

EINZELHANDELSKONZEPT

für die Stadt Ribnitz-Damgarten
– Untersuchungsband –



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.


bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtbauamt

Projekt-Nr.: P1307-0096

Hamburg, 8. August 2013

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 8. August 2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	3.3	55
1.1	1	Einzelhandelsentwicklung und aktuelle Marktverteilung in Ribnitz-Damgarten	55
1.2	2	3.3.1	55
1.3	6	Einzelhandelsentwicklung seit 2006	56
		3.3.2	57
2	8	Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung	61
2.1	8	3.3.3	62
2.2	11	Marktverteilung nach Lagebereichen	66
2.3	17	3.3.4	69
2.4	21	Flächenproduktivitäten	70
2.5	26	3.4	70
2.6	29	Nahversorgungsabdeckung in Ribnitz-Damgarten	72
		3.5	74
3	31	Evaluierung des Einzugsgebietes	76
3.1	31	3.6	81
3.2	32	Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	82
3.2.1	32	3.7	89
3.2.2	33	Der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten aus Kundenperspektive - Ergebnisse einer repräsentativen Besucherbefragung	90
3.2.3	35	3.7.1	90
3.2.4	36	Methodische Vorbemerkung	92
3.2.4.1	36	3.7.2	94
Innenstadt Ribnitz	36	Soziodemografische Besuchermerkmale	96
3.2.4.2	42	3.7.3	98
Einkaufszentrum Boddencenter	42	Besucherherkunft - Standortreichweite	99
3.2.4.3	46	3.7.4	100
Rostocker Landweg (Familia/Aldi)	46	Einkaufshäufigkeiten - Standortakzeptanz	101
3.2.4.4	50	3.7.5	102
Ortszentrum Damgarten	50	Kopplungseffekte - Verbundkäufe zwischen den Standorten	103
		3.7.6	104
		Besuchsanlass und Produktinteresse in der Innenstadt Ribnitz	105
		3.7.7	106
		Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen	107
		3.7.8	108
		Aktuelle Verkehrsmittelwahl	109
		3.7.9	110
		Aktuelle Einkaufsbeträge	111
		3.7.10	112
		Einstellungen und Meinungen zum Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten sowie zur Ribnitzer Innenstadt	113
		3.8	114
		Zentralität und Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten	115
		3.8.1	116
		Einzelhandelszentralität in Ribnitz-Damgarten	117
		3.8.2	118
		Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten	119
		3.8.3	120
		Marktspielräume in Ribnitz-Damgarten	121

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
4 KONZEPTTEIL	105
4.1 Zusammenfassung der Ausgangslage und Entwicklungsspielräume	105
4.2 Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten - Konzeptgrundlagen	114
4.2.1 Zentrenrelevante Sortimente in Ribnitz-Damgarten	114
4.2.2 Übergeordnete Entwicklungsziele	116
4.2.3 Empfehlungen zur grundsätzlichen sortimentsbezogene Ansiedlungssteuerung	118
4.2.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Zentrenkonzept in Ribnitz-Damgarten	120
4.2.5 Empfehlungen für Gewerbegebiets- und nicht bzw. randständig integrierte Lagen	122
4.3 Empfehlungen zu aktuell anhängigen Planvorhaben	123
4.4 Planungshorizont	124

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Ribnitz-Damgarten orientiert sich bei der Steuerung ihrer großflächigen Einzelhandelsentwicklung an einem von der bulwiengesa AG, Hamburg, erstellten Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006. Dieses Konzept wurde ebenso wie zwei Vorgänger aus den Jahren 2000 und 1993 von der damaligen Fa. BauBecon Sanierungsträger GmbH ausgelöst, von einer Lenkungsgruppe aus Verwaltung und Politik begleitet und nach Fertigstellung von den Gremien der Stadt Ribnitz-Damgarten beschlossen. Die letzte Fortschreibung 2006 geschah anlässlich der Umsetzung bedeutsamer städtebaulicher Maßnahmen (Abschluss Innenstadtsanierung, veränderte Verkehrsführung auf der Ortsquerung B 105/Inbetriebnahme der Ortsumgehung) sowie damit zusammenhängend auch anlässlich einer Evaluierung städtebaulicher Zielsetzungen aus dem ISEK 2002.

Das Einzelhandelskonzept befasste sich schwerpunktmäßig mit der Untersuchung der funktionalen und marktseitigen Aspekte des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten unter besonderer Berücksichtigung der innerstädtischen (zentralen) Handelsstandorte in den gewachsenen Zentrumslagen der Doppelstadt Ribnitz-Damgarten.

Wesentliche analytische Bestandteile des 2006er Einzelhandelskonzeptes waren

- eine Kurzanalyse des Makro-Standortes Ribnitz-Damgarten unter stadtstrukturellen, verkehrlichen, soziodemografischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten inkl. Beleuchtung des Sonderfaktors Bädertourismus auf dem Fischland/Darß;
- eine vollständige Erfassung und Qualifizierung der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe, differenziert nach Hauptwarengruppen sowie Standortbereichen einschließlich der Ableitung ihres Umsatzpotenzials für eine anschließende Kaufkraftstrom-Modellrechnung;
- eine repräsentative innerstädtische Passanten- bzw. Kundenbefragung zur Ableitung der demografischen Kundenstruktur, zum Einkaufsverhalten sowie zur Erhebung der Einstellungen und Meinungen insbesondere zur Innenstadt Ribnitz sowie zur ortsansässigen Handelslandschaft. Die Befragung wurde seinerzeit bewusst in die herbstliche Nebensaison gelegt. Der zu erwartende fremdenverkehrsinduzierte Stichprobenanteil würde in dieser Periode in etwa jahresdurchschnittlich ausfallen und insoweit nicht zu einer Verzerrung der Befunde führen. Die Besucherbefragung diente zudem der empirischen Absicherung des anzusetzenden einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes für Ribnitz-Damgarten in der Region. Als Referenzstandorte zur Innenstadt Ribnitz wurden auch die vorgelagerten Einkaufszentren um den Famila-Verbrauchermarkt am Rostocker Landweg sowie das "Boddencenter" am Körkwitzer Weg in die Befragung eingebunden.
- die Berechnung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet und im Umland-Einzugsgebiet sowie des touristischen Umsatzbeitrages in Form einer schlüssigen Modellrechnung sowie
- als Ergebnis der Bestandsanalyse die Ableitung konzeptioneller Empfehlungen zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten unter besonderer Berücksichtigung der beiden gewachsenen Zentralbereiche Innenstadt Ribnitz und Ortszentrum Damgarten.

Diese Leitlinien dienten seither als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung, soweit sie Relevanz für die Bauleitplanung besaß.

Bedeutsam für die Handelssteuerung sind gegenwärtig mehrere parallele Entwicklungsplanungen zur Erweiterung und Modernisierung bestehender Handelsstandorte in Ribnitz-Damgarten. Dabei handelt es sich vorwiegend um die Modernisierung von Lebensmittelmärkten, jeweils verbunden mit Flächenerweiterungen und auch Standortverlagerungen.

Da zudem der Prognosehorizont des Vorgängerkonzeptes erreicht ist, bilden diese Faktoren zusammengenommen den Anlass, das 2006er Einzelhandelskonzept einer Fortschreibung zu unterziehen. Die anhängigen Einzelhandelsplanungen - sofern planungsrechtlich relevant - werden bis zur Fertigstellung des Konzeptes zurückgestellt.

Zwischenzeitlich änderten sich auch rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere durch Rechtsprechung zur Ausweisung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie durch die Novellierung des BauGB, welche bei einer Fortschreibung zu berücksichtigen sind.

Basierend auf einem Angebot vom 16. April 2012 beauftragte die Stadt Ribnitz-Damgarten, vertreten durch das Stadtbauamt, die bulwiengesa AG, Niederlassung Hamburg, mit einer aktualisierten Einzelhandelsuntersuchung und Konzeptfortschreibung.

Die Untersuchung wurde durch eine Lenkungsgruppe aus Vertretern des Stadtbauamtes mit insgesamt vier Arbeitssitzungen begleitet.

1.2 Untersuchungsdesign

Wie bereits in der Vergangenheit gehandhabt, entspricht der Untersuchungsaufbau so weit wie möglich und sinnvoll dem Vorgängergutachten, um eine kontinuierliche Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten.

Auf Grund von Umstellungen in der Methodik zuliefernder Ämter und Institute ist dies allerdings nicht in allen Fällen möglich und in einigen weiteren Ausnahmen nicht zweckmäßig; siehe hierzu auch die nachstehenden Hinweise.

Grundsätzlich ruht das Konzept auf vier analytischen Säulen, aus denen wiederum der Konzeptteil abgeleitet ist. Dabei handelt es sich um

- die Aufbereitung der für den Einzelhandel relevanten Standort-Rahmenbedingungen in Ribnitz-Damgarten und Umgebung (Nachfrageseite);
- die Erfassung und Analyse des Einzelhandelsbestandes in Ribnitz-Damgarten und seiner Entwicklung im Zeitablauf;
- die Analyse der Marktleistung (Umsatz, Zentralität, Kaufkraftbindung) und der Stellung Ribnitz-Damgartens im regionalen Wettbewerb sowie
- die empirische Absicherung gutachterlicher Befunde durch eine repräsentative Kundenbefragung in der Innenstadt und an den großflächigen Einkaufsstandorten EKZ Boddencenter und Fami-la/Aldi.

Der abschließende Konzeptteil fasst die Befunde zu einer mittelfristigen Guidance für die Einzelhandelssteuerung zusammen. Er kann als eigenständige Beschlussvorlage aus dem Gutachten ausgekoppelt werden.

Rahmenbedingungen des Makro-Standortes Ribnitz-Damgarten

Dieser Abschnitt untersucht die Nachfrageseite und die Entwicklung wesentlicher Standort-Rahmenbedingungen; u. a. Einwohnerentwicklung, Haushaltsstruktur, Sozioökonomie, Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen.

Neben amtlichen Daten und Haushaltsstrukturdaten der Fa. MB-Research und Microm greifen wir diesbezüglich auch, wie bereits in der Vergangenheit, auf das ISEK-Monitoring der Fa. Wimes, Rostock, zurück. Allerdings hat sich der Arbeitsauftrag bzw. die Erhebung der Datentiefe jüngst reduziert, sodass nicht mehr alle Lokaldaten der Vorgängerjahre fortgeschrieben werden können.

Einzelhandels-Marktanalyse

Die Marktanalyse bildet die gegenwärtige Nachfrage- und Angebotsituation in Ribnitz-Damgarten, die Kaufkraftverflechtungen mit dem zuzuordnenden Umland-Einzugsgebiet sowie den Umsatzbeitrag des Fremdenverkehrs bzw. externer Kunden ab.

Grundlage der Marktanalyse ist eine aktualisierte Totalerhebung des aktiven Einzelhandelsbesatzes in Ribnitz-Damgarten durch erfahrene Mitarbeiter der bulwiengesa AG. Sie beinhaltet den gesamten stationären Einzelhandel inkl. Apotheken und Verkaufsstellen des Lebens-

mittelhandwerks. Die Apotheken gehen nunmehr auch mit ihrem vollen Umsatzpotenzial in die Analyse ein (in früheren Jahren lediglich mit den Umsätzen, die nicht durch die gesetzlichen Krankenkassen übernommen worden sind), was entsprechend auch auf der Nachfrageseite nachvollzogen worden ist. Dadurch nimmt das Gesamtmarktvolumen etwas zu. Die positive Umsatzentwicklung von 2006 zu 2012 ist insoweit teilweise auch durch diese methodische Veränderung bedingt.

Erhobene Merkmale des Einzelhandelsbestandes sind

- Lage (Standort),
- Branche,
- Betriebstyp/Betreiber sowie die
- Verkaufsfläche;

bei größeren Betrieben zudem auch die Stellplatz- und Kassenausstattung als leistungsrelevante vertriebliche Merkmale.

Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)

- betreibertypischen,
- betriebsformentypischen oder
- branchentypischen

Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale. In einigen Fällen standen auch reale Umsätze zur Verfügung. Bei Mehrsortimentern (z. B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) ist eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vorgenommen worden; dies schließt auch die Nonfood-Aktionssortimente der Lebensmittel-Discounter ein.

Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Unterscheidung nach den umseitig dargestellten sechs Hauptwarengruppen. Diese Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht so die Berechnung der spezifischen Einzelhandelszentralitäten und der Kaufkraftbindungen in Ribnitz-Damgarten.

Warengruppenübersicht

- **Periodischer Bedarf:**
(Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitschriften, Heimtiernahrung, Arzneimittel inkl. apothekenpflichtiger Medikamente); bildet in etwa das nahversorgungsrelevante Sortiment ab;
- **Modischer Bedarf:**
(Bekleidung, Schuhe, inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe und modische Accessoires);
- **Elektro/Technik:**
(Consumer Electronics, Telekommunikation, Foto/Imaging, Haushaltselektrogroß- und -kleingeräte. Elektrogeräte in Einbauküchen zählen zum Sortiment "Möbel");
- **DIY ("Do It Yourself"), Garten/Freizeit:**
(Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Pflanzen/Blumen, Kfz-Zubehör, Fahrräder, Sport- und Campingartikel);
- **Einrichtungsbedarf:**
(Möbel inkl. Küchen und Gartenmöbel, Leuchten, Heimtextilien, Bodenbeläge);
- **Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf:**
(Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Sanitätsbedarf/Optik/Hörgeräteakustik, Haushaltswaren, Lederwaren)

Sie geht auf die Warengruppen-Systematik der alle fünf Jahre durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes zurück.

Für die Berechnung warengruppenspezifischer Zentralitäten wurden die o. g. Hauptwarengruppen im Gutachten teilweise nochmals in Untergruppen differenziert.

Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche

Der erhobene Einzelhandelsbestand ist nach Lagebereichen gegliedert. Bestandteil der Untersuchung ist dabei die Prüfung auf das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen. Bisher wurden lediglich die Innenstadt Ribnitz sowie das Ortszentrum Damgarten als gewachsene Zentralbereiche als solche ausgewiesen.

Zwischenzeitlich hat die Rechtsprechung hierzu neue Maßstäbe gesetzt und auch Standorte, die primär der Nahversorgung dienen, können als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert werden, sofern sie über eine gewisse Angebotsmasse und -breite verfügen und bestimmten städtebaulichen Kriterien genügen. Insofern ist eine Prüfung auf das etwaige Vorliegen weiterer zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen der Konzeptfortschreibung angezeigt.

Repräsentative Kunden-/Besucherbefragung

Wie auch in 2000 und 2006 zählt eine repräsentative Kundenbefragung erneut zum Untersuchungsdesign.

Sie wird sowohl in der Innenstadt im Kerngeschäftsbereich Lange Straße/Markt als auch flankierend hierzu in den vorgelagerten Einkaufszentren Famila/Aldi und Boddencenter durchgeführt.

Im Boddencenter ist sie, wie auch im Jahr 2006, durch eine Befragung von Edeka-Kunden¹ im dortigen Vorkassenbereich operationalisiert, also nicht unbedingt repräsentativ für das gesamte Boddencenter².

Insgesamt wurden an den drei Befragungs-Standorten Innenstadt (Lange Straße/Markt), Famila-EKZ und Boddencenter 610 Besucher bzw. Kunden im Zeitraum Donnerstag, 24. Mai bis Sonnabend, 26. Mai 2012 interviewt.

Neben dem gerade im ländlichen Umfeld wichtigen Einkaufstag Sonnabend ist hierin mit dem Donnerstag auch einer der Ribnitzer Wochenmarktstage enthalten.

Unter touristischen Aspekten ist der Befragungszeitraum der Nebensaison zuzurechnen und dürfte ihren Stichprobenanteil insoweit etwa jahresrepräsentativ wiedergeben.

Die Befragung wurde von der bulwiengesa AG konzipiert und ausgewertet. Die Durchführung der Feldarbeiten vor Ort sowie die Datenaufbereitung oblag dem langjährigen bulwiengesa-Kooperationspartner teammarcon, Hamburg/Norderstedt.

¹ 2006 noch von der coop e.G. als Sky-Verbrauchermarkt betrieben

² Eine repräsentative Befragung ist im Boddencenter nicht ohne Weiteres durchführbar, weil die dortigen Fachmärkte sich um einen weitläufigen Stellplatzbereich mit jeweils eingangsbezogenen Stellplätzen gruppieren oder wie der Toom-Baumarkt eigene Stellplätze vorhalten. Es wäre nicht nur eine Einwilligung weiterer Betreiber sondern auch eine vorgeschaltete Frequenzmessung zur Bestimmung frequenzproportionaler Teilsplitts für die einzelnen Fachmärkte erforderlich.

Themen der Befragung waren

- die Ableitung der jeweiligen Kundenstruktur;
- die fortlaufende empirische Validierung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes;
- das aktuelle Einkaufsverhalten;
- Mobilität und aktuelle Verkehrsmittelnutzung beim Einkaufen;
- die Aktualisierung des Meinungsbildes zur Ribnitzer Innenstadt bzw. dem dortigen Einzelhandel.

Die Rohdaten aus der Kundenbefragung wurden der Auftraggeberin in einem separaten Materialband gesondert übergeben.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung

Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie die Befunde der Kundenbefragung zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten sowie vice versa seine Kaufkraftbindung in Stadt und Umland erklärt werden. Erst die Ermittlung von Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung gestattet eine abschließende Bewertung der Leistungsfähigkeit bzw. der aktuellen Marktleistung des Handelsstandortes.

Datengrundlagen

Neben den eigenen Primärerhebungen basiert die Untersuchung auf der Auswertung verfügbarer statistischer Daten³ zu Wirtschaft, Sozioökonomie und Einwohnerentwicklung, der Führung von explorativen Gesprächen mit Planungsbehörden, Institutionen und Marktkennern vor Ort sowie der Heranziehung geeigneter Sekundärquellen.

An Sekundärquellen sind hervorzuheben:

- Einzelhandelskonzept für Ribnitz-Damgarten 2006; bulwiengesa AG nebst der Vorgängeruntersuchung aus 2000
- Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern; Regionaler Planungsverband Vorpommern 1998
- Einbindung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten in die gemeindeübergreifende Tourismusentwicklung der Region Fischland – Darß – Zingst; Expers GmbH/Wagner Planungsgesellschaft, Rostock, 2005 (Entwurfassung)
- Kurzgutachten zur Gemeindegebietsreform in der Region Ribnitz-Damgarten; Universität Rostock, Institut für Management ländlicher Räume, Rostock 2004

³ V. a. Einwohneramt der Stadt Ribnitz-Damgarten, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Bundesamt, Kraftfahrt-Bundesamt, Arbeitsagentur Rostock, Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg (GfK).

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten legt kommunale Zielsetzungen und Richtlinien (z. B. der Ausweis zentraler Versorgungsbereiche und die Anlage eines Systems hierarchischer zentraler Standorte sowie die Erstellung einer Liste zentrenrelevanter Sortimente) verbindlich für das Stadtgebiet fest. Ebenso werden Leitlinien zur mittelfristigen Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbart.

Ein Einzelhandelskonzept ersetzt zwar keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe wie zentrenrelevante Sortimente und "zentrale Versorgungsbereiche" mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung gemäß § 1 (6 Nr. 11) BauGB die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie auch im Flächennutzungsplan. Das Konzept bewegt sich dabei im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der jeweiligen landesplanerischen Zielsetzungen, hier im Rahmen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2005.

Durch die Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe von Rechtsvorschriften berührt, v. a.:

- Einzelhandels-Projektprüfungen gemäß § 34.3 BauGB (Zentrenschutz)
- Prüfung gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)
- Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVBs)

- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz
- Die anstehende Novellierung des BauGB wird mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 um die Nr. 2d die Möglichkeit vorsehen, zentrale Versorgungsbereiche nunmehr auch im Flächennutzungsplan darzustellen. Dadurch sollen sie eine größere Rechtsverbindlichkeit erhalten.

Auch Instrumente wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen werden u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zu einer sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer "konsequenten Umsetzung" ist dabei weniger eine unmittelbare Exekution der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Empfehlungen und Leitlinien als vielmehr eine verbindliche Orientierung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien gemeint.

Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen - sofern überhaupt angezeigt - einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept und macht die Gemeinde im Worst Case auch rechtlich angreifbar - z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen worden ist.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss vom Rat der Standortgemeinde allerdings nicht nur zur Kenntnis genommen sondern auch beschlossen werden; nur dann erhält es die notwendige Verbindlichkeit. Die künftig mögliche Übernahme der im Einzelhandelskonzept

dargestellten zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan verstärkt die Verbindlichkeit in diesem Punkt.

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation. Die Befunde ebenso wie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sind allen interessierten Akteuren zugänglich.

Damit wird auch eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die wirtschaftlichen Akteure geschaffen; politisches Handeln hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Nicht zu unterschätzen ist auch die Einbettung empirischer Bausteine in die dem Konzept zugrunde liegende Marktanalyse. So kann eine repräsentative Besucherbefragung beispielsweise Aufschluss über städtebaulichen Handlungsbedarf in Innenstädten geben.

Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine mittel- bis langfristige Guidance vermitteln soll, ist eine Einbeziehung der jeweiligen Ratsfraktionen und ggf. relevanter TÖBs, z. B. in Form einer Lenkungsgruppe, üblich. Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Ratsmehrheit getragen wird.

2 KURZABRISS MAKRO-STANDORT RIBNITZ-DAMGARTEN

2.1 Lage, Stadtentwicklung, zentralörtliche Funktion

Lage

Die doppelkernige Stadt Ribnitz-Damgarten liegt zwischen Rostock und Stralsund an der Küstenstraße B 105 und mit der Ribnitzer Innenstadt direkt am Saaler Bodden. Die beiden Hauptsiedlungsbereiche Ribnitz und Damgarten werden durch die sumpfige Niederung des alten Grenzflüsschens Recknitz getrennt, das hier in den als Ribnitzer See bezeichneten Teil des Saaler Boddens mündet. Die Recknitz markiert die traditionelle Grenze zwischen Mecklenburg und Pommern.

Stadtentwicklung

Die heutige Stadt Ribnitz-Damgarten entstand 1950 durch Vereinigung der bis dahin eigenständigen Städte Ribnitz und Damgarten und zählt rund 16.000 Einwohner. Beide Stadtgründungen reichen in die Zeit der deutschen Ostbesiedelung im 13. Jahrhundert zurück, als die heutige B 105 bereits als wichtige Handelsstraße die Hansestädte Lübeck, Wismar, Rostock, Stralsund und Greifswald landseitig verband.

Begünstigende Faktoren waren zudem der durch eine Burg gesicherte Recknitzübergang sowie die Lage am schiffbaren Saaler Bodden, dessen direkter Ostseezugang im Bereich Fischland durch die konkurrierenden Hansestädte später allerdings verschlossen wurde.

Trotz Anschlusses beider Städte an die Hauptbahn Rostock – Stralsund – Berlin ging der wirtschaftliche Aufschwung der Gründerzeit zunächst an Ribnitz und Damgarten vorbei, bis der Bau des mittlerweile wieder aufgelassenen Militärflugplatzes in Damgarten/Pütnitz sowie zu DDR-Zeiten ein Faserplattenwerk mit bis zu 2.000 Beschäftigten in Ribnitz Impulse brachten. Letzteres wurde nach zwischenzeitlicher Betreuung durch die Fa. Bestwood wieder aufgegeben. Das Gelände am westlichen Kernstadtrand soll perspektivisch für den Wohnungsbau entwickelt werden. Die Konversionsfläche Pütnitz harrt dagegen nach zwischenzeitlichen Ideen für touristische Großprojekte weiterhin einer konkreten Entwicklung

Die kleinstädtischen Kernsiedlungsbereiche überschritten im Zuge des einsetzenden Einwohnerwachstums ihre bis dato recht eng gefassten Grenzen und wurden durch größere Wohngebiete ergänzt, wobei in Ribnitz die Entwicklung des im Geschosswohnungsbaus errichteten Quartiers um die Berliner Straße (für Beschäftigte des Faserplattenwerks) sowie in Damgarten - in deutlich kleinerem Maßstab - um die Herderstraße hervorzuheben sind. In beiden Stadthälften liegen die heutigen Einwohnerschwerpunkte somit etwas außerhalb der historisch gewachsenen Kernbereiche.

Nach dem Zusammenschluss beider Städte 1950 wurde Ribnitz-Damgarten bis zur Kreisreform 1993/94 Sitz des gleichnamigen Landkreises. Auch wenn einige zentrale Funktionen im deutlich kleineren OT Damgarten verblieben und dort auch bewusst belassen werden, so liegt der administrative, wirtschaftliche und einwohnerseitige Schwerpunkt klar in Ribnitz. Hinsichtlich der Baulandentwicklung, der Gewerbegebietsausweisung sowie der Innenstadtsanierung wird jedoch auch Damgarten in angemessener Weise an der Stadtentwicklung beteiligt.

Zu einer siedlungsstrukturellen Vereinigung beider Stadthälften ist es bis heute nicht gekommen und sie ist durch die dazwischen liegende geschützte Recknitz-Niederung auch nicht angestrebt. Die Distanz zwischen den beiden Kernbereichen Ribnitz und Damgarten beträgt etwa 3 km.

Verwaltung

Seit der Kreisgebietsreform von 2011 gehört die Stadt Ribnitz-Damgarten zum Landkreis Vorpommern-Rügen. Dieser wurde aus den alten Landkreisen Nordvorpommern und Rügen gebildet, um sich den veränderten strukturellen Rahmenbedingungen in Mecklenburg-Vorpommern anzupassen.

Zu Beginn des Jahres 2005 erfolgte die Aufgabe der Amtsfreiheit der Stadt Ribnitz-Damgarten und die Bildung des gemeinsamen Amtes Ribnitz-Damgarten mit Verwaltungssitz in Ribnitz-Damgarten mit dem vormaligen Amt Ahrenshagen. Seitdem besteht das Amt aus den Gemeinden Ribnitz-Damgarten, Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow sowie den dazugehörigen Ortsteilen.

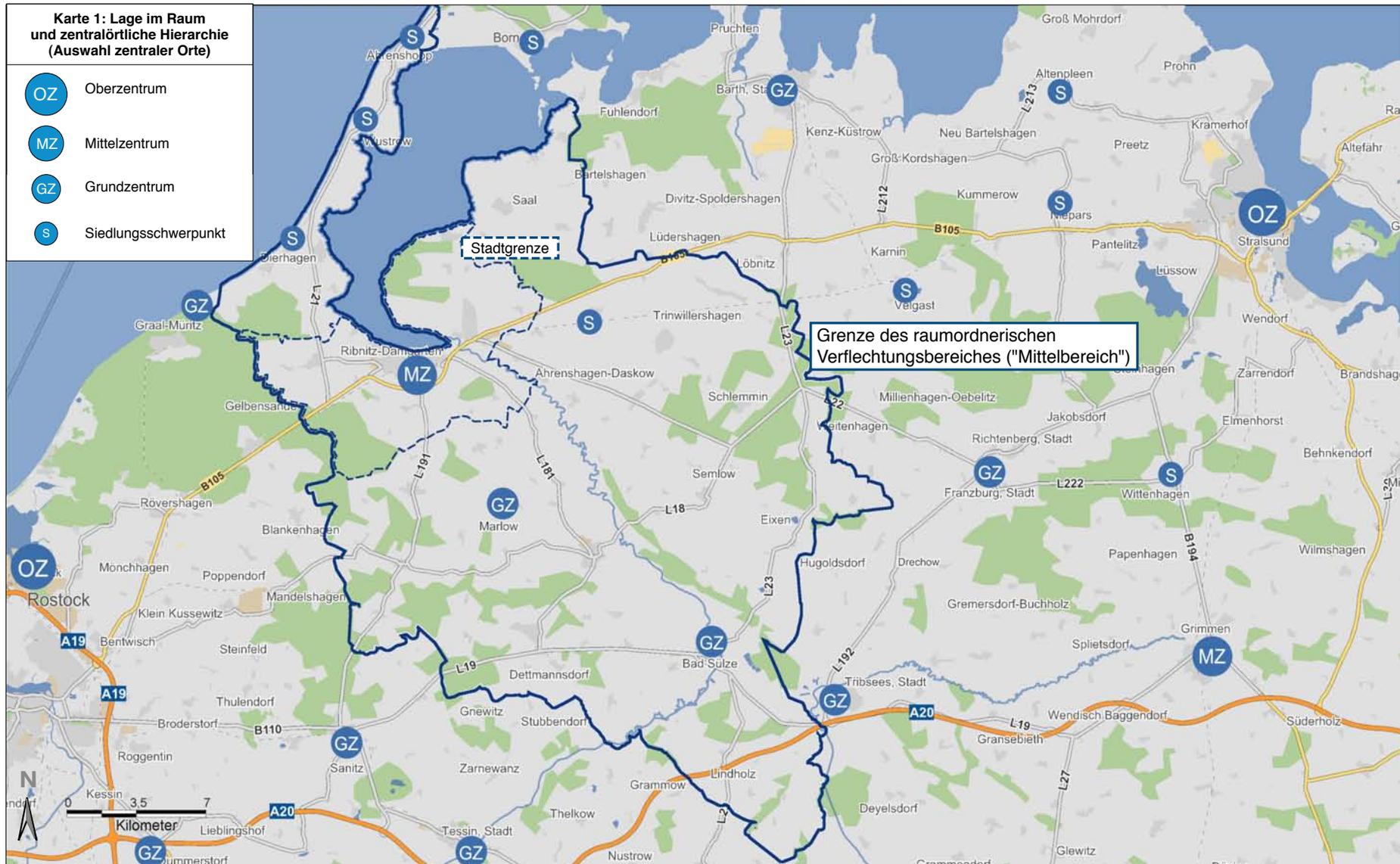
Zentralörtliche Funktion

Ribnitz-Damgarten ist im geltenden LEP Mecklenburg-Vorpommern 2005 sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 als Mittelzentrum eingestuft. Zum zugeordneten Mittelbereich zählen folgende Gemeinden:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| – Ahrenshagen-Daskow | – Ahrenshoop |
| – Bad Sülze (Stadt) | – Dettmannsdorf |
| – Dierhagen | – Eixen |
| – Lindholz | – Marlow (Stadt) |
| – Saal | – Schlemmin |
| – Semlow | – Trinwillershagen |
| – Wustrow | |

Das tatsächlich generierte einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet eines zentralen Ortes weicht allerdings regelmäßig von den raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsbereichen ab. Dies ist, wie bereits im Vorgängerkonzept 2006 empirisch belegt, auch in Ribnitz-Damgarten der Fall.

Als Mittelzentrum obliegt Ribnitz-Damgarten im Einzelhandel das Vorhalten eines Angebotes, das "die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches über die Grundversorgung hinaus in differenzierter Weise mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und längerfristigen Bedarfs" versorgt. Zudem sollen Mittelzentren "als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkte ihres Verflechtungsbereiches Entwicklungsimpulse für die Gemeinden des Mittelbereiches geben".



Als Teil der gegenwärtigen mittelzentral wirksamen Handelsausstattung können basierend auf der 2006er Analyse in Ribnitz Damgarten vornehmlich angeführt werden:

- Innenstadt mit differenziertem Fachhandelsangebot, Lebensmittel-Vollsortimenter, Warenhaus
- Vorgelagerte Fachmarktzentren Familia/Aldi und Boddencenter mit Verbrauchermärkten, weiteren Lebensmittelmärkten, Drogeriemarkt, Nonfood-Fachmärkten, Bau- und Heimwerkermarkt
- Ergänzend treten einige markante Fachgeschäfte und Lebensmittelmärkte in Solitärlagen hinzu.

Weitere bedeutsame zentralörtliche Einrichtungen sind u. a. ein differenziertes Schulsystem inkl. Gymnasium, Dependancen der Kreisberufsschule und Kreis-Volkshochschule, Geschäftsstelle der Agentur für Arbeit Rostock, Krankenhaus Bodden-Klinik mit ca. 185 Betten, Finanzamt, Amtsverwaltung, Amtsgericht, Freizeitbad Bodden-Therme. Am Bäder-Tourismus vornehmlich im Bereich Graal-Müritz – Fischland – Darß partizipiert Ribnitz-Damgarten als Ausflugs- und Einkaufsziel im Hinterland. Hervorzuheben sind diesbezüglich neben den Einkaufseinrichtungen die sanierte Altstadt mit Klosteranlage sowie mehrere Museen (v. a. Bernsteinmuseum/Bernsteinmanufaktur, Freilichtmuseum Klockenhagen).

Für das nähere, großenteils unversorgte ländliche Umland übernimmt Ribnitz-Damgarten ferner auch Grundversorgungsfunktionen.

Als Wirtschaftsstandort büßte Ribnitz-Damgarten nach 1990 erheblich an Bedeutung ein, da in der DDR geschaffene industrielle Kernnutzungen, wie z. B. das Faserplatten- und Möbelwerk, unter den verän-

dernten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht bestandsfähig waren.

Heute ist die gewerbliche Wirtschaft stark kleinteilig geprägt mit vorwiegend lokaler Ausstrahlung, ergänzt um den öffentlichen - und Gesundheitssektor, Handel und Tourismus. Verarbeitendes Gewerbe spielt kaum noch eine Rolle. Die Entwicklung der nachlassenden Pendlerorientierung aus der Region auf Ribnitz-Damgarten hat sich etwas erholt und unterliegt leichten Schwankungen.

Benachbarte übergeordnete und gleichrangige Zentralorte, Distanzen

– Rostock	Oberzentrum	ca. 203 Tsd. Ew.	ca. 26 km
– Stralsund	Oberzentrum Tlfkt.	ca. 58 Tsd. Ew.	ca. 44 km
– Grimmen	Mittelzentrum Tlfkt.	ca. 10 Tsd. Ew.	ca. 28 km

Das regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 2010 weist im Umfeld eine Reihe von Grundzentren und Siedlungsschwerpunkten aus. Graal-Müritz, Marlow und Bad Sülze haben darin die zentrale Funktion von Grundzentren erhalten.

2.2 Verkehr

Überörtliche Verkehrsanbindung

Ribnitz-Damgarten ist durch die Lage an der vormals überaus bedeutsamen B 105 Rostock – Stralsund in das überregionale Fernstraßennetz eingebunden. Nach endgültiger Fertigstellung der ca. 20 km südlich verlaufenden A 20 hat die B 105 ihren Fernverkehr teilweise dorthin abgegeben. Ihr verbleibt ein Großteil des regionalen Durchgangsverkehrs, z. B. aus dem Raum Rostock nach Stralsund/Rügen,

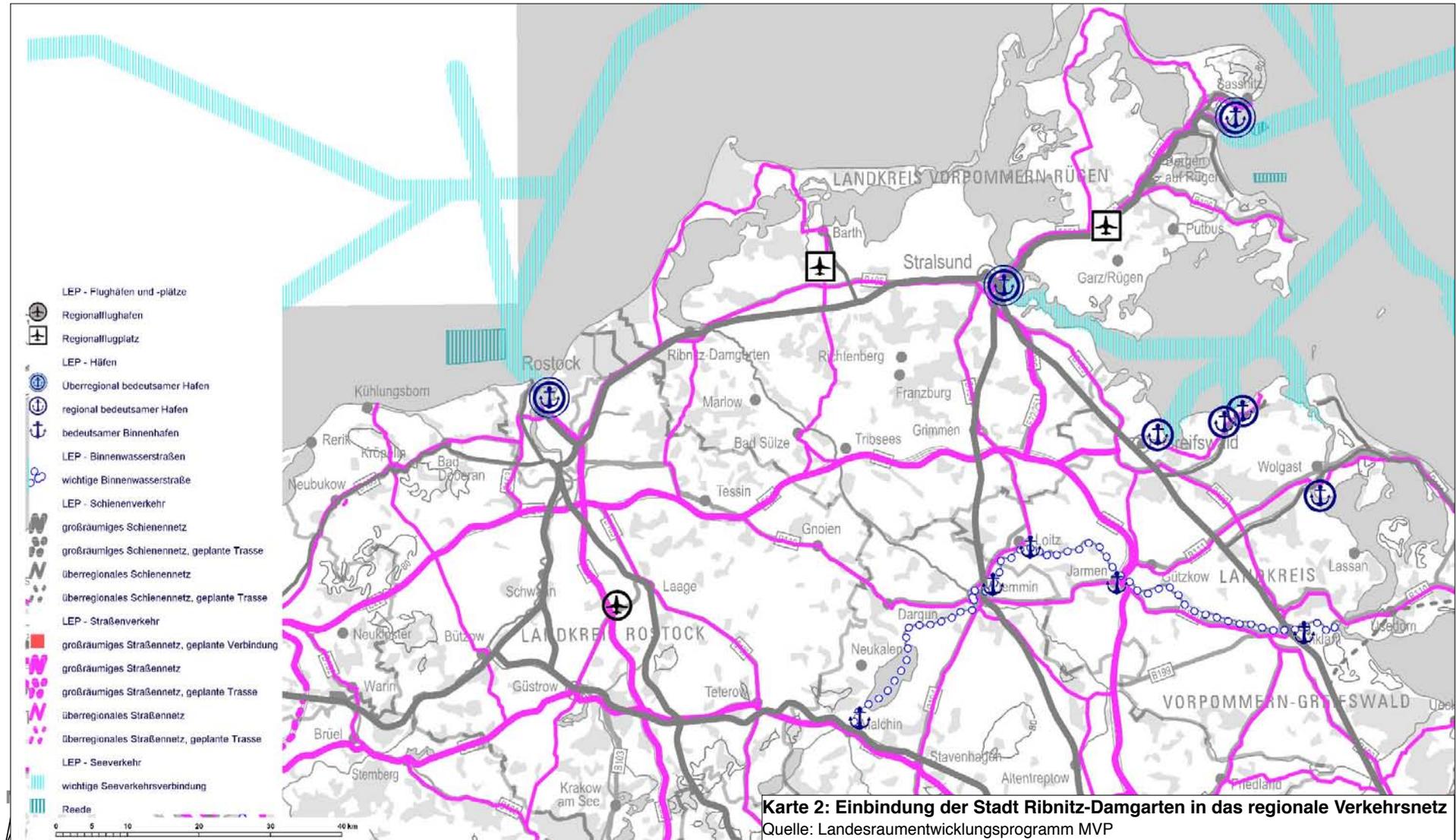
sodass die durch die A 20 bewirkte Entlastung des Verkehrsaufkommens per Saldo recht gering ist.

Während die südliche Ortsumgehung von Ribnitz 2004 fertig gestellt wurde, ist eine Umgehung von Damgarten weiterhin nicht geplant, da der Siedlungsschwerpunkt nur am Südrand tangiert wird. Allerdings wird ein weiterer Ausbau der B 105 bei Damgarten im Bundesverkehrswegeplan vorgesehen.

Als weitere regionale Hauptverkehrsträger neben der B 105 sind anzuführen:

- Bäderstraße L 21 auf den Darß, eine von nur zwei Erschließungsstraßen für diese stark besuchte Urlaubsregion; sie ist am westlichen Rand des Stadtgebietes in der Eingemeindung Klockenhagen mit der B 105 verknüpft.
- L 181 nach Marlow und weiter zur L 19 Sanitz – Bad Sülze. Sie bindet die Tiefe des ländlichen Raumes an Ribnitz-Damgarten an.
- L 22 Damgarten – Ahrenshagen (-Semlow) als wichtigste Erschließungsstraße in den Raum des früheren Amtes Ahrenshagen.
- L 191 Ribnitz-Gresenhorst – Sanitz (bis A 20) als wahrscheinlich schnellste Anbindung an die A 20.

Insgesamt hat sich die Erreichbarkeit der gesamten Küstenregion nach Bau der A 20 deutlich verbessert. Mit Anfahrzeiten von ca. zwei Stunden aus dem Großraum Hamburg wird die Küstenregion auch für Tages- und Wochenendausflüge aus Nordwestdeutschland interessanter.



Innerörtliches Verkehrsnetz

Ribnitz und Damgarten verfügen jeweils über ein eigenständiges Verkehrsgerüst, das in den Kernbereichen auf dem historischen Straßennetz basiert.

Verbunden werden die beiden Ortsteile durch die B 105. Mit der Ende 2004 fertig gestellten südlichen Ortsumgehung der B 105 sollte die Ribnitzer Innenstadt vom Durchgangs- und vor allem vom Schwerlastverkehr entlastet werden.

Die Südumgehung ist an drei Punkten mit dem Ribnitzer Hauptstraßennetz verbunden:

- B 105 westlich des GE Zum Handweiser, ampelgeregelt (Westen)
- L 191 Sanitzer Straße (Südausgang), ampelgeregelt (Süden)
- B 105 Stralsunder Chaussee, kreuzungsfrei (Osten)

Neben der Fertigstellung der Südumgehung konnten in Ribnitz auch andere Maßnahmen im Rahmen eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes umgesetzt werden:

- Aufhebung der aus Gründen der hohen Verkehrsbelastung bisher erforderlichen Einbahnregelung in der Ortsdurchfahrt Lange Straße (Richtung Osten), Damgartener Chaussee, Am See, Fritz-Reuter-Straße sowie weitere Einbahnstraßen in der Ribnitzer Altstadt.
- Umgestaltung der Langen Straße nebst Straßenraum. Die Lange Straße markiert den Hauptgeschäftsbereich und war bisher durch das hohe Verkehrsaufkommen übermäßig belastet. Die entstandenen Freiheitsgrade wurden für eine Verbesserung der Aufent-

haltsqualität, der Schaffung zusätzlicher einkaufsstättennaher Stellplätze in Form von Parkbuchten (vormals gab es keine Straßenrand-Stellplätze im Hauptgeschäftsbereich) sowie einer Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit (Tempo-30-Zone, Rechts-Vor-Links-Vorfahrtregelung) genutzt. Damit konnte die Zahl der Verkehrsunfälle stark zurückgeführt und die Sicherheit im Straßenraum - auch für Fußgänger - erhöht werden. Andererseits verursachen haltende Fahrzeuge im Straßenraum (Lieferfahrzeuge, Busse) sowie abbiegende Fahrzeuge nunmehr relativ rasch Verkehrsstockungen.

- Bündelung des innerstädtischen Busverkehrs mit gemeinsamem Halt aller Linien und Richtungen am Markt.
- Einrichtung eines innerstädtischen Parkleitsystems
- Einrichtung eines Kreisverkehrs am Knoten Rostocker Straße – Am See – Körkwitzer Weg
- Aufhebung von vorhandenen Lichtsignalanlagen an den Knoten Damgartener Chaussee – Gerhard-Hauptmann-Straße und Klockenhäger Straße – Am Nettelrade – Beim Handweiser.

Auf Sicht vorgesehen sind des Weiteren:

- Umbau der vorhandenen Knoten mit LSA Lange Straße – Bahnhofstraße – Damgartener Chaussee sowie Damgartener Chaussee – Fritz-Reuter-Straße in Kreisverkehre
- Umbau des Knotens mit LSA Stralsunder Chaussee – Richtenberger Straße – Neue Straße im Stadtteil Damgarten mit Einrichtung einer Linksabbiegerspur von Ribnitz kommen in die Neue Straße

Objektiv haben sich die Pkw-Erreichbarkeit und die Parksituation im Ribnitzer Zentralbereich durch die Maßnahmen verbessert. Diese Tatsache spiegelte sich bereits in der Vorgängeruntersuchung 2006 in der subjektiven Wahrnehmung der Innenstadtbesucher wider. Die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit wurden als zufriedenstellend eingestuft. Dennoch wurde das Verkehrsaufkommen von den Innenstadtbesuchern weiterhin als zu hoch und die Verkehrslage in der Innenstadt allgemein als gestört empfunden. Eine Zählung aus der Hochsaison ergab damals einen DTVw-Wert von rund 9.500 Kfz in der Langen Straße (außerhalb der Saison: um ca. 7.000 Kfz), die damit nach wie vor den Charakter einer Hauptverkehrsstraße aufweist⁴.

Eine etwa ebenso hohe Verkehrsbelastung entfiel auf die Straße Am See entlang des Boddenufers. Signifikant war allerdings die weitestgehende Verlagerung des Schwerlastverkehrs auf die Südumgehung. Sie leistete einen erheblichen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Geschäftsbereich um die Lange Straße.

Der Damgartener Ortskern wird von der B 105 am Rande tangiert und ist insoweit nicht den starken Beeinträchtigungen ausgesetzt, wie vormals die Ribnitzer Innenstadt. Die B 105 bildet in Damgarten allerdings eine Barriere zwischen dem Hauptsiedlungsbereich und kleineren, in Bahnhofsnähe um die Richtenberger Straße gebildeten Wohn- und Gewerbequartieren.

Als innerörtliche Hauptstraße kann in Damgarten die mäßig befahrene K 2 Barther Straße in Richtung Saal/Barth gelten, welche den bandförmig in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Damgartener Kernsiedlungsbereich in ganzer Länge durchquert.

⁴ Die Angaben stammen aus einer Verkehrszählung vom August 2005. Aktuellere Daten liegen bisher nicht vor.

Öffentlicher Verkehr

- Schienenverkehr:
Sowohl Ribnitz (Ribnitz-Damgarten-West) als auch Damgarten (-Ost) verfügen über Haltestellen an der elektrifizierten Hauptstrecke Rostock – Stralsund, die im Regionalverkehr im 2-Stunden-Takt betrieben wird. In Ribnitz-Damgarten-West halten zweistündig auch IC-Züge; ferner verkehren von dort nach Rostock einzelne Regionalbahnen als Verstärkerzüge im Berufsverkehr.
- Busverkehr:
Der lokale und regionale Busverkehr ist unter dem Dach der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern (VGN) zusammengefasst, deren Liniennetz das Kreisgebiet einschließlich Verbindungen nach Rostock abdeckt. Alle Ribnitz-Damgarten berührenden Linien sind am ZOB auf dem Vorplatz des Bahnhofes Ribnitz-Damgarten West zusammengeführt; die durch die Innenstadt Ribnitz geführten Linien darüber hinaus in der Langen Straße mit einer gemeinsamen Haltestelle am Markt gebündelt.

Von Ribnitz-Damgarten aus werden u. a. angefahren: Hohe Düne, Fähre (Rostock) über Graal-Müritz (202), Bad Sülze (203) bzw. über Marlow (204), Schlemmin/Semlow über Ahrenshagen (205) bzw. über Trinwillershagen (212), Marlow über Kuhlrade (206), Fischland/Darß-Barth (210), Barth über Löbnitz (211) bzw. über Saal (214).

Der Busverkehr entlang der B 105 und parallel zur Bahn wurde dagegen in den zurück liegenden Jahren ausgedünnt. Die Linien 209 in Richtung Gelbensande und 211 nach Stralsund wurden eingestellt.

- Als innerörtliche Ringlinie zwischen Ribnitz und Damgarten verkehrt die Nr. 201. Sie verkehrt außerhalb des Schülerverkehrs prinzipiell stündlich und berührt neben der Innenstadt auch das EKZ Boddencenter und den Standort Famila/Aldi.
- Die einwohnerschwachen Vororte sind in den innerstädtischen Busverkehr nicht eingebunden.

Die Fahrzeiten im Umlandverkehr sind überwiegend nicht vertaktet und richten sich nach den Erfordernissen des Schüler- und Berufsverkehrs. Bei der häufiger verkehrenden Linie 210 spielt auch der saisonale Fremdenverkehr zum Fischland/Darß als Zubringer von und zu den Fernzügen eine erhebliche Rolle.

Die Befunde der Kundenbefragung deuten darauf hin, dass der ÖPNV für den Einkaufsverkehr - wie meistens im ländlichen Raum - nur eine untergeordnete Rolle spielt.



2.3 Einwohnerentwicklung

Überblick

Nach Maßgabe des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern mit Stand zum 31.12.2010 zählte Ribnitz-Damgarten 16.038 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

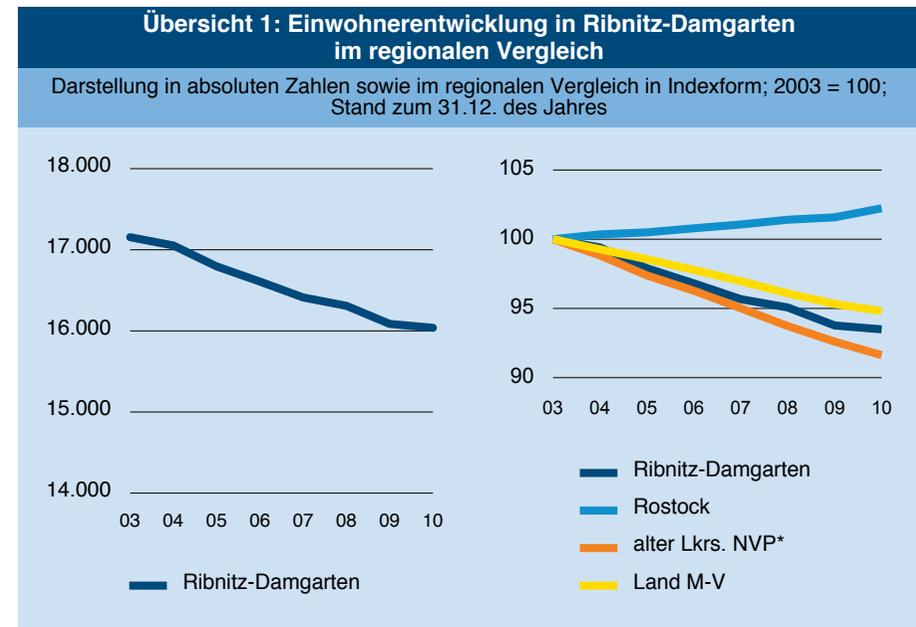
Zum Vergleich: Das Vorgängerkonzept 2006 operierte mit Datenstand zum 31.12.2005 noch mit rund 17.050 Einwohnern.

Seit den 1990er Jahren ist die Einwohnertendenz in Ribnitz-Damgarten nahezu stetig rückläufig. Sie ging dabei allein von 2003 auf 2010 um etwa 7 % zurück. Damit bewegt sich Ribnitz-Damgarten innerhalb des regionalen - wie auch des Landestrends.

Im Unterschied zum ländlichen Raum weisen einige Seebäder sowie insbesondere das Oberzentrum Rostock allerdings steigende Einwohnerzahlen auf. Rostock gewann von 2003 auf 2010 rund 2 % an Einwohnern hinzu.

Seit 2009 zeichnet sich beim Einwohnerrückgang in Ribnitz-Damgarten eine Trendabschwächung und somit eine gewisse Stabilisierung ab, die nach jüngsten Informationen auch bis in das Jahr 2012 hinein Bestand hat. Sie geht einher mit einer erhöhten Neubautätigkeit. Dies lässt den Schluss zu, dass Ribnitz-Damgarten als gut ausgestattetes Zentrum als preiswertere Alternative zu den recht hochpreisigen Seebädern für bauwillige Zuzügler durchaus attraktiv ist.

Laut dem "regional-realistischen Szenario" des WIMES Wirtschaftsinstitutes für die Bevölkerungsentwicklung von 2006 - 2020 in Ribnitz-Damgarten (Basisjahr: 2006) wird die Bevölkerung weiter zurückgehen.



Quelle: Statistisches Landesamt

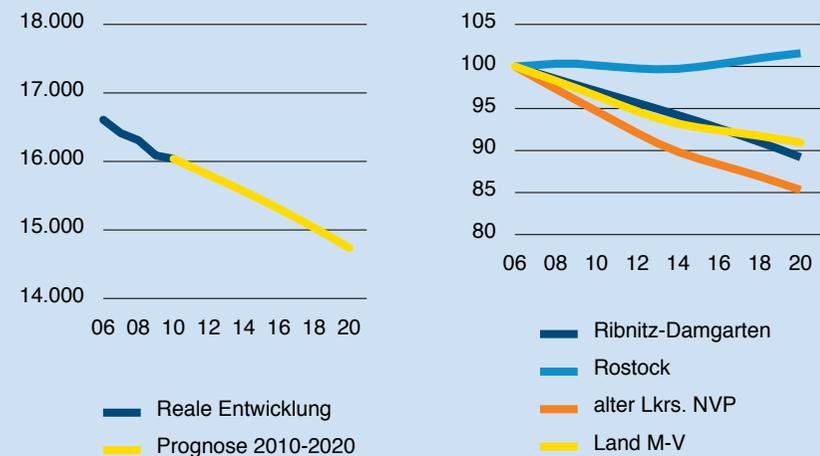
* seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

Demnach soll sich die Einwohnerzahl von 2006 bis 2020 um ca. 10 % oder ca. 0,8 % p. a. verringern. Derzeit bewegt sich Ribnitz-Damgarten in etwa auf diesem Pfad.

In diesem Umfang bleibt die ladenhandelsrelevante Nachfrageplattform nahezu stabil, weil im langfristigen Trend die Pro-Kopf-Ausgaben im stationären Einzelhandel um ca. +0,5 % p. a. zunehmen ("Periodischen Bedarf" auch leicht darüber). Sofern also die Pro-Kopf-Kaufkraft nicht ebenfalls in signifikanter Weise verfällt, schlägt der Bevölkerungsrückgang nur stark gedämpft auf das Nachfragevolumen durch.

Übersicht 2: Einwohnerprognose für Ribnitz-Damgarten im Vergleich

Darstellung in absoluten Zahlen sowie im regionalen Vergleich in Indexform; 2010 = 100; auf Basis der 4. Landesprognose (Basisjahr = 2006)



Quelle: Monitoring Stadtentwicklung 2011, Fa. Wimes, Rostock. Eigene Umbasierung der Meldezahlen auf vergleichbare Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes

Nach wie vor verliert Ribnitz-Damgarten in erster Linie jüngere Altersgruppen für Ausbildung und Beschäftigung in den Metropolregionen; Bei Senioren ab 65 Jahren ist dagegen nicht nur anteilmäßig sondern auch absolut eine Zunahme zu verzeichnen, welche auch künftig Bestand haben wird. So dürfte sich die Zahl der 75-Jährigen und älter im Zeitraum 2006 bis 2020 von 1.400 auf ca. 2.600 fast verdoppeln.

Wie bereits erwähnt, könnte eine forcierte und marktgerechte Wohnungsbauentwicklung den Einwohnerrückgang vermutlich abschwächen.

Unter Handelsgesichtspunkten ist in Folge der Altersverschiebung bei Gebrauchsgüterwarengruppen für jüngere und überproportional konsumorientierte Zielgruppen (vorwiegend modische Artikel, aber auch Spielwaren) mit einer rückläufigen Nachfrage in Ribnitz-Damgarten zu rechnen. Im Periodischen Bedarf hingegen, welcher rund die Hälfte der Gesamtnachfrage ausmacht, ist durchaus eine stabile Perspektive zu erwarten. Zudem geben kleinere Haushalte pro Kopf mehr für diese Güter aus als Familien, zum anderen könnte mit zunehmendem Seniorenanteil auf Sicht auch die Zahl der Berufsauspendler sinken. Bisher allerdings steigt sie noch an (siehe Kapitel 2.4).

Kleinräumige Einwohnerverteilung in Ribnitz-Damgarten

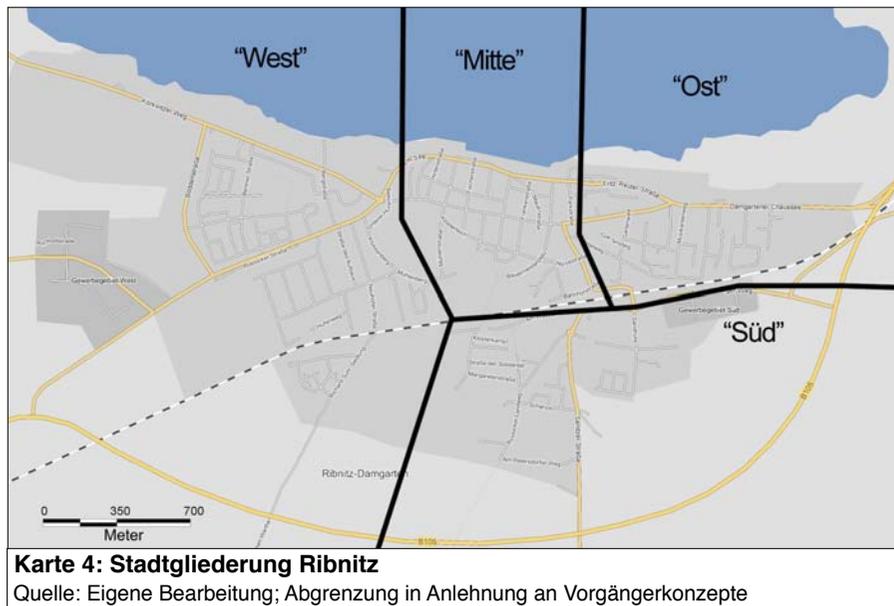
Die offizielle Stadtteilgliederung in Ribnitz-Damgarten sieht keine kleinräumige Unterteilung der Kernstadt Ribnitz vor. Um die Marktdurchdringung der drei in der Kundenbefragung enthaltenen Haupteinkaufsbereiche auch kleinräumig, d. h. hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion, beurteilen zu können, wird die bereits im Einzelhandelskonzept 2001 und erneut 2006 vorgenommene Untergliederung des Ribnitzer Kernstadtbereiches prinzipiell beibehalten. Sie wird mittlerweile leicht verändert auch für das ISEK und dessen Fortschreibung herangezogen.

Unterschieden wird somit zunächst in folgende Gliederung:

- Ribnitz
- Damgarten sowie
- zusammengefasste Vororte (= Eingemeindungen von 1994)

Innerhalb der Kernstadt Ribnitz erfolgt zudem eine Unterscheidung in die Quartiere:

- West (vorw. Geschosswohnungssiedlungen, entstanden im Zusammenhang mit dem Hartfaserplattenwerk)
- Mitte (entspricht der Innenstadt)
- Süd (Mischquartiere südlich der Bahntrasse) und
- Ost (Quartiere um die Damgartener Chaussee)



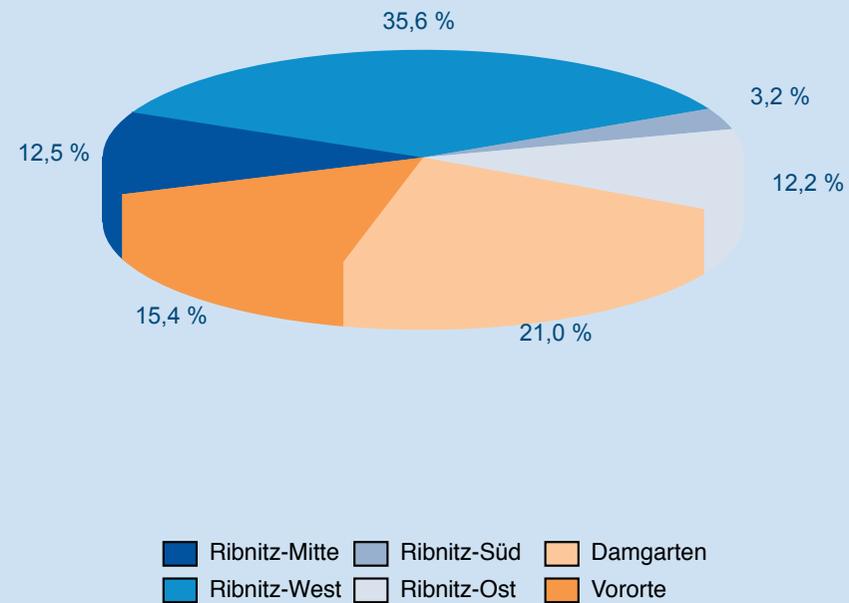
Insgesamt leben gegenwärtig rund 63,5 % (2004: 63,4 %) der Einwohner in der Kernstadt Ribnitz, in der wiederum das Einwohner-schwergewicht nach wie vor in den dem stark verdichteten Quartier "West" liegt (5.700 Einwohner bzw. 35,6% Einwohneranteil). Im Vergleich zu 2004 hat sich die Einwohnerzahl hier zwar um rund 8,4% verringert, gleichwohl ist es nicht zu größeren Wohnungsleerständen gekommen. Insbesondere auch der unmodernisierte Wohnraum in der Großwohnsiedlung West wird weiterhin recht gut angenommen. Ein wesentlicher Grund dürften die niedrigen Mieten sein; allerdings liegen aus dem ISEK-Monitoring auch Hinweise vor, dass dadurch auch der Zuzug einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen stimuliert wird. Die sozioökonomische Haushaltsstruktur ist dort jedenfalls weit-aus ungünstiger als in der übrigen Stadt und auch die Pro-Kopf-Kaufkraft fällt niedriger aus (vgl. Kapitel 2.4).

Bevölkerungsabnahmen kann man auch in den Quartieren Süd und Ost feststellen, während in Ribnitz-Mitte die Einwohnerzahl vermutlich in Folge der erfolgreichen Stadtsanierung sogar leicht um ca. 1,6 % anstieg.

Damgarten zählt zum Jahreswechsel 2010/11 noch knapp 3.400 Einwohner (2004/05: 3.600 Einwohner); der Einwohneranteil konnte mit 21 % gehalten werden. Damgarten verfügt über eigene Nahversorgungsstrukturen - die eigene Einwohnerzahl reicht jedoch bestenfalls für die Auslastung eines einzigen Nahversorgers. Traditionell und auch heute noch generiert Damgarten ein eigenständiges Umland-Einzugsgebiet in seinem Nahbereich - darunter weitere eingemeindete Ortsteile und sicherlich auch einige kleinere Gemeinden. Ohne diese Ausstrahlung sind die in Damgarten (noch) vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht tragfähig.

Übersicht 3: Einwohnerverteilung in Ribnitz-Damgarten

Ortsteil*	Einwohner	
	total	%
Kernstadt Ribnitz	10.189	63,5 %
<i>davon:</i>		
Mitte (Altstadt)	1.997	12,5 %
West	5.712	35,6 %
Süd	520	3,2 %
Ost	1.960	12,2 %
Damgarten	3.372	21,0 %
<i>davon:</i>		
OT Damgarten	3.372	21,0 %
Übrige Ortsteile	2.477	15,4 %
<i>davon:</i>		
Klockenhagen	621	3,9 %
Freudenberg	268	1,7 %
Hirschburg	254	1,6 %
Petersdorf	217	1,4 %
Σ Ortsteile < 200 EW	1.117	7,0 %
Ribnitz-Damgarten	16.038	100,0 %



* Die Untergliederung der Kernstadt Ribnitz wurde von der bulwiengesa AG anhand des Straßenverzeichnisses für das Einzelhandelsgutachten 2000 abgeleitet. Sie entspricht weitgehend der im ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2011 der Stadt Ribnitz-Damgarten verwendeten Gliederung, anhand derer die aktuellen Einwohnerzahlen vom Meldeamt aufbereitet und von bulwiengesa linear (Faktor: 1,02) an die Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes angepasst wurden.

Quelle: Monitoring Stadtentwicklung 2011, Statistisches Landesamt, Eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2010

Die übrigen eingemeindeten und teilweise weitläufig gestreuten Ortsteile verfügen durchweg über < 700 Einwohner und sind bereits Bestandteil eines ansonsten ländlich und strukturschwach geprägten Hinterlandes. Sie stellen zusammengenommen knapp 2.500 bzw. rund 15 % der Einwohnerschaft im Stadtgebiet. Für eigene Nahversorgungsstrukturen sind Einwohnerzahl und -dichte dort zu niedrig.

Nebenwohnsitze in Ribnitz-Damgarten

Eigengenutzte Ferienwohnungen spielen in Ferienregionen eine erhebliche Rolle und sind durch einen erhöhten Anteil von Nebenwohnsitzen erkennbar. Weitere begünstigende Faktoren sind Hochschulen/Fachhochschulen (für Ribnitz-Damgarten nicht zutreffend) sowie ein hohes Maß an Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen, die einen Zweitwohnsitz in ihren Elternhäusern belassen (in Ribnitz-Damgarten tendenziell zutreffend).

Im gesamten Stadtgebiet sind zum 31.12.2010 rund 670 Nebenwohnsitze registriert, entsprechend einem Anteil ca. 4 % an der gesamten wohnberechtigten Bevölkerung. Der Anteil der Nebenwohnsitze liegt allgemein bei etwa 4 - 5 % und ist insofern in Ribnitz-Damgarten nicht weiter auffällig. Seit 2004 (6,5%) hat er sogar deutlich abgenommen. Aus Zweitwohnsitzinhabern ergeben sich in Ribnitz-Damgarten insofern keine nennenswerten zusätzlichen Nachfragepotenziale.

Im weiteren Umland ist in den Seebädern ein erhöhtes Aufkommen eigengenutzter Ferienwohnungen charakteristisch - dort sind Zweitwohnsitze tendenziell auch in der Nachfrage stärker spürbar. Vgl. hierzu das Kap. 2.5 Tourismus.

2.4 Soziodemografische und -ökonomische Rahmendaten

Haushaltsstruktur in Ribnitz-Damgarten

Hinsichtlich der mittleren Haushaltsgröße (1,9) und dem Anteil kinderloser Haushalte bewegt sich Ribnitz-Damgarten insgesamt zwischen dem Kreisdurchschnitt im ländlich geprägten Nordvorpommern und den großstädtischen Verhältnisse in Rostock. Der Anteil der Single-Haushalte ist zu Lasten der Mehrpersonen-Haushalte von 35,6 (2004) auf 39,9% (2011) angestiegen. Die Zahl der Mehrpersonen-Haushalte mit Kindern ist in Ribnitz-Damgarten kontinuierlich rückläufig und liegt derzeit bei rund 25 %. Dementsprechend ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 (2004) auf 1,9 (2011) gesunken.

Übersicht 4: Haushaltsstruktur in Ribnitz-Damgarten im regionalen Vergleich								
	Ribnitz-Damgarten		Rostock		alter Lkrs. NVP*		Land M-V	
Ø Haushaltsgröße	1,91		1,65		2,02		1,92	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	39,9	103	50,0	129	35,3	91	39,9	103
Mehrpersonen mit Kindern	25,0	81	18,4	60	28,7	93	26,1	84
Mehrpersonen Kinderlos	35,1	116	31,5	104	36,0	119	34,0	112

Quelle: MB-Research 2011, Eigene Berechnungen

* seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

Die jüngste Altersgruppe der unter 25-Jährigen ist in Ribnitz-Damgarten bereits signifikant unterrepräsentiert bei einem gleichzeitig deutlich erhöhten und auch künftig zunehmenden Seniorenanteil. Damit liegt die Stadt im regionalen sowie auch im Landestrend. Demgegenüber weist Rostock eine ausgewogenere Altersverteilung auf. Weiterführende Bildungseinrichtungen, ein vielfältigerer Arbeitsmarkt und vor allem die Universität mit rund 15.000 Studierenden machen sich dort in der Ausprägung der recht stark vertretenen Altersgruppe 25 - 39 Jahre bemerkbar.

Übersicht 5: Bevölkerung nach Altersgruppen in Ribnitz-Damgarten im regionalen Vergleich

Altersgruppen	Ribnitz-Damgarten		Rostock		alter Lks. NVP*		Land M-V	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	20,0	81	22,8	92	20,0	81	21,3	86
25 bis 39	16,3	89	20,5	112	15,4	84	17,1	94
40 bis 59	33,5	108	28,5	92	36,3	117	33,9	109
60+ Jahre	30,2	116	28,2	109	28,3	109	27,7	107

Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2010, Eigene Berechnungen
 * seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

Beschäftigung

Die in Ribnitz-Damgarten durch den Fortfall von Großbetrieben wie Faserplatten- und Möbelwerk sowie Betrieben aus der verarbeitenden

Industrie bedingten Arbeitsplatzverluste der 90er und frühen 2000er Jahre konnten per Saldo durch den tertiären Sektor, Handel und Tourismus bisher nicht wieder kompensiert werden. Gleiches gilt für die im ländlichen Umland entfallenen Arbeitsplätze in der Landwirtschaft. Infolgedessen bewegt sich die Arbeitslosenquote im Geschäftsstellenbezirk Ribnitz-Damgarten⁵ seit Jahren bei etwa dem 2-fachen Niveau des Bundesdurchschnitts und lag 2011 im Jahresmittel bei etwa 17,8 %⁶. Innerhalb des Agenturbezirkes Rostock verzeichnet die Geschäftsstelle Ribnitz-Damgarten gemeinsam mit Teterow die höchsten Arbeitslosenquoten und liegt dort etwa 3-5 %-Punkte über dem regionalen Durchschnittsniveau (s. Übersicht 6).

Übersicht 6: Arbeitslosenquote in Ribnitz-Damgarten 2006-2011 - bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen-

	Geschäftsstelle Ribnitz-Damgarten	Gesamter Agenturbezirk Rostock
2011	17,8	12,9
2010	16,8	13,2
2009	18,0	13,9
2008	17,2	13,9
2007	20,7	15,8
2006	21,6	18,2

Quelle: Agentur für Arbeit, Stichtag jeweils zum 31.12. des Jahres

⁵ zugehörige Ortschaften: Ribnitz-Damgarten, Kindshagen, Saatel, Buchenhorst, Schlemmin, Dettmannsdorf, Marlow, Barth, Born, Bartelshagen II, Löbnitz, Saal, Langenhanshagen, Trinwillershagen, Eixen, Dierhagen, Fuhlendorf, Prerow, Divitz-Spoldershagen, Lüdershagen, Ahrenshagen-Daskow, Wiepkenhagen, Lindholz, Ahrenshoop, Pruchten, Wieck a. Darß, Kenz-Küstrow, Redeb, Balkenkoppel, Neuenlütke, Bad Sülze, Semlow, Wustrow, Zingst

⁶ bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

Allerdings die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Ribnitz-Damgarten seit Mitte der 2000er Jahre stabil und hat sich bei etwa 4.400 eingependelt - es werden im Saldo also keine Arbeitsplätze mehr abgebaut. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Ribnitz-Damgarten weist sogar einen positiven Trend auf und legte von 2006 auf 2011 von knapp 5.000 auf rund 5.300 zu. Insofern sind bereits über mehrere Jahre anhaltend stabile Tendenzen in der Beschäftigungssituation zu erkennen.

Übersicht 7: Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen in Ribnitz-Damgarten						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	4.332	4.334	4.478	4.435	4.365	4.420
SVP-Beschäftigte am Wohnort	4.968	5.055	5.221	5.199	5.250	5.319
Einwohner	16.608	16.412	16.309	16.086	16.038	15.971
Arbeitsplatzquote**	26,1 %	26,4 %	27,5 %	27,6 %	27,2 %	27,7 %
Arbeitsplatzzentralität***	87	86	86	85	83	83
Einpendler	2.107	2.122	2.232	2.178	2.122	2.152
Auspendler	2.743	2.843	2.975	2.942	3.007	3.051
Auspendlerquote****	55,2 %	56,2 %	57,0 %	56,6 %	57,3 %	57,4 %
Pendlersaldo	-636	-721	-743	-764	-885	-899

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit, Datenstand: 30.6.2011

* Stand vom 30.6.2011, sonstiger Stand der Einwohner: 31.12 des jeweiligen Jahres

** Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner

*** Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100

**** Auspendler/Beschäftigte am Wohnort

Der vormals positive und nach 2000 ins negative gedrehte Auspendlersaldo hingegen steigt weiterhin von ca. -600 auf gegenwärtig ca. -900. Während die Einpendlerzahl konstant bei etwa 2.000/2.100 verharrt, nahm die Zahl der Auspendler von ca. 2.750 im Jahre 2006 auf rund 3.050 im Jahre 2011 zu.

Pendlerströme

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Pendlerströme gibt Auskunft über die wesentlichen Herkunfts- und Zielorte mit Datenstand 2011. Die Herkunftsorte liegen mit ca. 66 % der Einpendler überwiegend im ländlichen Hinterland. Die bevorzugten Ziele der Auspendler sind dagegen vorwiegend Rostock nebst benachbarten Gewerbegebieten (um 30 % der Auspendler), die Ostseebäder von Graal-Müritz bis zum Darß (ca. 29 %) sowie - immer noch - Arbeitsstellen in anderen Bundesländern (ca. 14 %).

Unter den benachbarten Kommunen spielen Marlow als Herkunftsort für Einpendler (320) sowie Ahrenshagen-Daskow mit recht hohem gegenseitigen Austausch eine herausgehobene Rolle.

Ein Rückblick auf die im Vorgängerkonzept 2006 verwendete Pendlerstatistik mit Datenstand 2002 zeigt, dass sich wesentliche Veränderungen vor allem in zweifacher Hinsicht ergeben haben (vgl. folgende Übersicht). Einerseits nahm die Zahl der Berufseinpendler aus dem ländlichen Hinterland deutlich ab - möglicherweise auch dort Ausdruck von Abwanderungsbewegungen und Einwohnerverlusten. 2002 empfing Ribnitz-Damgarten noch über 1.700 Berufseinpendler aus Barth, Ahrenshagen, Marlow, Bad Sülze und dem übrigen ländlichen Kreisgebiet - gegenwärtig sind es knapp 1.300.

Andererseits gewannen die Seebäder als Auspendlerziele stark an Bedeutung. 2002 arbeiteten etwa 440 Ribnitzer in Graal-Müritz, Dierhagen sowie auf dem Fischland/Darß - im Jahre 2011 sind es mit rund 800 fast doppelt so viele. Der Tourismus beeinflusst als regionaler Wirtschaftsfaktor insoweit deutlich sichtbar die Situation in Ribnitz-Damgarten.

Übersicht 8: Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) der Stadt Ribnitz-Damgarten			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Ahrenshagen-Daskow	201	223	-22
Barth	164	79	85
Grimmen	12	77	-65
Bad Sülze/Dettmannsdorf	63	27	36
Marlow	320	117	203
Dierhagen	76	165	-89
Sonstige Fischland/Darß**	88	458	-370
Sonstige Lkrs. Nordvorpommern*	513	96	417
Graal-Müritz	49	169	-120
Sonstige Lkrs. Bad Doberan	219	257	-38
Rostock	261	661	-400
Stralsund	50	118	-68
Sonstige Mecklenburg-Vorpommern	89	179	-90
Sonstige Bundesländer	47	425	-378
Ein-/Auspendler gesamt	2.152	3.051	-899
Wohn- und Arbeitsort Ribnitz-Damgarten	2.268	2.268	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	4.420	5.319	-899

Quelle: Agentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2011

* seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

** Wustrow, Ahrenshoop, Born a. Darß, Wieck a. Darß, Prerow, Zingst

Als Einzelstandort hat erwartungsgemäß das Oberzentrum Rostock mit rund 660 Auspendlern den höchsten Stellenwert - andererseits arbeiten auch 260 Rostocker in Ribnitz-Damgarten.

Die Verflechtung mit Rostock hat sich dabei seit 2002 kaum verändert. Die Austauschbeziehungen mit Stralsund sind dagegen nachrangig (50 Ein- vs. ca. 120 Auspendler).

Pendlerströme beeinflussen naturgemäß auch Einkaufsorientierungen. Während Einpendler aus dem ländlichen Raum einen Zentralort bei der Ausstrahlung dorthinein unterstützen, limitieren Auspendlerströme in übergeordnete Zentren die Kaufkraftbindung vor Ort. Einen ähnlichen Effekt hat das konstant hohe Fernauspendleraufkommen von >400 Personen in andere (meist die alten) Bundesländer. Dieser Personenkreis hält sich typischerweise nur sporadisch an den Wochenenden in Ribnitz-Damgarten auf und wird dort nur wenig nachfragewirksam.

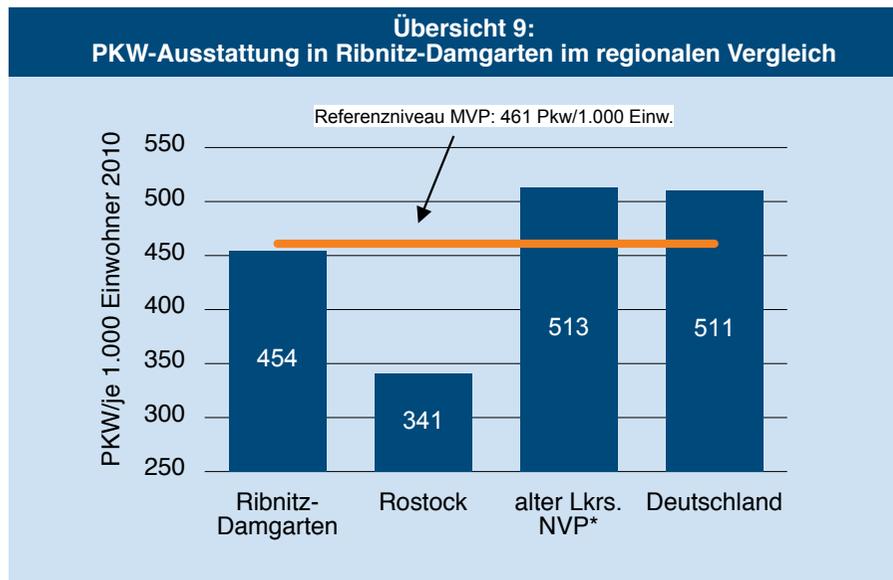
Pkw-Ausstattung

Gerade im ländlichen Raum spielt die Mobilität der Bevölkerung im Einkaufsverhalten eine erhebliche Rolle. Dort ist infolge der weitermenschigen ÖPNV-Infrastruktur und der längeren Wege für Ausbildung, Berufsausübung und Versorgung auch die Pkw-Ausstattung normalerweise durchweg höher als in den großen Städten.

Im bundesweiten Vergleich zeigt sich Ribnitz-Damgarten (454 Pkw/1.000 Einw.) als leicht unterdurchschnittlich motorisiert. Deutlich unter Mittelwerten liegt Rostock. Zwar weisen Großstädte durchweg niedrigere Pkw-Dichten als ländliche Räume auf, hier jedoch schlägt möglicherweise ein recht hoher Studentenanteil in der Wohnbevölkerung zusätzlich durch.

In Ribnitz-Damgarten dürften ein erhöhter Seniorenanteil, eine niedrige Pro-Kopf-Kaufkraft (s. Folgeabschnitt) sowie auch ein recht gutes ÖV-Netz und eine in der Kernstadt räumlich konzentrierte Infrastruktur zu einer gegenüber ländlich geprägten Räumen leicht reduzierten Pkw-Ausstattung beitragen.

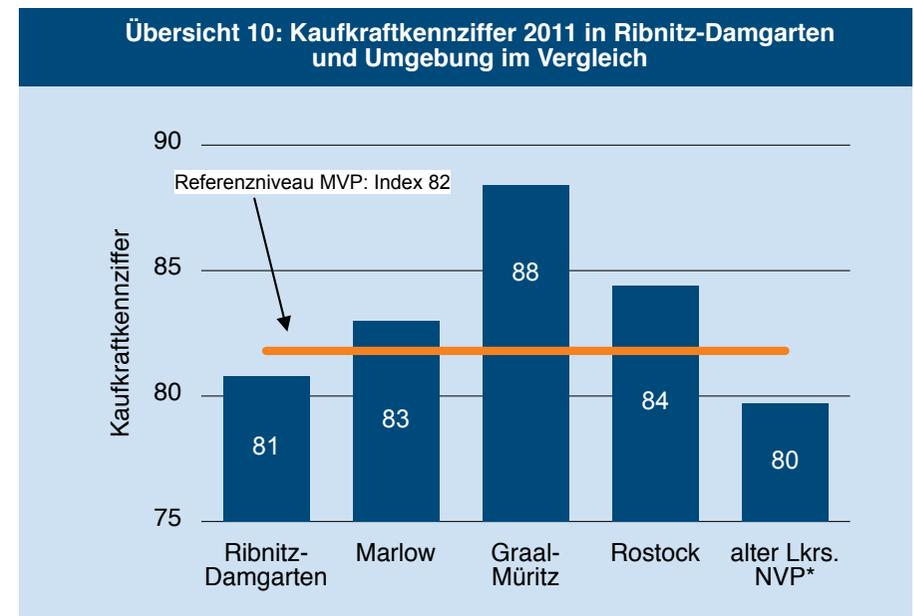
Die Pkw-Mobilität macht sich durchaus im Einkaufsverhalten bemerkbar. Prinzipiell bevorzugen mobile ländliche Haushalte vergleichsweise stärker verkehrsgünstig gelegene und pkw-geeignete Einkaufsstandorte. Nicht motorisierte Haushalte sind naturgemäß verstärkt im wohnnahen Umfeld und an Standorten mit guter ÖV-Erschließung anzutreffen.



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt, Statistisches Landesamt
 * seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

Pro-Kopf-Kaufkraft

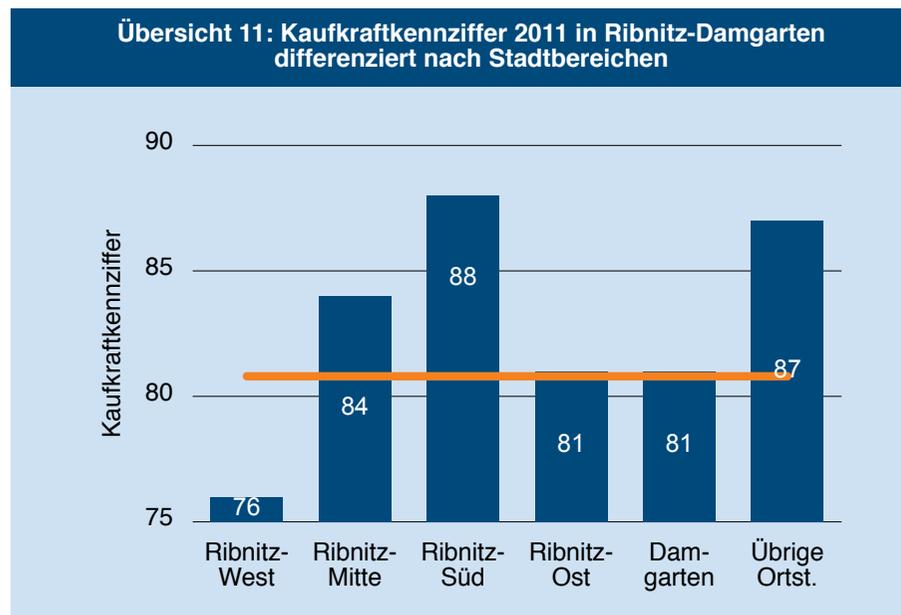
Die konsumrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft bewegt in Ribnitz-Damgarten mit einem Index von 81 knapp auf Höhe des Referenzniveaus in Mecklenburg-Vorpommern.



Quelle: lt. MB-Research 2011, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100
 * seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

Grundsätzlich ist das Kaufkraftniveau in den Seebädern unmittelbar an der Küste deutlich höher ausgeprägt als im ländlichen Raum; davon sollte eigentlich auch Ribnitz-Damgarten als Zentrum im Hinterland profitieren können, zumal auch die Beschäftigungssituation sich dort in den zurück liegenden Jahren stabilisiert hat.

Dies ist bisher jedoch nicht oder bestenfalls eingeschränkt der Fall. Eine differenzierte Darstellung der Kaufkraftindices nach Stadtbereichen zeigt, dass das einwohnerstarke und durch weitgehend sanierte Plattenbausiedlungen geprägte Quartier Ribnitz-West mit einem Index von nur 76 das gesamtstädtische Niveau drückt. Lt. ISEK-Monitoring sind dort auch weitere soziale Indikatoren ungünstig ausgeprägt.



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis MB-Research und Fa. Microm 2011
Durchschnitt BRD = 100

2.5 Tourismus

Ribnitz-Damgarten liegt im Hinterland der Ferienregion Fischland-Darß und ist aus den Ostseebädern über die Bäderstraße und das Regionalbusnetz gut erreichbar. Mindestens bei der An- und Abfahrt berühren die meisten Gäste das Stadtgebiet, sei es relativ zentral als Umsteiger Bahn/Bus oder peripher über den Ortsteil Klockenhagen als Pkw-Gäste.

Das eigene Übernachtungsaufkommen ist im Vergleich zu den Seebädern zwar gering, doch begünstigen Faktoren wie die sanierte Innenstadt mit Klosteranlage, Museen (darunter direkt in der Ribnitzer Innenstadt das Bernsteinmuseum), Einkaufs- bzw. Versorgungsmöglichkeiten sowie das Freizeitbad Boddentherme Einkaufs- und Ausflugsfahrten nach Ribnitz-Damgarten sowohl von Touristen aus den Ferienquartieren als auch Tagesausflüglern aus der weiteren Region, z. B. dem Großraum Rostock.

Neben diesen "Zielkunden" sind durch die Lage am regionalen Hauptverkehrsträger B 105 auch Durchgangs- und Zufallsgäste zu erwarten, wenngleich die Eröffnung der A 20 sowie die Südumgehung der B 105 die Chancen hierfür eher reduziert haben dürften.

Der Fremdenverkehr kann als Wirtschafts- und Nachfragefaktor rezessive Entwicklungen in anderen Sektoren - insbesondere im Hinterland - zwar nicht kompensieren, gewinnt in der Region mit steigenden Besucherzahlen und einem anhaltenden Ausbau der Beherbergungskapazitäten jedoch stetig an Gewicht.

Wie Übersicht 12 exemplarisch für meldepflichtige gewerbliche Betriebe zeigt, nehmen Beherbergungskapazitäten und Übernachtungen in der Region - vorbehaltlich saisonaler Schwankungen - deutlich zu.

Übersicht 12: Entwicklung der Übernachtungen und Beherbergungskapazitäten (Gewerbliche Betriebe ab 9 Betten)

	2004			2008			2010**		
	Angebot Betten max.	Übernach- tungen	Rechner. Auslastung	Angebot Betten max.	Übernach- tungen	Rechner. Auslastung	Angebot Betten max.	Übernach- tungen	Rechner. Auslastung
Ribnitz-Damgarten	401	32.149	22,0 %	413	32.251	21,4 %	441	32.132	20,0 %
Einzugsgebiet:									
Ostseeheilbad Gr.-Müritz	2.783	443.354	43,6 %	3.443	612.277	48,7 %	5.371	761.495	38,8 %
Ostseebad Dierhagen	1.398	179.138	35,1 %	1.915	263.568	37,7 %	4.093	360.819	24,2 %
Ostseebad Wustrow	2.266	321.524	38,9 %	2.355	348.721	40,6 %	2.504	327.014	35,8 %
Ostseebad Ahrenshoop	1.321	260.510	54,0 %	1.139	180.196	43,3 %	1.270	176.947	38,2 %
Einzugsgebiet gesamt	7.768	1.204.526	42,5 %	8.852	1.404.762	43,5 %	13.238	1.626.275	33,7 %
Weiteres Umfeld:									
Ostseebad Prerow	2.811	378.426	36,9 %	2.636	400.217	41,6 %	2.901	384.886	36,3 %
Ostseebad Zingst	3.836	496.573	35,5 %	4.114	608.542	40,5 %	7.459	836.060	30,7 %
Born am Darß	635	67.694	29,2 %	739	80.474	29,8 %	8.265	269.881	8,9 %
Wieck am Darß	407	50.592	34,1 %	356	52.588	40,5 %	1.046	156.640	41,0 %
Barth	459	55.754	33,3 %	504	55.364	30,1 %	869	59.649	18,8 %
Weiteres Umfeld gesamt	8.148	1.049.039	35,3 %	8.349	1.197.185	39,3 %	20.540	1.707.116	22,8 %
Landkreis*	16.079	2.077.964	35,4 %	16.901	2.278.022	36,9 %	33.863	2.814.779	22,8 %

Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: Dez. des jeweiligen Jahres

* seit 4.9.2011 gehört der Lkrs. Nordvorpommern zum Landkreis Vorpommern-Rügen

** seit 2009 Neugestaltung des Statistischen Berichts zum Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgabe des bisher getrennten Nachweis von Beherbergungsstätten (ohne Camping) und Campingplätzen. Aus Gründen des Datenschutzes können die Veränderungsdaten von Gemeindeergebnissen, die auch Werte für Campingplätze beinhalten, ab 2009 nicht ausgewiesen werden. Daher sind die Daten nur eingeschränkt vergleichbar.

→ Methodischer Hinweis:

Eine direkte Vergleichbarkeit ist nur zwischen 2008 und 2004 möglich. Ab 2009 wurde die Fremdenverkehrsstatistik in Mecklenburg-Vorpommern neu gestaltet und beinhaltet nunmehr auch Kapazitäten und Übernachtungen auf Campingplätzen. Die Verdoppelung des Bettenangebotes in der Region ist also nur scheinbar. 2010er Werte sind insoweit als Grundlage für künftige Zeitvergleiche nachrichtlich aufgeführt.

Daran konnte auf niedrigerem Niveau auch Ribnitz-Damgarten teilhaben, doch wird durch den Vergleich des Übernachtungsaufkommens zwischen Ribnitz-Damgarten (ca. um 32.250 p. a.) und dem der Seebäder allein im näheren Umfeld (ca. 1,4 Millionen p. a.) nochmals deutlich, wo die Schwerpunkte des Gästeaufkommens liegen und welchen marginalen Beitrag hierzu Ribnitz-Damgarten selbst leisten kann. Die Stadt ist vielmehr auf die Teilhabe am Bädertourismus angewiesen.

Durch die Neugestaltung des Statistischen Berichts zum Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern liegen nunmehr zwar auch Werte für Übernachtungen auf Campingplätzen vor. Weitere Angaben über Klein- und Privatquartiere sowie die Auslastung eigengenutzter Ferienwohnungen existieren nicht.

Auf Basis von Schätzungen aus den Vorgängerkonzepten - beruhend auf Einschätzungen der Tourist-Information - erheben wir einen groben Zuschlag von 75 % auf die amtlichen Zahlen für Übernachtungen in Klein- und Privatquartieren. Damit dürfte das Gesamtaufkommen an Gästeübernachtungen in Ribnitz-Damgarten und im näheren Umfeld etwa 2,5 Mio. betragen, wovon jedoch nur ca. 2 % im Stadtgebiet Ribnitz-Damgarten selbst anfallen dürften.

Auf das Jahr gerechnet entstehen aus den Übernachtungsgästen rechnerisch als Einwohneräquivalente:

- In Ribnitz-Damgarten ca. 130 "zusätzliche" Einwohner und
- in den Seebädern des näheren Umfelds (Graal-Müritz, Dierhagen, Wustrow, Ahrenshoop) ca. 6.500 "zusätzliche" Einwohner. Vorweggeschickt sei, dass dieses "nähere Umfeld" identisch mit dem Einzugsgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten ist, welches im weiteren Verlauf dieser Untersuchung abgeleitet wird.

Außerhalb davon entstehen im Bereich Darß/Zingst/Barth aus Übernachtungsgästen rechnerisch weitere ca. 7.000 "zusätzliche" Einwohner. Dieser Raum zählt zwar nicht mehr zum einzelhandelsrelevanten Ribnitzer Einzugsgebiet, jedoch ist daraus durchaus mit Tagesausflüglern für Ribnitz zu rechnen.

Durch eine vergleichsweise höhere Pro-Kopf-Kaufkraft und eine während des Aufenthaltes erhöhte Konsumneigung (gilt jedoch nicht für langfristige Investitionsgüter) ist der touristische Nachfragefaktor von besonderem Interesse und ermöglicht insbesondere im qualitativ mittleren und gehobenen Segment Angebotsstrukturen, die auf Basis der regionalen Nachfrage nicht tragfähig wären. Soweit Wirtschaft und Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten am Tourismus partizipieren, geschieht dies in erster Linie

- durch gezielte Versorgungskäufe von Übernachtungsgästen - vorwiegend Selbstversorger in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen - im näheren Umfeld wie z. B. Graal-Müritz, Dierhagen, Wustrow; wobei sich diese Personen dabei ähnlich verhalten dürften wie die ortsansässige Bevölkerung;

- durch gezielte oder impulsive Einkäufe von Tagesausflüglern in der Ribnitzer Innenstadt oder Museumsbesucher;
- durch Spontankäufe passierender Gäste der B 105.

Ribnitz-Damgarten kann insoweit auch im Tourismus von seiner Stellung als regionales Wirtschafts- und Einkaufszentrum partizipieren. Grundsätzlich sollte bei längerem bzw. mehrtägigem Aufenthalt von Feriengästen in den Seebädern mindestens ein Besuch der Stadt obligatorisch sein.

2.6 Fazit Makro-Standort Ribnitz-Damgarten/ Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Das 16.038 Einwohner zählende und dem Landkreis Vorpommern-Rügen angehörige Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten ist Mitglieds-gemeinde und Verwaltungssitz des Amtes Ribnitz-Damgarten.

Historisch bedingt ist die Stadt bipolar strukturiert, wobei knapp zwei Drittel der Einwohner auf die Kernstadt Ribnitz, rund 21 % auf den ca. 3 km abgesetzt liegenden Stadtteil Damgarten und weitere ca. 15 % auf recht weitläufig gestreute eingemeindete kleinere Ortschaften entfallen. Ribnitz ist dabei Sitz des Hauptzentrums.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist aufgrund der Nähe zur BAB 20 und der das Stadtgebiet umführenden bzw. tangierenden B 105, welche als direkte Verbindung von Rostock und Stralsund und Hauptzubringer nach Fischland/Darß fungiert, sowie der ÖPNV-Anbindung insgesamt als gut zu bezeichnen. Dabei dürfte die Fertigstellung der A 20 auch dazu beigetragen haben, regionale Verkehrsströme zu verändern.

So ist das südliche Hinterland nunmehr deutlich besser an das Oberzentrum Rostock angebunden.

Die Ribnitzer Innenstadt wiederum wurde nach Fertigstellung der Südumgehung von einem Großteil des Durchgangs- sowie vor allem auch des Schwerlastverkehrs entlastet.

Die Einwohnerzahl in Ribnitz-Damgarten ist seit den 1990er Jahren nahezu durchgehend rückläufig. Mit einem prognostizierten Einwohnerrückgang von ca. 10 % p. a. im Zeitraum 2006 bis 2020 wird sich dieser Trend weiter fortsetzen. Jährlich ist im Mittel mit einer Abnahme um ca. -0,8 % zu rechnen. In den zurückliegenden Jahren war der Einwohnerverlust recht stark mit einer Reduktion der mittleren Haushaltsgröße verknüpft, welche mit gegenwärtig $\bar{\varnothing}$ 1,9 Personen je Haushalt für ländliche Verhältnisse bereits recht stark fortgeschritten ist. Infolgedessen hat sich auch der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern stark auf aktuell rund 25 % reduziert. Die Gruppe der Senioren >65 nimmt dagegen kontinuierlich zu und zwar nicht nur anteilmäßig sondern auch in absoluten Zahlen. Insoweit ist der demografische Wandel in Ribnitz-Damgarten in vollem Gange.

Faktoren wie stark steigende Auspendlerzahlen in Richtung der Seebäder, ein Zusammenhang zwischen steigenden Baufertigstellungen und einer Abnahme des Einwohnerrückgangs bei insgesamt dem Vernehmen nach guter Vermarktungslage modernisierten innerstädtischen Wohnraums lassen andererseits auch die Annahme zu, dass eine Trendabschwächung auf Sicht möglich ist. Diese Faktoren lassen eine durchaus vorhandene Wertschätzung der Stadt als attraktives und gegenüber den hochpreisigen Seebädern hinsichtlich Miet- und Wohnwerbskosten preisgünstigeres Zentrum erkennen.

Eine weitgehend sanierte und städtebaulich attraktive Innenstadt, gute regionale Verkehrsanbindungen, eine recht umfassende begleitende Infrastruktur nebst medizinischer Versorgung, die Nähe zu den Seebädern bei gleichzeitig eigener Wasserlage in naturschöner Umgebung und letztlich im Vergleich zu den Seebädern selbst ein moderateres Miet- und Immobilienpreisniveau sollte die Stadt in erster Linie für Ruheständler und Zweitwohnsitzinhaber, aber auch für Beschäftigte auf dem regionalen Arbeitsmarkt und hier wiederum primär in den Seebädern attraktiv machen. Zumindest sollte sich Ribnitz-Damgarten auch einwohnerseitig deutlich besser als das ländliche Hinterland entwickeln können. Der Wohnungsleerstand ist moderat und sogar im durch nicht sanierte Plattenbausiedlungen geprägten Ribnitz-West niedrig. Dort wiederum ist es möglich, dass dieser unattraktive, aber gleichwohl sehr preisgünstige Wohnraum Transferleistungsempfänger aus dem Großraum Rostock anzieht. Günstiger wäre es, durch eine forcierte Wohnungsbauentwicklung nachfragestärkere Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Nachfrageseitig kann bei einer Veränderungsrate der Einwohnerzahl von ca. -0,8 % p. a. von einer noch knapp stabilen bis leicht rückläufigen endogenen Nachfrageentwicklung ausgegangen werden. Bis zu etwa -0,5 % p. a. kann eine Einwohnerrückgang durch im langfristigen Trend leicht steigende ladenhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben aufgefangen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass das lokale Kaufkraftniveau nicht weiter sinkt, sondern idealerweise im Zeitablauf sogar erhöht werden kann. Auch das Kaufkraftniveau wird durch die sozioökonomische Struktur zuziehender Haushalte beeinflusst.

Im ländlichen Umland bestehen wenige Anhaltspunkte dafür, dass Bevölkerungsrückgang und demografischer Wandel durch lokal wirksame endogene Faktoren kompensiert werden.

Anders sieht es dagegen in den sich weiterhin gut entwickelnden Seebädern aus, in denen auch die Beherbergungskapazitäten weiter ausgebaut werden. Von saisonalen Schwankungen abgesehen, sollte der Faktor Tourismus - einschließlich Zweitwohnsitzinhaber - im küstennahen Raum weiter an Bedeutung gewinnen und in der Lage sein, Nachfragerückgänge im ländlichen Raum mindestens auszugleichen.

Zusammenfassend sind die makrostandortseitigen Rahmenbedingungen der Stadt Ribnitz-Damgarten trotz des regionalen Einwohnerrückgangs auf Grund der Anknüpfungsmöglichkeit an den küstennahen Tourismus, einen stabilisierten Arbeitsmarkt sowie günstige städtebauliche, verkehrliche und städtebauliche Bedingungen vor Ort als vergleichsweise stabil einzuschätzen.

3 RIBNITZ-DAMGARTEN ALS EINZELHANDELS-STANDORT

3.1 Standortüberblick

Seit den Vorgängerkonzepten 2001 und 2006 hat sich an der Verteilung der wesentlichen Einzelhandelslagen in Ribnitz-Damgarten prinzipiell nichts verändert.

Weiterhin können vier Lagebereiche in Form von Handelsclustern unterschieden werden:

- Innenstadt Ribnitz
- Ortszentrum Damgarten
- EKZ Boddencenter
- Familia-EKZ Rostocker Landweg

Während die Ribnitzer Innenstadt und das Ortszentrum Damgarten gewachsene Zentrumsanlagen sind, wurden die Einkaufszentren Boddencenter und Familia in den Jahren 1994 bzw. 1992 als gemanagte Einkaufszentren im Stadtteil Ribnitz errichtet. Das Boddencenter hat dabei den Charakter eines offenen, um einen gemeinsamen Stellplatz gruppierten Fachmarktzentums, während es sich bei dem Familia-EKZ im wesentlichen um einen Verbundstandort aus Familia-Verbrauchermarkt und Aldi-Discounter handelt, welche durch eine kurze Mall - besser gesagt durch eine erweiterte Vorkassenzonen - miteinander verbunden sind.

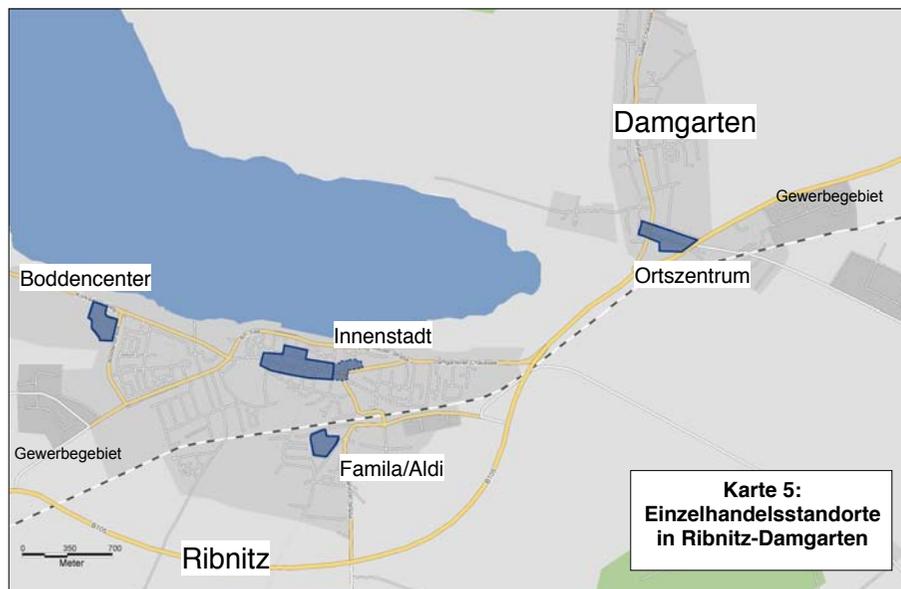
Für die gewachsenen Zentren kann eine städtebaulich integrierte Lage vorausgesetzt werden, doch erfüllen auch die beiden Einkaufszentren dieses Kriterium zumindest weitgehend. Zwar nicht zentral gelegen, so aber doch siedlungsstrukturell ausreichend integriert und vor allem im Falle des im Stadtteil West gelegenen Boddencenters auch mit Wohnbezug in die benachbarte, dicht besiedelte Plattenbau-Großsiedlung. Familia liegt im recht dünn besiedelten Stadtbereich "Süd" südlich der Bahntrasse und erreicht dort fußläufig vergleichsweise wenige Einwohner.

Diese Standorte werden ergänzt um eine Reihe von Streulagen, die sich vornehmlich im Stadtteil Ribnitz um die alte Ortsdurchfahrt der B 105 im Straßenzug Rostocker Straße – Lange Straße (Innenstadt) Damgartener Chaussee gruppieren. Auch ein Teil der Innenstadt - nämlich die vormaligen innerstädtischen Randlagen - zählen aktuell formal zu den Streulagen, weil das Aggregat "Innenstadt" im Vergleich zu 2006 räumlich enger gefasst ist. Grund hierfür ist nunmehr eine Abgrenzung anhand einschlägiger Rechtsprechung und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche. Hierbei spielt die Nutzungsdichte eine große Rolle; infolgedessen zählen frühere Rand (bzw. C-Lagen) mit nur vereinzelt Geschäftsbetrieb heute nicht mehr zur "Innenstadt" im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches. Siehe hierzu auch das folgende Kapitel.

Randständige Gewerbegebietslagen spielen als Einzelhandelsstandort in Ribnitz-Damgarten auch weiterhin nur eine untergeordnete Rolle. Dabei handelt es sich um die Gewerbegebiete "Zum Handweiser" am westlichen Stadtrand von Ribnitz sowie "An der Mühle" am östlichen Ortsausgang von Damgarten - beide an der B 105 gelegen.

Die eingemeindeten Ortschaften sind mangels ausreichender Tragfähigkeit für Einzelhandel bedeutungslos. Nur in Klockenhagen - am Bäderverkehr zum Fischland/Darß partizipierend - haben sich vereinzelte kleine Fachgeschäfte angesiedelt.

Die Masse der Handelsflächen liegt weiterhin im dominanten Stadtteil Ribnitz.



3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Ribnitz-Damgarten

3.2.1 Vorbemerkung

Das 2006 fertig gestellte Vorgängerkonzept definierte in Ribnitz-Damgarten zwei zentrale Lagebereiche, hier die Innenstadt Ribnitz und das Ortszentrum Damgarten. Bei beiden handelt es sich um die jeweiligen historisch gewachsenen Geschäftskerne dieser Stadtteile. Die beiden Einkaufszentren Boddencenter und Famila/Aldi sind 2006 als solche klassifiziert und dargestellt, jedoch nicht als zentraler Lagebereich ausgewiesen worden.

Der Rechtsbegriff zentraler Versorgungsbereich (ZVB) findet im Vorgängerkonzept noch keine Anwendung. Durch die jüngste Novellierung des BauGB sowie zwischenzeitliche Rechtsprechung erhielt er jedoch eine herausgehobene Bedeutung. Zentrale Versorgungsbereiche bestimmen sich nach bestimmten Kriterien und können nicht freihändig festgelegt werden. Ferner sind sie nicht a priori auf die historisch gewachsenen Stadt- und Ortskerne beschränkt. Insofern galt es, das Stadtgebiet daraufhin zu überprüfen, ob nicht neben den beiden Ortszentren auch das Boddencenter, der Standort Famila/Aldi am Rostocker und ggf. weitere Standorte die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Hierzu wurde eine vollständige Erfassung der Erdgeschossnutzungen an den jeweiligen Verdachtsstandorten und in ihrem Umfeld vorgenommen, denn zentrale Versorgungsbereiche werden zwar entscheidend durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, sie basieren jedoch regelmäßig auf einem breiten kundenorientierten Nutzungsspektrum, welches auch ladennahe Dienstleistungen und Gastronomie einschließt.

3.2.2 Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerstädtischen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon "keine schädlichen Auswirkungen" auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was durch den Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre. Diese Vorschrift ist vor allem für (großflächige) Einzelhandelsentwicklungen relevant. Auch das kommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesraumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005, niedergelegt im Kap. 4.3.2 "Großflächige Einzelhandelsvorhaben", Absatz (4) zentrenrelevante Sortimente (s. ebendort Seite 37):

- *"Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden."*

Die in der Vergangenheit häufig diffusen Vorstellungen über die konkrete Ausdehnung eines Zentrums müssen nunmehr grundstücks-scharf konkretisiert werden, um zentrale Versorgungsbereiche verbindlich operationalisieren zu können. Erschwerend hierbei ist, dass es keine Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches gibt. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11. Oktober 2007) lautet wie folgt:

- *"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."*

Darüber hinaus muss es sich um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte - idealerweise gewachsene Geschäftszentren - mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinaus gehenden Versorgungsangebot handeln. Zudem ist die Dichte und Breite der Nutzungsmischung von Bedeutung. Maßgeblich für die Einