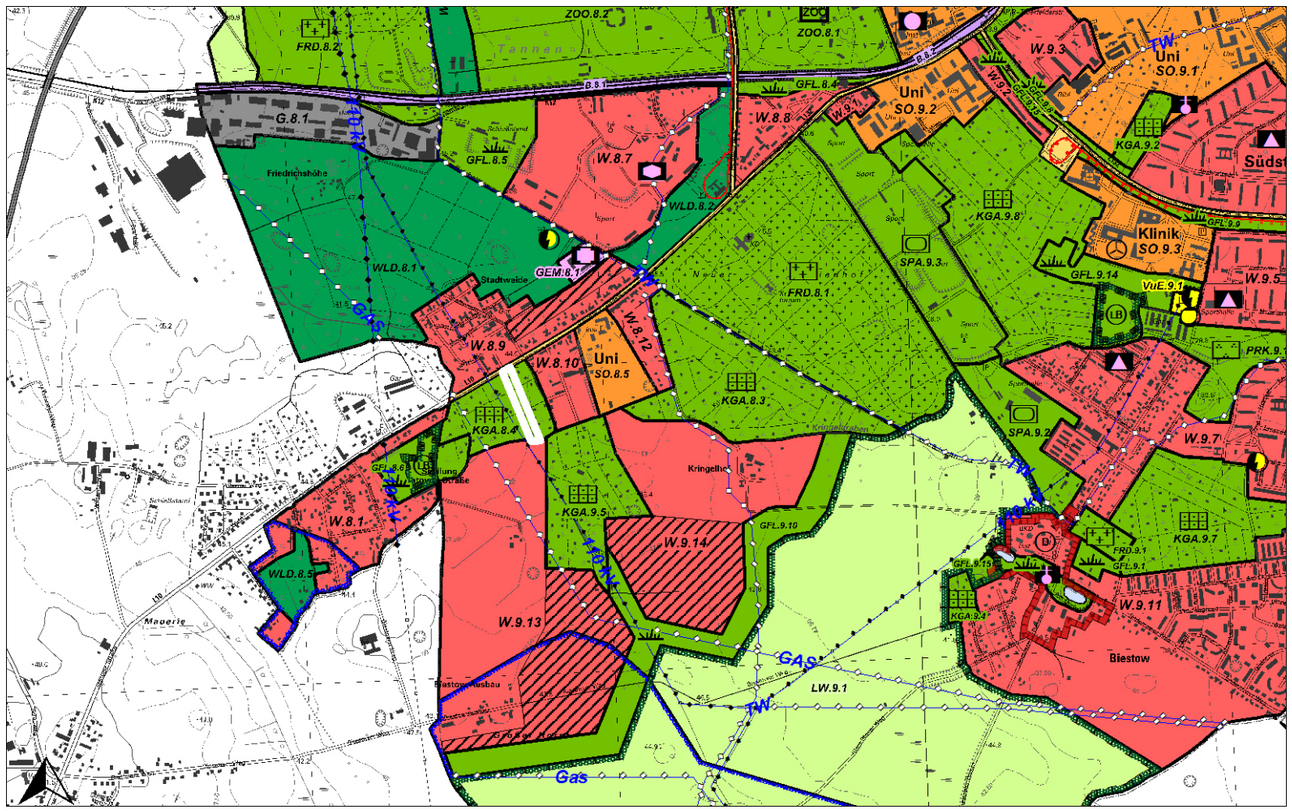
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.Nov.2017 (BGBl. I S.3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dez.1990 (BGBl. I S.58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist; erlassen auf der Grundlage des § 9a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov.2017 (BGBl I S.3634)

Wohnbaufläche W.9.13

Geltungsbereich der 16. Änderung

© LVermA M-V
Nr. D/01/2001

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der topographischen Karte DTK 10 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes M-V



Informelle Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009 Maßstab 1:20.000

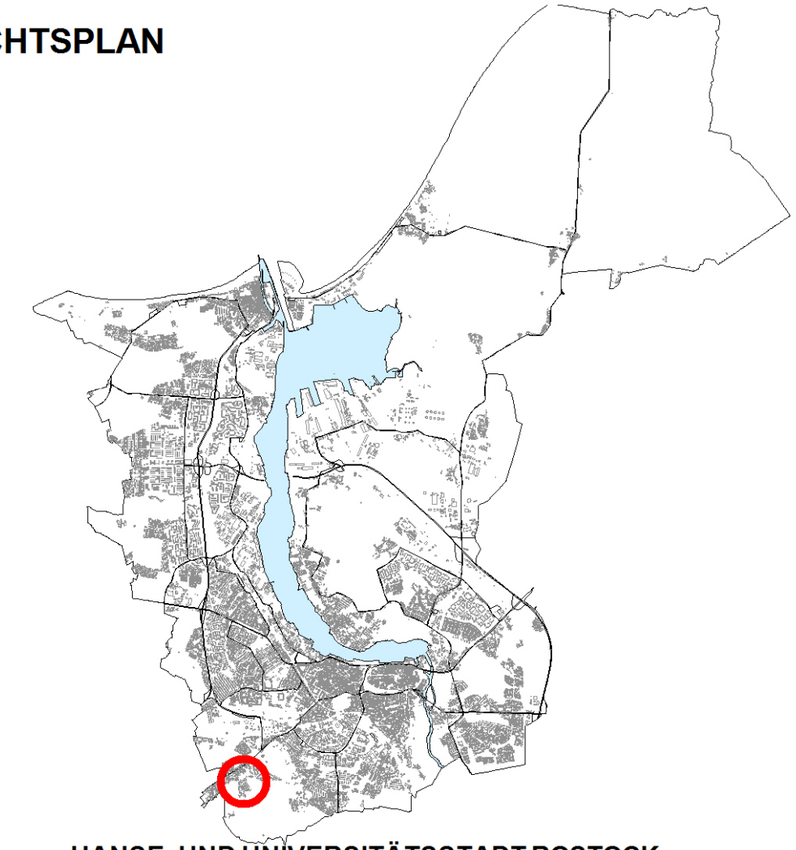
ANLASS UND INHALT

Das Plangebiet der 16. Änderung liegt im Stadtteil Gartenstadt/Stadtweide und wird derzeit kleingärtnerisch genutzt.
Die 16. Änderung umfasst eine 0,7 ha große Teilfläche der 8,8 ha großen Grünfläche KGA 8.4 mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ an der Satower Straße. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan ausgeführt, soll die straßenverkehrliche Anbindung des neuen Wohngebiets auf Teilflächen der Wohnbaufläche W.9.13 an die Satower Straße erfolgen. Die Untersuchungen zur künftigen Erschließungsstraße des Baugebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ergaben die genaue Lage und Größe der benötigten Fläche. Künftig soll die Änderungsfläche als Teil der Wohnbaufläche W.9.13 dargestellt werden, deren Erschließung sie dient.

VERFAHREN

Aufgrund der Größe und dem Inhalt der Änderung wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden.Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr.09.W.190 "Wohngebiet am Kiefernweg" ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gegeben. Die 16. Änderung wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt.

ÜBERSICHTSPLAN



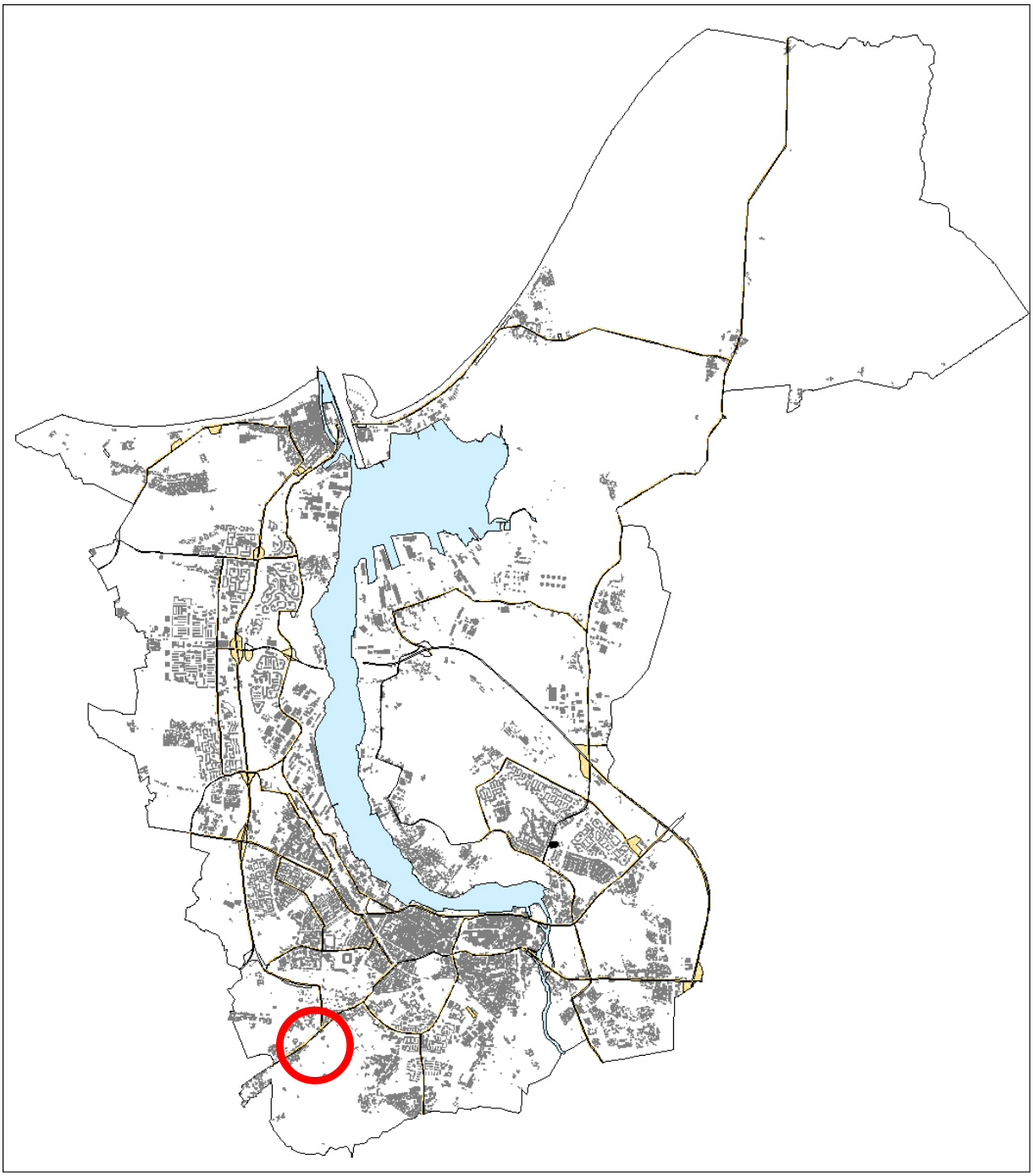
HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
16. ÄNDERUNG

Änderung einer Kleingartenanlage an der Satower Straße
- ENTWURF -

Rostock, 15.05.2019 Siegel Methling
Oberbürgermeister

Anlage 2 BV/2019/4497



HANSESTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG – VORPOMMERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
16. ÄNDERUNG

ÄNDERUNG EINER KLEINGARTENANLAGE AN DER SATOWER STRASSE

BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

Rostock, 15.05.2019

Der Oberbürgermeister

INHALT

1.	**Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens**	**3**
2.	**Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung**	**3**
3.	**Planungsgrundlagen und Nutzungseinschränkungen**	**4**
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren	
3.2	zu beachtende Plangrundlagen	
3.3	Nutzungseinschränkungen	
4.	**Formale Auswirkungen der Änderung**	**6**
4.1	Formale Änderungen im Plan	
4.2	Formale Änderungen in der Begründung	
5.	**Inhaltliche Auswirkungen der Planung**	**7**
5.1	Umweltrechtliche Auswirkungen der Planung	
5.1.1	Beschreibung der Charakteristik des Standortes	
5.1.2	Beschreibung der Ziele des Bebauungsplans und der FNP-Änderung	
5.1.3	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	
5.1.4	Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs	
5.1.5	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	
5.1.6	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich	
5.1.7	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung	
5.1.8	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	
5.1.9	Zusammenfassung des Umweltberichts	
5.1.10	Hinweise, Grundlagen und	
6.	**Ablauf des Änderungsverfahrens**	**25**

Anlage 1 Geänderte Umnutzungskonzeption 2008

Anlage 2 Methodik zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Derzeit wird für eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 ausgewiesenen Wohnbaufläche W.9.3. der Bebauungsplan Nr. 09.W.190 „Wohngebiet Kiefernweg“ aufgestellt. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von Bauflächen für ca. 250 Wohnungen, überwiegend als Einfamilienhäuser. Der Bebauungsplan stellt den ersten Bauabschnitt der Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen im Bereich zwischen Biestow Ausbau und Kringelhof dar. Dies entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.
Untersuchungen zur Verkehrserschließung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans haben ergeben, dass darüber hinaus die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche der Grünfläche KGA 8.4 für verkehrliche Zwecke erforderlich ist. Diese wurde nicht im Plan dargestellt. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans wurde zwar bereits ausgeführt, dass die Erschließung des Wohngebietes nur über die Satower Straße erfolgen soll; die genaue Lage kann aber erst folgerichtiger Weise durch weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt werden. Die verkehrliche Inanspruchnahme eines kleinen Teils der Kleingartenanlage ist als kleinräumige Konkretisierung der städtebaulichen Grundkonzeption des FNP zu verstehen und dient ihrer inhaltlichen Fortentwicklung. Daher ist eine Änderung nicht erforderlich.
Eine Berichtigung als Konkretisierung der Wohnbaufläche W.9.13 hätte zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können. Eine separate Darstellung der Anbindung des Wohngebietes als Straßenfläche würde nicht der übergreifenden Darstellungsschärfe des FNP entsprechen, der nur Verkehrsflächen für die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrszüge erfasst.

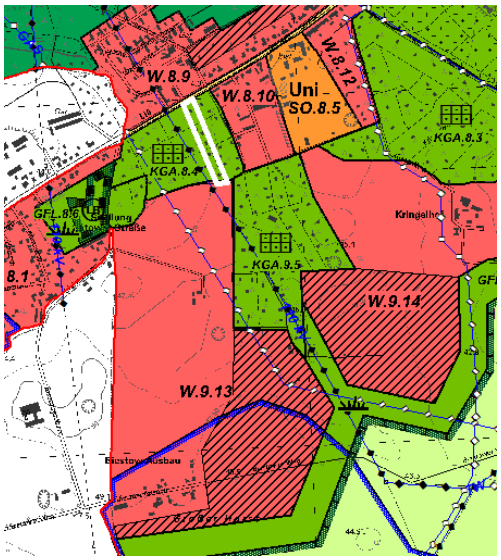
Jedoch wurde mit der Darstellung der Grünfläche KGA 8.4 das planerische Ziel der Sicherung von Dauerkleingärten an diesem Standort im Flächennutzungsplan ausgedrückt. Davon wird jetzt für einen kleinen Teil der Grünfläche abgewichen.
Die Inanspruchnahme von maximal 20 Parzellen der insgesamt 124 Gärten der Grünfläche KGA 8.4. ist noch nicht in der „Umnutzungskonzeption für nicht im FNP dargestellte Kleingärten 2008“ enthalten. Die Umnutzungskonzeption stellt für alle nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenanlagen den Handlungsrahmen zur Umsetzung der dargestellten Planungsziele für jede betroffene Kleingartenanlage dar und wird ständig aktualisiert. Insgesamt sind hier derzeit 920 Gärten der ca. 15.000 Gärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes erfasst, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans umgenutzt wurden bzw. deren Inanspruchnahme noch geplant ist. Mit dieser Änderung wird das erste Mal seit 2006 von dieser Konzeption abgewichen, da dort nur die flächenhaft dargestellten Inanspruchnahmen aufgeführt wurden.

Auch wenn die Flächengröße der Nutzungsänderung für die Darstellungsebene des FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eigentlich nicht relevant ist und die städtebauliche Grundkonzeption nur kleinräumig konkretisiert wird, soll nach der Methode des sicheren rechtlichen Weges aufgrund der notwendigen Anpassung der „Umnutzungskonzeption 2008“ auch parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet der 16. Änderung liegt im Stadtteil Gartenstadt/Stadtweide und wird derzeit kleingärtnerisch genutzt.
Die 16. Änderung umfasst eine 0,7 ha große Teilfläche der 8,8 ha großen Grünfläche KGA 8.4 mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ an der Satower Straße.

Wie bereits im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan ausgeführt, soll die straßenverkehrliche Anbindung der Wohnbaufläche W.9.13 an die Satower Straße erfolgen. Die Untersuchungen zur künftigen Erschließungsstraße des Baugebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ergaben die genaue Lage und Größe der benötigten Fläche.
Künftig soll die Änderungsfläche als Teil der Wohnbaufläche W.9.13 dargestellt werden, deren Erschließung sie dient. Dabei umfasst der Geltungsbereich neben der eigentlichen notwendigen Straßenverkehrsfläche auch die aus Immissionsschutzgründen notwendigen Abstandsflächen zu den Kleingärten.



Darstellungen des Flächennutzungsplans 2009 mit dem Geltungsbereich der 16. Änderung

Die Änderungsfläche wird weiterhin in allen Richtungen durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen begrenzt. Aus den beabsichtigten Planungen resultierenden für diese Darstellungen des Flächennutzungsplans keine erforderlichen Änderungen.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Planungsrechtliche Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Durch die Änderung werden 0,7 ha der insgesamt 8,8 ha großen Grünfläche KGA 8.4 mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ an der Satower Straße überplant.
Die Anbindung an die Satower Straße erfolgt unter Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen der Kleingartenanlage "Satower Straße". Die Flächeninanspruchnahme wird neben der reinen Inanspruchnahme für die Verkehrsfläche durch erforderliche Schutzabstände aufgrund der Lärmzunahme durch den Verkehr auf die KGA bestimmt.

Auch wenn die Flächengröße der Nutzungsänderung für die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eigentlich nicht relevant wäre, soll aufgrund der erforderlichen Anpassung der „Umnutzungskonzeption für nicht im FNP dargestellte Kleingärten 2008“ auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.
Aufgrund des Umfanges und der Bedeutung der Änderung werden aber weder die Grundzüge der Konzeption des Flächennutzungsplans für diesen Bereich noch die städtebauliche Ordnung der Gesamtstadt berührt.

Mit dem erschließungsbedingten Wegfall von höchstens 20 Kleingartenparzellen in diesem Bereich wird das Planungsziel der überwiegenden Sicherung der Kleingärten im Flächennutzungsplan bei dann noch vorhandenen ca. 850 Parzellen im Umkreis von 600 m und ca. 15.000 Parzellen im gesamten Stadtgebiet nicht in Frage gestellt.
Die Überplanung eines Teilbereichs der Kleingärten ist von Bedeutung für die Erholungsnutzung der betroffenen Pächter. Eine Erholungsnutzung für Dritte in der Kleingartensparte „Satower Straße“ ist angesichts der im Umfeld prägenden Einfamilienhausbebauung mit guter Freiraumausstattung auf Flächennutzungsplan-Ebene aber nicht relevant.

Durch die 16. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.B190 „Wohngebiet Kiefernweg“ ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können.
Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange dieses Umweltberichts werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

3.2 ZU BEACHTENDE PLANGRUNDLAGEN

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011. Die Hansestadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Ziele der Raumordnung stehen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Landschaftsplan

Die Zielkonzeption des Landschaftsplanes (LP) enthält differenzierte Darstellungen für das Plangebiet. Der nördliche Bereich ist als Kleingartenanlage ausgewiesen (Geltungsbereich der 16. Änderung des FNP). In dem südlich angrenzenden Hauptbereich werden Wohnbauflächen (W.9.13) dargestellt, die von Grünlandflächen mit extensiver Nutzung durchzogen sind.
Die Lage der Erschließungsstraße der W.9.13 wurde nicht dargestellt.

Verkehrsuntersuchung zum Wohnungsbaustandort Biestow

Entsprechend der Gesamtuntersuchung für die bereits im FNP ausgewiesenen Bauflächen ist das Wohngebiet W.9.13 als „Sackgasse“ an die Satower Straße anzubinden. Der Planungsansatz berücksichtigt eine Verkehrserschließung für insgesamt 350 WE, die sich aus dem vorliegenden Plangebiet „Kiefernweg“ (250 WE) und dem für einen späteren Umsetzungszeitpunkt vorgesehenen Ergänzungspotenzial (100 WE) ergeben. Verkehrliche Erschließungserfordernisse aus weiteren Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans (z.B. W für 9.14) sind im Plangebiet „Kiefernweg“ nicht zu berücksichtigen.
Aus Vorsorgeaspekten ist bei der Planung auch eine mögliche weitere Wohnungsbauentwicklung im Raum Biestow, wie bereits im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 diskutiert, zu berücksichtigen. Sollte hier im weiteren Verfahren ein neuer Stadtteil als geeignet angesehen werden, ergeben sich Ergänzungserfordernisse im Hauptverkehrsnetz der Stadt. Für diese Planungsoption wird eine Anschlusstrasse aus dem Plangebiet „Kiefernweg“ in östliche Richtung planerisch freigehalten.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.
In der 16. Änderung wird aus einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten eine Wohnbaufläche. Der konkrete Nutzungszweck ist die Erschließungsstraße und erforderliches

Schutzgrün zu realisieren. Der Bau einer Straße stellt einen Eingriff in Natur und Umwelt da, die aber aufgrund der Größe (0,3 ha) nicht FNP relevant ist. Eine Zuweisung von möglichen externen Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan wird nicht notwendig.
Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohngebiet Kiefernweg". Auch mit der Erweiterung der Bauflächen und der beabsichtigten Nutzung kann im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans bzw. über die Ablöse über ein Ökokonto erfolgen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans sind keine neuen Flächendarstellungen dafür erforderlich.

Artenschutz

Eine mögliche Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG wurde durch eine Kartierung der Brutvögel, Fledermäuse und der Amphibien sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.B190 „Wohngebiet Kiefernweg" auch für den Bereich der Änderungsfläche des Flächennutzungsplans ermittelt. Durch die dort ermittelten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Konflikte und das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeidbar:
- Die Zufahrtsstraße entfaltet eine Zerschneidungswirkung für die Teillebensräume der Amphibien. Insbesondere in den Wanderperioden der Tiere besteht hier ein Tötungsrisiko, das als Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG beachtlich ist. Die Vermeidung dieses Risikos kann durch die Anlage von entsprechenden Straßenquerungen durch Amphibientunnel und Amphibienleiteinrichtungen erfolgen.
- Im Bereich der Kleingartenanlage wurden Niststätten von Vogelarten mit einer mehrjährig wiederkehrenden Nutzung ihrer Fortpflanzungsstätte kartiert, die europarechtlich geschützt sind (Gebäudebrüter: Haussperling – 2 Brutpaare, Hausrotschwanz – 1 Brutpaar/ Gehölzbrüter: Feldsperling - 1 Brutpaar, Kohlmeise - 4 Brutpaare). Durch Gehölzrodungen und Flächenberäumung ist ein vollständiger Verlust dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten, für die gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ein Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbot gilt. Durch die Anbringung von Nistkästen im Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten werden kann und damit kein Verstoß gegen das Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbot vorliegt. Da es sich bei den betroffenen Arten ausnahmslos um mittelhäufige und häufige Arten handelt, ist die Verletzung des Schädigungsverbots damit hinreichend sicher zu vermeiden.
Vor Beginn der Abbrucharbeiten im Bereich der Kleingartenanlage ist eine Besatzkontrolle bzgl. der Nutzung von Gartenlauben als Fledermaus-Sommerquartier durchzuführen, um eine Tötung von Individuen während der Arbeiten sicher auszuschließen. Durch eine Bauzeitenregelung wird sichergestellt, dass eine Verletzung der Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) bei der Planumsetzung ausgeschlossen wird.

3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Immissionsschutz

Die Änderungsfläche stellt die künftige Verkehrsanbindung der Wohnbaufläche W.9.13 an das örtliche Hauptnetz dar. Dadurch kommt es zu einer höheren Immissionsbelastung der angrenzenden Kleingärten. In einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde ermittelt, dass sich die Verkehrslärmimmissionen in einem Abstand von 14 m zur Mitte der Zufahrtsstraße auf das für Kleingärten zumutbare Maß von 55 dB(A) tags reduziert. Entlang der Gebietszufahrt wird daher im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün' festgesetzt. Sie schafft einen ausreichenden Abstand zum Schutz der angrenzenden Kleingartenparzellen vor dem von der Zufahrtsstraße zu erwartendem Verkehrslärm und ist in der Ausweisung der Änderungsfläche der 16. Änderung berücksichtigt.

4. FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

4.1. FORMALE ÄNDERUNGEN IM PLAN

Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

NUTZUNG	ALT	NEU	BILANZ
Grünfläche KGA.8.4	8,88 ha	8,18 ha	- 0,7 ha
Wohnbaufläche W.9.13	-	0,7 ha	+ 0,7 ha

Weitere Änderungen bzw. Berichtigungen im Plan sind nicht erforderlich.

4.2 FORMALE ÄNDERUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG

Im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans werden unter Punkt 15.4 „Kleingärten“ Ausführungen zu den Darstellungen der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten gemacht. Die Aussagen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Auch die Zahlen werden nicht verändert:

„Zurzeit sind 154 Kleingartenanlagen in der Kategorienliste zur Bestandssicherheit Kleingartenanlagen mit einer Fläche von ca. 650 ha für mehr als 15.700 Parzellen enthalten. Diese Flächen werden, abgesehen von denen, die entsprechend der Kategorienliste für eine bauliche oder anderweitige Nutzung vorgesehen sind, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlagen dargestellt.“

Da diese Zahlen der Fläche und Parzellenanzahl stark gerundete Werte sind, wäre eine Änderung entsprechend den Größen der 16. Änderung nicht begründet. Die Zahl der Kleingartenanlagen bleibt gleich.
Aber die angesprochene Kategorienliste der Flächen, die für eine bauliche oder anderweitige Nutzung vorgesehen sind (nach Beschluss des Flächennutzungsplans als „Umnutzungskonzeption 2008“ ausarbeitet) ist detaillierter und wird daher angepasst.
Sie wird um die Zeile:
„INANSPRUCHNAHME ÜBER DIE AUSWEISUNG DES GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS HINAUS“ ergänzt. (Anlage 1)

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-13 BauGB sind für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine Vielzahl von Belangen zu beachten.
Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung (2) getragen wird. Durch eine sachgerechte Planung – insbesondere eine Minimierung der Inanspruchnahme der Kleingärten auf ein notwendiges Maß – wird auch den Belangen von Freizeit und Erholung (3) sowie dem Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege (7) gemäß § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen.

5.1 Umweltrechtliche Auswirkungen der Planung

Vorbemerkung
Wie unter Punkt 3.1 festgestellt, erfordern die vorgenommenen Änderungen des Flächennutzungsplans keinen Umweltbericht.
Da es sich hier aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, sollen entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 09.W.B190 „Wohngebiet Kiefernweg“ gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden, um die Umweltbelange berücksichtigen zu können.

Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzugsplanung keine zusätzlichen Umweltwirkungen darstellbar.
Nachfolgend werden die die wichtigsten Aussagen für die Schutzgüter zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst dargelegt. Es werden aber auch Inhalte des Umweltberichts des Bebauungsplans wiedergegeben, die bereits Informationen enthalten, die auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans gar nicht dargelegt werden könnten und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans auch nicht berühren. So ist aber die Verständlichkeit gewahrt und die spätere Umsetzbarkeit des Planungsziels der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird untersetzt.
Als Untersuchungsraum für die betroffenen Schutzgüter wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans herangezogen.
Da der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (0,7 ha) nur einen sehr kleinen Bereich des Bebauungsplans (32 ha) umfasst, sind auch die Betroffenheiten /Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter für die Flächennutzungsplanänderung teilweise anders zu bewerten als für den Bebauungsplan. Wo die Verständlichkeit gegeben und eine räumliche Trennung möglich ist, werden im Folgenden nur die Aussagen zum Geltungsbereich der 16. Änderung dargestellt.

5.1.1 Beschreibung der Charakteristik des Standortes

In der Biestower Feldflur im Süden Rostocks ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen geplant. Mit einem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für einen ersten Abschnitt der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Bereich zwischen Biestow Ausbau und Kringelhof gelegt werden. Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Grenze des Rostocker Stadtgebietes in eine Entfernung von ca. 5 km zum Stadtzentrum. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von insgesamt **ca. 32 ha**.
An das eigentliche Bebauungsplangebiet grenzen im Norden und Osten die Kleingartenanlagen „Satower Straße“ bzw. „Rostocker Greif“ unmittelbar an. Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Bäume und Biotope betroffen (§§ 18, 20 NatSchAG MV). Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts werden nicht berührt.
Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst davon **0,7 ha** der Kleingartenanlage „Satower Straße“.

5.1.2 Beschreibung der Ziele des Bebauungsplans und der FNP-Änderung

Der Bebauungsplan weist großflächig Allgemeine Wohngebiete aus. Westlich der Streusiedlung Biestow Ausbau wird ein Mischgebiet festgesetzt. Es werden Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen für eine naturnahe Rückhaltung des anfallenden Regenwassers im Gebiet festgesetzt. Im zentralen Bereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, in der neben Spiel- und Sportflächen weitere Nutzungen integriert werden. Die Baugebiete werden von der Satower Straße aus über eine zentrale Erschließungsstraße erschlossen. Von dieser zweigen Straßen für die Erschließung der einzelnen Baugebiete ab.
Der durch die Kleingartenanlage führende Teil der Trasse dieser zentralen Erschließungsstraße mit den erforderlichen Lärmschutzflächen ist Gegenstand der 16. Änderung des FNP.

5.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Landschaftsplan HRO, Erste Aktualisierung, Beschluss 2014
Der Landschaftsplan enthält differenzierte Darstellungen für das Plangebiet. Der nördliche Bereich ist als Kleingartenanlage ausgewiesen (Geltungsbereich der 16. Änderung des FNP). In dem südlich angrenzenden Hauptbereich werden Wohnbauflächen dargestellt, die von Grünlandflächen mit extensiver Nutzung durchzogen sind. Außerdem werden die geschützten Biotope und wichtige Wegeverbindungen dargestellt.

Lärmaktionsplan
Lärmminderung im Straßenverkehr durch: Fahrbahnsanierung, Reduzierung von Geschwindigkeiten in stark lärmbelasteten Bereichen, Bau von Lärmschutzwänden, straßenräumlichen Maßnahmen zur Erhöhung der Abstände zwischen Emissions- und Immissionsort sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs.

5.1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter wird entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 06.07.2017, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen sowie geschützter Einzelbäume nach Biotopkartieranleitung des LUNG M-V, 2010
- Auswirkungen auf Biotope und Arten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Schutzgut Fläche
- Art der Nutzungsumwandlung
- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad, Zerschneidung

Schutzgut Boden
- Umfang der Flächeninanspruchnahme, Umfang der Erdbewegung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden; Bodenwertzahlen (BWZ)
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen

Schutzgut Wasser
- Auswirkung auf die vorhandenen Oberflächengewässer
- Umgang mit Oberflächen-/Regenwasser
- Möglichkeiten für die RW-Bewirtschaftung im Gebiet
- Berücksichtigung und Einordnung vorhandener Gewässer und Senkenlagen
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung
- Auswirkung auf die Grundwasser-neubildung
- Berücksichtigung TWSZ
- Veränderung der Gefahrensituation in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Luft
- Darstellung zur Bestandsituation (Luftqualität, Staubbelastungen)
- Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben

Schutzgut Klima
- Aussagen zum Lokalklima; Beurteilung möglicher Auswirkungen

Schutzgut Landschaftsbild
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

Biologische Vielfalt
- Angaben zu Biotoptypen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Artenvorkommen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund

Schutzgut Mensch/Bevölkerung und Gesundheit
- Darstellung der Ist-Situation (u.a. Lärm, Luftqualität), einschl. vorhand. Vorbelastungen
- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf umgebende Nutzungen und das Plangebiet
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Planungsgebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Vorkommen von Bodendenkmalen und denkmalpflegerisch relevanten Bereichen

Schutzgut Wechselwirkungen
- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

5.1.5 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

Anmerkung: Wo die Verständlichkeit gegeben und eine räumliche Trennung möglich ist, werden im Folgenden nur die Aussagen zum Geltungsbereich der 16. Änderung dargestellt.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist Teil des Biotopentwicklungskonzeptes „Biestower Feldflur“. Dieses Konzept sieht unter anderem Maßnahmen der Strukturierung der Acker- und Grünlandflächen mit Feldgehölzen und –hecken sowie die Vernetzung von Kleingewässerlebensräumen vor.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde im Frühjahr 2017 eine Biotoptypkartierung durchgeführt (LÄMMEL2017).

Das Plangebiet wird als faunistischer Funktionsraum mit besonderer Bedeutung gewertet.

Die Ergebnisse mit der Bewertung werden im Folgenden auf den Geltungsbereich der 16. Änderung bezogen tabellarisch dargestellt:

Biotoptyp/ Beschreibung		Bedeutung
13.7.1	Ältere strukturreiche Kleingartenanlage	mittel
	typische eingewachsene Kleingartenanlage mit älterem Obstbäumen, unterschiedlich intensiv bebauten und genutzten Kleingärten, Hecken, unbefestigten Wegen und zugehörigen eingezäunten Parkplätzen	

Tiere

Die Flächen des gesamten Geltungsbereichs mit ihren Kleingewässern und Gehölzstrukturen stellen einen Lebensraum und Nahrungshabitat für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien - gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten dar.

Fledermäuse

Bei den Erfassungen im Jahr 2015/17 konnten die 5 Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Abendsegler im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Im Süden der Kleingartenanlage „Satower Straße“ wurde ein Teiljagdgebiet erfasst. Dieser Bereich wird hauptsächlich von Zwergfledermäusen bejagt. Weitere kleine Teiljagdgebiete sind in der Kleingartenanlage verteilt. Alle Gebäude in der Kleingartenanlage sind als potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse zu betrachten. Konkrete Nachweise gab es in der Anlage jedoch nicht.

Brutvögel

Es konnten 32 Brutvogelarten und sechs potentielle Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet erfasst werden. Im Bereich der Umnutzung der KGA „Satower Straße e.V.“ ist ein direkter Verlust von zwei Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings ~~sowie~~ einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Hausrotschwanzes sowie des Feldsperlings und von vier Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Kohlmeise zwingend zu erwarten.

Amphibien

Es wurden im gesamten Untersuchungsgebiet drei Amphibienarten bzw. -artenkomplexe nachgewiesen. Dies gilt für die Erdkröte, den Teichmolch und Wasserfrosch-Komplexe. Im Bereich der Umnutzung der KGA „Satower Straße e.V.“ konnten Erdkröten und 2 Wasserfrosch-Komplexe nachgewiesen werden.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Tiere ist für den gesamten Raum als mittel einzuschätzen, da gefährdete Arten vorkommen und diesen zumindest als Nahrungsraum nutzen. Es sind aber keine vom Aussterben bedrohten oder stark gefährdete Arten vorhanden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Pflanzen/Lebensräume

Durch Bebauung und Umnutzung gehen Lebensräume verloren. Die Vegetation wird durch Versiegelung dauerhaft zerstört. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete und die Erschließungsflächen ergeben sich hohe Auswirkungen. Nur geringe Flächenanteile betreffen Biotope mit einer mittleren Funktionseignung, vorrangig in den Randbereichen und ein Siedlungsgehölz im Süden. Eine mittlere Eignung besitzt auch die Kleingartenanlage mit ihrem Strukturreichtum. Auf den Flächen mit der Funktionseignung ergeben sich hohe Beeinträchtigungen. Die meisten wertvollen, auch die geschützten Biotope befinden sich in den ausgewiesenen Grünflächen (19% der Gesamtfläche), jedoch nicht im Bereich der Straßentrasse durch die Kleingartenanlage.

Tiere

Fledermäuse

Nachgewiesene Quartiere von Fledermäusen werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Potenzielle Quartiere werden durch die Beseitigung der Gebäude in den Kleingärten innerhalb des Änderungsbereiches beseitigt. Entsprechend wird durch Besatzkontrolle unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt, dass eine Tötung von Tieren ausgeschlossen werden kann. Durch die Bebauung kommt es zu einer Reduzierung der Nahrungsräume in der Offenlandschaft. Die Nutzungsintensität ist im Gebiet nur gering. Die entstehenden und sich entwickelnden Grünflächen, aber auch die weiter bestehenden Gartenflächen bilden gut geeignete Jagdgebiete, so dass die Auswirkungen als gering eingeschätzt werden können.

Vögel

In die für Brutvögel wichtigen Gehölzstrukturen wird im gesamten Geltungsbereich nur in geringem Umfang und kleinflächig eingegriffen. Die wesentlichen Strukturen bleiben erhalten.
Im Bereich der Umnutzung der KGA „Satower Straße e.V." ist ein direkter Verlust von zwei Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings, einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Hausrotschwanzes sowie des Feldsperlings und von vier Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Kohlmeise zwingend zu erwarten. Zum Ausgleich des Verlustes der Brutplätze wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vorgesehen.

Amphibien

Durch die vorgesehene Errichtung von amphibienfreundlichen Querungen der Straßen in den Verbindungsachsen wird eine Vernetzung der Biotope erreicht. Die Kleingewässer im Gebiet und damit ihre Funktion als reale oder potenzielle Laichgewässer bleiben erhalten. Die neu entstehenden Senkenstrukturen mit unterschiedlichen Feuchtegraden können sich auch zu geeigneten Lebensräumen für Amphibien entwickeln.

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich insgesamt mittlere Auswirkungen und damit mittlere Beeinträchtigungen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Als Hauptbodenarten treten pleistozäne Sande und Schluffe sowie die Geschiebeböden der Weichsel-Vereisung in unterschiedlicher Abfolge auf. Diese sind von holozänen Böden (Sande, lokal auch Mudde) in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert. Die natürliche Schichtenfolge ist anthropogen überprägt.
Im Bereich der Kleingartenanlage und in den befestigten Bereichen der Splittersiedlung „Biestow - Ausbau" ist von Auffüllungen (Schicht 1) auszugehen; hier sind vertiefenden Erkundungen erforderlich.
Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor.
Überwiegend besteht eine mittlere Schutzwürdigkeit der Bodentypen.

Prognose der Umweltauswirkungen
Überwiegend werden durch die Bebauung Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit überplant. Bei einer Neuversiegelung von ca. 35 % ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die erhöhte Flächeninanspruchnahme.
Im Bereich des Geltungsbereichs der 16. Änderung sind es Böden mit niedriger und mittlerer Schutzwürdigkeit mit 42 % Neuversiegelung, was bei der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Auswirkungen gibt es aufgrund der absoluten Größe von ca. 0,3 ha Flächennutzungsplan-Ebene nicht. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvor-schrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Wasser
Oberflächenwasser
Das Gebiet wird von mehreren Gräben durchzogen. Diese Gräben stellen oberirdische Abflussbahnen niedriger bis mittlerer Gefährdung dar. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Teil einer größeren Senkenlage mit hoher Gefährdungsstufe. Der Geltungsbereich der 16. Änderung ist davon nicht betroffen.
Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
Prognose der Umweltauswirkungen
Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommt es zu einer erheblichen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses in diesen Bereichen. Das anfallende Wasser wird in naturnahen Senken aufgefangen und nur verzögert an das System abgegeben. Die Bereiche mit hoher Gefährdung werden nicht in die Bebauung einbezogen und bleiben von größeren Grünflächen umgeben erhalten. Das gilt auch für die Gräben im Gebiet. Mit diesen Ansätzen können die Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser insgesamt als gering eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe bis mittlere Beeinträchtigungen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvor-schrift § 4c BauGB eingeschätzt.
Grundwasser
Der Schutzgrad des Grundwassers im Plangebiet kann als „geschützt“ eingestuft werden. Dabei handelt es sich in der Regel um ungespanntes Schichtenwasser und nicht den nutzbaren Grundwasserleiter. Insgesamt ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering einzuschätzen
Prognose der Umweltauswirkungen
Mit der Bebauung gehen keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser einher. Auch der Einfluss der Verkehrszunahme durch die zukünftige Bebauung kann vernachlässigt werden.
Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und damit geringe Beeinträchtigungen ergeben. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvor-schrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Luft
Die Luftqualität in der Hansestadt Rostock wird im Wesentlichen durch verkehrsbedingte Emissionen beeinflusst.
Prognose der Umweltauswirkungen
Die Verkehrszunahme infolge des Bebauungsplanes kann, gemessen an der gegenwärtigen Situation, als gering angesehen werden, so dass verkehrsbedingt kein wesentlicher Anstieg der Luftschadstoffkonzentration zu erwarten ist. Das gilt auch für die Satower Straße. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvor-schrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Klima
Das Planungsgebiet kann größtenteils als Freiland-Klimatop klassifiziert werden. Die Kleingartenanlage ist den Grünanlagenklimatopen zuzuordnen. Diese weisen ebenfalls einen höheren

Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte auf und nähern sich in der Wirkung den Offenlandklimatopen.
Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Luftleitbahnen, Land- oder Strukturwinde.
Der überwiegende Bereich des Plangebietes besitzt als Freiland-Klimatop eine hohe Bedeutung, aufgrund der fehlenden Wirkung auf belastete Klimatope / Stadtbereiche wird die klimaökologische Funktionseignung aber nur als mittel eingeschätzt.
Prognose der Umweltauswirkungen
Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung gibt es aufgrund der absoluten Größe von ca. 0,7 ha Flächennutzungsplan-Ebene nicht. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvor-schrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild
Das Bebauungsplangebiet erfasst zwei unterschiedliche Landschaftsbildräume. Gegenüber einem großen offenen Landschaftsbildraum im Süden wird der kleinere nördliche Bereich von der Kleingartenanlage „Satower Straße e.V." geprägt. Es handelt sich um einen sehr strukturreichen, durch intensive Nutzung geprägten, kaum überschaubaren Stadtraum. Pauschal betrachtet handelt es sich um einen typischen Übergangsbereich von der Stadt in die Landschaft. Der visuelle Gesamteindruck kann mit mittel eingeschätzt werden.
Prognose der Umweltauswirkungen
Mit der geplanten Bebauung dehnt sich die Stadt weiter in die offene Landschaft aus. Der offene Landschaftsraum geht verloren und es kommt zu einer deutlichen Verfremdung des Raumes. Die Erholungsfunktion wird aber durch das Netz an Grünflächen mit Wegen befördert.
Im Bereich der Zufahrtstraße kommt es zu einem Verlust der Kleingärten mit ihrer Erholungsfunktion. Der überwiegende Teil der Kleingartenanlage bleibt aber weiterhin mit seiner ursprünglichen Nutzung erhalten
Die Nutzungsintensität durch erhöhte Verfremdung wird als mittel eingeschätzt. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Biologische Vielfalt
Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Biotopentwicklungskonzeptes „Biestower Feldflur" und grenzt an den GLB „Grenzgrabenwiese". In dem Plangebiet befinden sich mehrere geschützte Biotope. Drei geschützte Kleingewässer liegen relativ isoliert innerhalb von Ackerflächen. Neben den gesetzlich geschützten Biotopen befinden sich zwei Gräben im Planungsgebiet, die eine kleinräumige Verbindungsfunktion haben. Im Rahmen einer Kartierung konnten vier Fledermaus-, 32 Brutvogel-, und vier Amphibienarten bzw. –artenkomplexe nachgewiesen. Der Landschaftsplan weist für die Landwirtschaftsflächen im Untersuchungsgebiet mögliche Wohnbauflächen aus. Im Norden sollen die Kleingärten bestehen bleiben.
Die Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt im Plangebiet wird als mittel eingeschätzt.
Prognose der Umweltauswirkungen
Die im Landschaftsplan vorgesehenen Grünverbindungen werden vorrangig in Form der Flächen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung annähernd umgesetzt. Die geschützten Biotope liegen künftig in Grünflächen mit einer vorrangig extensiven Nutzung. Durch die vorgesehene Errichtung von amphibienfreundlichen Querungen der Straßen in den Verbindungsachsen wird eine Vernetzung der Biotope erreicht. Es entsteht ein Netz an extensiv genutzten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die Nutzungsintensität der geplanten Bebauung kann mit gering eingeschätzt werden. Unter Beachtung der Aufwertung des Biotopverbundes werden die Beeinträchtigungen abweichend von der Matrix als gering gewertet.
Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

Immissionen

Immissionsbestimmend innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs. Die Kleingartenanlage „Satower Straße“ wie auch die bestehende Wohnbebauung beidseitig entlang der Satower Straße liegen in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für diesen Bereich ist von einer hohen lärmbedingten Vorbelastung auszugehen. Das weitere Bebauungsplangebiet und die weiteren angrenzenden Bereiche haben eine geringe Vorbelastung.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist im Teilbereich der überplanten Kleingärten von Bedeutung für die Erholungsnutzung der betroffenen Pächter. Eine Erholungsnutzung für Dritte in der planbetroffenen Kleingartensparte „Satower Straße“ ist angesichts der im Umfeld prägenden Einfamilienhausbebauung mit guter Freiraumausstattung kaum relevant. Das weitere Plangebiet ist wegen der noch fehlenden wegemäßigen Erschließung, aber auch wegen der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung für die Erholungsnutzung der Bevölkerung bisher nicht von Bedeutung.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aus dem ermittelten Emissionspegel ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete und für Kleingartenanlagen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 Beiblatt 1 zu entnehmen: 55 /45 dB(A) tags /nachts, wobei bei Kleingartenanlagen nur der Tagwert relevant ist. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart der betroffenen Wohn- und Kleingartennutzungen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Orientierungswertüberschreitungen für beide Nutzungsarten (Wohnen, Kleingärten) ergeben sich bis in eine Tiefe von ca. 14 m von der Fahrbahn-Mittellinie der Haupterschließungsstraße des Wohngebietes (Geltungsbereich der 16. Änderung).

Die Zunahme der Nutzungsintensität ist für die bereits vorbelasteten Bereiche gering. Für die Bebauung entlang der Satower Straße und die Kleingärten ergeben sich somit mittlere Beeinträchtigungen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Kultur und Sachgüter

Die Betroffenheit kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Außerdem sind im Untersuchungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale bekannt.

Wechselwirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, sind aber bei den einzelnen Schutzgütern hinreichend beachtet worden. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch negative Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind Wechselwirkungen der Amphibienfauna zu berücksichtigen. Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen dage-

gen bei der Brutvogelfauna und den Fledermäusen durch funktionale Beziehungen zwischen den Brutplätzen bzw. Quartieren und den jeweiligen Nahrungsgebieten.

5.1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Eingriffsermittlung

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1999) ermittelt. Aus der Ermittlung im des geplanten Eingriffsumfanges ergeben sich die folgenden Kompensationserfordernisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Eingriffsverursachende Nutzung	Gesamtfläche	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
Allgemeine Wohngebiete 1 - 19	144.860 m²	176.376
Mischgebiet 22	4.692 m²	4.747
Fläche für den Gemeinbedarf	4.363 m²	10.930
Straßenverkehrsflächen	31.506 m²	46.395
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	7.815 m²	11.505
Versorgungsflächen	173 m²	260
Gesamt Kompensationsbedarf		250.213

Aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gem. § 1a (3) BauGB in der Abwägung der konkreten Bauleitplanung mit den weiteren bei der Planung berührten Belangen über einen Kompensationsbedarf von derzeit 250.213 m² Flächenäquivalent zu entscheiden. Dabei ist für den Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans anteilmäßig ein Kompensationsbedarf für 3.342 m^2 Straßenverkehrsfläche zu erbringen.

Baumfällungen

Für die Erschließung des Gebietes wird die Fällung von Bäumen erforderlich, die allgemein nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind bzw. - Kopfweidenreihe südlich der Baugebiete WA 17, 18 - dem besonderen Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegen.
Weitere Baumfällungen sind für die Anbindung an die Satower Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Erschließungsstraße für das Wohngebiet und die Aufweitung der Satower Straße sind Fällungen von Bäumen unvermeidlich. Die meisten betroffenen Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, einige nur nach Baumschutzsatzung HRO. Da ohne die Verkehrsanbindung eine Umsetzung des Bebauungsplanes nicht möglich ist, werden diese zu fällenden Bäume als Auswirkung des B-Plans mit erfasst. Insgesamt entsteht für zu fällende Bäume ein Kompensationsbedarf von 59 Neuanpflanzungen.

Kompensation der Eingriffe

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht möglich, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist.
Im Plangeltungsbereich werden deshalb Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Diese sind im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan detailliert beschrieben und im B-Plan rechtsverbindlich festgesetzt.
Zusätzlich werden entlang der Haupterschließungsstraße und weiterer Planstraßen insgesamt 43 Laubbäume gepflanzt. Diese Anpflanzungen dienen als Ersatz für die o.g. Baumfällungen.
Dem Bebauungsplan liegt der Ansatz eines 100 %-igen Ausgleichs des ermittelten Ausgleichs zugrunde. Dazu werden etwa 2/3 des ermittelten Ausgleichsbedarfs als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt (168.034 m²Ä). Das verbleibende Defizit soll durch Abbuchung eines Betrages von dem Ökokonto "Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler

Weg und Verbindungsweg" kompensiert werden. Mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und der Abbuchung von dem benannten Ökokonto können die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die notwendigen Baumfällungen können durch Ersatzpflanzungen im Bebauungsplangebiet ebenfalls vollständig kompensiert werden.

5.1.7 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.
Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung Mecklenburg – Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Das gilt auch für die Maßnahmen zum Schutz der Amphibien bei den Straßenquerungen.

5.1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die großflächige landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es gehen keine Kleingärten verloren. Die klimatische Situation ändert sich nicht. Es kommt zu keinen Verlusten an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, aber auch zu keinen Aufwertungen.

Varianten der Verkehrserschließung

Die grundsätzlichen Optionen zur Verkehrserschließung des Gebietes wurden in einer Verkehrsuntersuchung im Vorfeld dieses Bebauungsplans geprüft. Danach ist das Plangebiet als Sackgasse an die Satower Straße anzubinden; der planbedingte Zusatzverkehr kann grundsätzlich über die Satower Straße abgewickelt werden. Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird für 350 Wohneinheiten (WE) ausgelegt. Davon stellen 100 WE ein Ergänzungspotential dar, das erst für eine spätere Umsetzung weiterer Wohnbauflächen vorgesehen ist.
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an den übergeordneten Verkehr auf der tower Straße / Landesstraße 10 wurde in unterschiedlichen rianten untersucht. Gegenstand der Variantenprüfung waren

insgesamt 9 Anbindepunkte an die Satower Straße im Bereich zwischen der bestehenden Einmündung Kiefernweg und dem Wohnhaus Satower Straße 65. Da in allen in Frage kommenden Trassenvarianten eine Inanspruchnahme von Erholungsflächen der Kleingartenanlage „Satower Straße“ unvermeidlich ist, bildeten neben der Grundvoraussetzung einer verkehrlichen Eignung der Varianten die Minimierung der Anzahl betroffener Gartenparzellen und die Vermeidung bzw. Minimierung des Zerschneidungseffektes der Gartenanlage wichtige Prüfkriterien. Entscheidungserheblich war außerdem die Betroffenheit von Schutzobjekten des Naturschutzrechts. Die dargestellte Vorzugsvariante erfüllt als einzige der untersuchten Lösungsansätze alle verkehrlichen Anforderungen; sie gestattet eine gefahrlose Abwicklung aller am Einmündepunkt zusammentreffenden Verkehrsbeziehungen und Verkehrsarten. Sie gewährleistet für alle Teilnehmer eine gute Verkehrsqualität und ist nach der Lageeinordnung und Streckenführung entsprechend der Verkehrsverteilung folgerichtig auf das gesamtstädtische Verkehrsnetz orientiert. Die Auswirkungen auf die Kleingartenanlage stellen nach mehrfacher Trassenoptimierung unter Beachtung entstehender Lärmschutzerfordernisse mit einer Inanspruchnahme von insgesamt 19 Parzellen einen guten Kompromiss im Vergleich zu den anderen geprüften Varianten dar. Eine Trassenführung unter Mitbenutzung des bestehenden Kiefernweges (mit Knotenpunktgestaltung als Kleiner Kreisel oder als Einmündung) hätte eine geringere Inanspruchnahme von Kleingartenparzellen zur Folge (10 Parzellen). Diese Variante ist jedoch wegen der abseitigen Trassierung in Bezug zum städtischen Verkehrsnetz für eine dauerhafte neue Verkehrslösung unvorteilhaft und erfordert umfangreiche Umbauten der bestehenden Verkehrsanlagen mit entsprechenden Flächeninanspruchnahmen auch außerhalb des Rostocker Stadtgebietes, für die kein Baurecht besteht. Die Trassenführung berührt außerdem 4 gesetzlich geschützte Biotope. Davon wurde durch die untere Naturschutzbehörde lediglich für 2 Biotope eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V in Aussicht gestellt, so dass die beiden anderen geschützten Biotope der Verwirklichung einer Anbindungstrasse über den Kiefernweg materiell-rechtlich entgegenstehen.
Auch eine als Variante 2a geprüfte Trassenführung (etwa in Höhe der bestehenden Parkplatzzufahrt der Kleingartenanlage verursacht mit insgesamt 12 Parzellen eine geringere Inanspruchnahme von Kleingartenflächen. Jedoch stehen ein naturschutzrechtlicher Befreiungsvorbehalt bzgl. einer geschützten Baumreihe an der Südseite der Satower Straße, die ebenfalls unvorteilhafte Einordnung im Verkehrsnetz und der verkehrstechnisch zu geringe Abstand zur Einmündung Kiefernweg einer Verwirklichung dieser Variante entgegen. Außerdem würde bei dieser Variante im Vergleich zur Vorzugsvariante eine Anbindemöglichkeit für das Plangebiet W8.10 entfallen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wie auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) bereitet die Stadt bereits weitere Gebiete für eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau vor, die auch das zentrale Planungsziels dieses B-Plans darstellt: z.B. B-Pläne Nr. 14.W.184 “Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“, Nr. 15.W.135 "Wohngebiet Rostocker Straße/ Melkweg", Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" oder Nr. 09.W.189 "Wohngebiet Nobelstraße“. Die Wohnungsbaupotenziale im Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder anders genutzten Flächen im Sinne des § 13a BauGB sind zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs einbezogen. Sie reichen aber nicht aus.

5.1.9 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Anmerkung: Bei der Zusammenfassung der Auswirkungen wird auf den Bebauungsplan abgestellt.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7,1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans	Größe Geltungsbereich 31,3 ha, Wohngebiete, Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf Verkehrsflächen 4,1 ha, Grünflächen 8,8 ha. Nutzung für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 3,2 ha
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 16. Änderung des FNP	Größe Geltungsbereich: davon 0,7 ha, Wohnbaufläche zur Realisierung der Erschließungsstraße und notwendigen Schutzgrüns
B) Auswirkungen auf: (a) Tiere und Pflanzen	Die betroffenen Flächen besitzen eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung für Biotop- und Artenschutz. Es befinden sich mehrere geschützte Biotope die in ausgewiesenen Grünflächen und bleiben erhalten. Für diese 19% der Gesamtfläche sind die Auswirkungen gering (Stufe 1). Es ergeben sich geringe bis mittlere Beeinträchtigungen (Stufen 1 bis 2) Vier Fledermausarten, zwei Sommerquartiere in Biestow-Ausbau, durch die Planung nicht berührt. 38 Brutvogelarten erfasst, keine streng geschützten Arten, Verlust von Lebensraum kann ersetzt werden. 5 Amphibienarten nachgewiesen, deren Laichgewässer erhalten bleiben. Empfindlichkeit für das Schutzgut Tiere mittel (Stufe 2), mittlere Auswirkungen (Stufe 2) und mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2).
(b) Boden	Es werden Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit überplant. Bei einer Neuversiegelung von ca. 35 % ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die erhöhte Flächeninanspruchnahme (Stufe 2). Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2)
(c) Wasser Oberflächenwasser	Durch die Versiegelung und Bebauung bisher unversiegelter Flächen kommt es zu einer erheblichen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses im Bebauungsgebiet. Das anfallende Regenwasser wird in naturnahen Senken aufgefangen und nur verzögert an das System abgegeben. Retentionsräume sind so dimensioniert, dass die heutige Dränabflussspende von 1,0 l/(s*ha) nicht überschritten wird. Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser werden insgesamt als gering (Stufe 1) eingeschätzt
Grundwasser	keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser, ein Einfluss der Verkehrszunahme durch künftige Bebauung ist zu vernachlässigen.
Sturmflut	außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches
(d) Luft	Für das Schutzgut Luft sind nur geringe Auswirkungen (Stufe 1) zu erwarten. Das gilt auch für die Landstraße L10, Satower Straße. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1).
(e) Klima	Geringe Änderungen zum Freilandklimatop und die Nutzungsintensität können als gering (Stufe 1) eigeordnet werden. Wirkungen auf Frischluftbahnen oder belastete Flächen entstehen nicht. Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2) für das Schutzgut Klima.
(f) Landschaft(sbild)	Lockere Bebauung im Anschluss an Kleingartenanlagen. Der offene Landschaftsraum geht verloren und es kommt zu einer deutlichen Verfremdung des Raumes. Der visuelle Gesamteindruck kann mit mittel (Stufe 2) eingeschätzt werden.
(g) Menschliche Gesundheit	geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte auf ca. 10 % der Wohnbauflächen – Lärmpegelbereich II. Es

und Bevölkerung	ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2). Hohe Lärmvorbelastung für Wohnnutzungen, Kleingärten entlang der Satower Straße: Beurteilungspegel bis zu 63,2/ 53,2 dB(A) (tags / nachts), geringe Pegelerhöhung unterhalb 1 dB(A) als Planauswirkung (Ausbau Linksabbiegespur) – insgesamt mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 (Satower Straße und die Kleingärten)
(h) Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet gibt es keine schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter; zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmale bekannt
(i) Wechselwirkungen	Es sind Wechselwirkungen der Amphibienfauna zu berücksichtigen. Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna und den Fledermäusen durch funktionale Beziehungen zwischen den Brutplätzen bzw. Quartieren und den jeweiligen Nahrungsgebieten.
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht vorhanden
C)c) Schutzgebiete	nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Zur Abfallentsorgung wird das Straßennetz genutzt, Straßen (Anliegerstraßen, Mischverkehrsstraßen, Wendeanlagen) wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen von Müllfahrzeugen bemessen
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- planerisch nicht eingeschränkt - Lage im Fernwärme-Versorgungsgebiet - Prüfung Nahwärmekonzept (planunabhängig)
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Darstellung von Wohnbauflächen mit einem Verbund aus Wiesenflächen, ähnliche Lage zur Planung
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	Innenentwicklungspotentiale werden wenn möglich genutzt, aber darüber hinausgehender Wohnbedarf sehr groß

I) Vermeidung und Ausgleich/ Eingriffsregelung nach BNatSchG	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Geltungsbereich und Abbuchung von einem Ökokonto
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung bleibt
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Varianten der Verkehrsanbindung geprüft Planvariante hat keine höheren Umweltauswirkungen als die Alternativen
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	keine Überwachung erforderlich

5.1.10 Hinweise, Grundlagen

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Außerdem lagen der Artenschutzfachbeitrag, Gutachten zum Baugrund, der Hydrologie und dem Schallschutz vor.

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP), erarbeitet vom Büro Lämmel Landschaftsarchitektur, 2017, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (**TÜV2017**): Schalltechnische Untersuchung für den BPL Nr. 09.W.190 für das Wohngebiet „Kiefernweg“ der Hansestadt Rostock. Rostock, 04.09.2017.

Schutzgut Luft

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V: Jahresbericht zur Luftgüte 2016. Güstrow

Schutzgut Boden

- Baugrund Stralsund IGmbH (2017): Baugrundgutachten B-Plan Nr. 09.W.190 (Stand 05/2017). Rostock, 22.05.2017.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2004
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2004
- WASTRA-PLAN IGmbH (**WASTRA 2017**): B-Plan der HRO Nr. 09.WA.190 „Kiefernweg“, Hydrologische Untersuchungen im Plangebiet. Rostock, 01.09.2017.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017.
- Baugrund Stralsund IGmbH (2017): Baugrundgutachten B-Plan Nr. 09.W.190 (Stand 05/2017). Rostock, 22.05.2017.

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2017

Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der HRO, Rostock, 2014

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (**IfAÖ2016**). B-Plangebiete Satower Straße / Biestow - Kartierbericht für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien. Rostock, 20.12.2016
- IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (**IfAÖ20176**). Artenschutzfachbeitrag für den BPL 09.W.190 Wohngebiet „Kiefernweg“ - Entwurf. Rostock, 23.08.2017
- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege HRO (ASNL2013): Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013. Rostock, 2013.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017

Die **Methodik** der Bewertung der Schutzgüter ist in **Anhang 2** dargestellt.

6. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Derzeit wird für eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 ausgewiesenen Wohnbaufläche W.9.3. der Bebauungsplan Nr. 09.W.B190 „Wohngebiet Kiefernweg“ aufgestellt. Die für die Anbindung dieses Gebietes erforderliche Fläche und der damit verbundene Verlust an Kleingärten sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die Änderung der Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.
Das Verfahren wird entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.
Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange des Umweltberichts werden daher in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die Öffentlichkeit wurde bereits auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes am 22.06.2017 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung von der Planungsabsicht und den grundsätzlichen Lösungsansätzen unterrichtet.
Am 15.05.2019 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

ANLAGE 1
Geänderte Umnutzungskonzeption 2008

UMNUTZUNGSKONZEPTION FÜR IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NICHT DARGESTELLTE KLEINGARTENANLAGEN

lfd.Nr.	Kleingartenanlage	Parzellen	Inanspruchnahme (Arbeitsstand, nicht tagesaktuell)	Bemerkungen (Grundlage; Zweck der Inanspruchnahme)
A	**BEREITS GEKÜNDIGT BZW. ÜBERGEBEN**			
1	DR Warnemünde	80	ist erfolgt	Bebauungsplan (BPL) „Ehe. Güterbahnhof Warnemünde"; Wohnungsbau
8	Groter Pohl	60	ist erfolgt	BPL „Groter Pohl"; Sondergebiet Handel-Dienstleistung-Beherbergung
9	Sonnenblume	17	ist erfolgt	§ 34 BauGB; Planung der Universität (UNI)
10	Am Pulverturm	35	ist erfolgt	§ 34 BauGB; Planung der Universität (UNI)
16	Verbindungsweg II	9	ist erfolgt	BPL „Weißes Kreuz"; Mischgebiet
20	Mooskuhle	1	ist erfolgt	BPL „An der Mühle"; Wohnungsbau (WOBAU)
2	Sonnenschein-Mühlenweg	15	ist erfolgt	§ 34 BauGB; Wohnbaufläche
24	Erlengrund TF	2	ist erfolgt	BPL "Ortsteilzentrum Markgrafenheide"
17	Hufe V (Toitenwinkel Dorf)	5	Kündigung von Privat ist 12/2016 erfolgt	BPL „Dorf Toitenwinkel"; Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
3	An der Kurve Evershagen	36	Kündigung zum 30.11.2018 / Übergabe ist erfolgt	BPL „ An der Kurve", Ausschreibung als Gewerbefläche erfolgt
7	Pferdewiese	10	Auflösung im Einvernehmen (i.E.) / Übergabe erfolgt	BPL „Am Südring" in Aufstellung; WOBAU, SOWISSENSCHAFT
8	Groter Pohl	105	Auflösung i.E. / Übergabe erfolgt	BPL „Am Südring" in Aufstellung; WOBAU, SOWISSENSCHAFT
6	Dr. Ernst Heydemann	126	Auflösung 100 P i.E.; 26 P zum 30.11.18 / Übergabe erfolgt	BPL „Am Südring" in Aufstellung; WOBAU, SOWISSENSCHAFT
5	Pütterweg	102	Kündigung zum 30.11.18 erfolgt; 20 P Auflösung i.E.	BPL „Am Südring" in Aufstellung; WOBAU, Sondergebiet SOWISSENSCHAFT
11	Dwarsweg	(85)	Auflösung i.E. von 25 Parzellen (P) im Eigentum der Stadt; weitere 60 P andere Eigentümer	BPL „Am Pulverturm" in Aufstellung; UNI, WOBAU
12	Primelweg	(76)	Auflösung i.E. von 56 P im Eigentum der Stadt; weitere 20 P andere Eigentümer	BPL „Am Pulverturm" in Aufstellung, UNI, WOBAU
14	Windrose (nördl. Teil)	18	freiwillige Auflösung; Kirchenland	BPL „Am Pulverturm" in Aufstellung, UNI, WOBAU
21	Kommerzienrat Scheel	3	Kündigung von Privat ist erfolgt	§ 34 BauGB, Eigentum VdGF, Verkauf vorgesehen; Mischgebiet
18	Satower Straße	1	Kündigung von Privat ist erfolgt	BPL "Südlich der Satower Str." in Vorbereitung
		786		
B	**INANSPRUCHNAHME GEPLANT – zeitliche Einordnung der voraussichtlichen Inanspruchnahme der KGA**			
B1	**komplette KGA o. Teilfläche (TF)**			
4	Am Stadtwald	31	Kündigung bis 12/2020**	BPL in Vorbereitung; Zeitplan abhängig von Lösung Immissionsschutz Funkturm
26	Hufe V (Warnowkante), TF	13	Kündigung bis 12/2019**	BPL „Obere Warnowkante" in Aufstellung; WOBAU
27	Toitenwinkler Weg, TF	23	Kündigung bis 12/2019**	BPL „Rostocker Str./Melkweg" i.A.; genaue Inanspruchnahme entspr. Verkehrslösung
		67		
C	**INANSPRUCHNAHME NICHT GEPLANT oder zeitliche Einordnung NOCH OFFEN**			
C1	**komplette KGA o. Teilfläche (TF)**			
13	Am Stadtpark	26	Inanspruchnahme offen	Inanspruchnahme - Option 2030 im "Mobilitätsplan Zukunft" (Südtangente)
15	Alt Bartelsdorf (westl. Teil)	10	Zeitpunkt offen	§ 34 BauGB, Inanspruchnahme ohne Bebauungsplan derzeit nicht möglich
24	Erlengrund TF	14	Zeitpunkt offen (Kündigung 11/ 2015 unwirksam)	§ 34 BauGB; gerichtliche Entscheidung , Kündigung nicht möglich ohne Bebauungsplan
		50		
C2	**Einzelparzellen**			
19	Frischer Wind	3	nur bei Ausgliederung aus der KGA	Planung erforderlich, langfristig nur mit Gesamtplanung des Bereiches; WOBAU
22	Schafweide (westl. Parz.)	4	nur bei Ausgliederung aus der KGA	keine Darstellung im Flächennutzungsplan aus Maßstabsgründen; Grünfläche
23	Dahlwitzhöfer Weg	4	nur bei Ausgliederung aus der KGA	keine Darstellung im Flächennutzungsplan aus Maßstabsgründen; Grünfläche
25	Hanne Nüte TF	2	nur bei Ausgliederung aus der KGA	keine Inanspruchnahme durch Verkehrsknoten Evershagen erforderlich
		13		
UMKO Summe		**916**		

** Inanspruchnahme ab November des Folgejahres möglich, im Einvernehmen (i.E.) bereits frühere Inanspruchnahme angestrebt

D	**INANSPRUCHNAHME ÜBER DIE FLÄCHENHAFTEN DARSTELLUNGEN DES GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS HINAUS**			
I	Satower Straße	19	Kündigung/ Übergabe ist erfolgt	BPL „Kiefernweg", 16. Änderung des FNP, konkrete Verkehrserschließung 1. zusätzliche flächenhafte Darstellung seit 2006,

ANLAGE 2
Methodik zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Planung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.
Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt.
Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung → Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart: Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.
Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert:

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte TA Luft überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität Schutzgut Lufthygiene DTV	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3) mittel (2) gering (1)	generell hoch	≥ 25.000 < 25.000 -	-

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Fläche

geringe Empfindlichkeit Stufe 1	innerstädtische Siedlungs- und Infrastruktur (u.a. Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe, Verkehrsflächen), innerstädtische Brach- und Freiflächen
mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	urbane Grünflächen (u.a. Parkanlagen, Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten), Feriendörfer, Campingplätze
hohe Empfindlichkeit Stufe 3	Grün- und Freiflächen im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen

Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche

geringer Flächenverbrauch Stufe 1	Grünflächen; (geringe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung $\leq$ 20 %)
mittlerer Flächenverbrauch Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Wohngebiete; (mittlere Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung $\leq$ 60 %)
hoher Flächenverbrauch Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete; (hohe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung > 60 %)

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye u Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit d. Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit u. Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % >20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung	Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung	Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung	Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m	50 m	150 m
Schutzgut Grundwasser DTV	(RQ + 2*10m)	(beidseitig)	(beidseitig)
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung

hoch (3) mittel (2) gering (1)	generell hoch	>12.000 ≤ 12.000 – 5.000 ≤ 5.000	- > 12.000 ≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachl. Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop), keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtflächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen (> 75 % naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/IV/4563
Status: öffentlich

Informationsvorlage	Datum: 02.04.2019
Federführendes Amt: Hauptamt	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Stadtamt Eigenbetrieb TZR & W	bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:

Zukünftige Ausstattung der Strandvögte in Warnemünde und Hohe Düne/Markgrafenheide mit erweiterten Durchgriffsrechten

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
25.04.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
14.05.2019	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Kenntnisnahme
15.05.2019	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Bereits gefasster Beschluss: 2019/AN/4316 vom 06.03.2019

Sachverhalt:

Hoheitsrechtliche Befugnisse, auch aus dem Sicherheits- und Ordnungsrecht, können von Mitarbeitern eines kommunalen Eigenbetriebes wahrgenommen werden. Eine funktionale Zuständigkeit nur bei einem Ordnungsamt wird im SOG M-V nicht geregelt.

Geregelt sind in den §§ 4 ff. SOG M-V lediglich die sachlichen und die örtlichen Zuständigkeiten (so bereits die Paragrafenüberschriften, z.B. zu § 4 SOG MV: "Sachliche Zuständigkeit der Ordnungsbehörden"). Sachlich zuständige Ordnungsbehörde ist vorliegend damit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 SOG MV der Oberbürgermeister.

Der Oberbürgermeister kann als sachlich zuständige Behörde intern die funktionale Zuständigkeit an bestimmte Organisationseinheiten zuweisen.

Sie betrifft die Frage, ob innerhalb einer Behörde bestimmte Organwalter mit bestimmten Funktionen oder Qualifikationen bestimmte Aufgaben und Zuständigkeiten (ausschließlich) wahrzunehmen haben. Da diese im Allgemeinen nur einer bestimmten Behörde oder einem bestimmten Rechtsträger zugewiesen sind und es ein Recht auf den „gesetzlichen Beamten“ grundsätzlich nicht gibt (Rn. 6, 8), hängt die besondere funktionelle Zuständigkeit davon ab, ob sie durch oder auf Grund spezieller Rechtsvorschriften angeordnet ist.

Innerorganisatorisch ist darauf zu achten, dass die funktionale Zuweisung dieser Aufgabe und Zuständigkeit für ordnungsbehördliche Maßnahmen in der Eigenbetriebssatzung der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (TZRW) zu regeln ist. In § 1 Abs. 3 der Satzung ist dies bisher nicht geregelt. "Gegenstand" des Sondervermögens ist danach bisher (nur):

"*Gegenstand des Eigenbetriebes (EB) Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hansestadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen mit dem Ziel, (...) .*"

§ 1 Abs. 5 der Eigenbetriebssatzung lässt explizit zu, weitere Aufgaben und Zuständigkeiten zu übertragen.

Der EB Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde hat aus vergaberechtlichen Gründen bereits Anfang 2019 die Leistungen der Strandvögte in Analogie zu den Vorjahren ausgeschrieben.

Der Zuschlag ist erfolgt. Dabei wird der Strandvogt in Warnemünde im Zeitraum vom 01.05.2019 bis 15.09.2019 und in Höhe Düne/Markgrafenheide im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 08.09.2019 im Einsatz sein. Die Tätigkeit orientiert sich ebenfalls an den in den Vorjahren definierten Leistungsinhalten. Um die Durchsetzungsfähigkeit der Strandvögte 2019 zu erhöhen, wird die Zusammenarbeit mit dem Kommunalen Ordnungsdienst (KOD) verstärkt, hierzu finden derzeit Abstimmungen statt.

Im Laufe des Jahres 2019 wird der EB Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde in Abstimmung mit weiteren Fachämtern der Stadtverwaltung die vorhandene Eigenbetriebssatzung und die Satzung über die Ordnung im Badestrandgebiet der Hansestadt Rostock novellieren, um die ordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanktionierung von Ordnungswidrigkeiten zu erreichen.

Damit einher geht die Schaffung von dauerhaft zusätzlichen Stellen und Haushaltsmitteln für die Bindung entsprechender Verwaltungsfachangestellter mit dem Wirtschaftsplan 2020 der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wryz Rekowski
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters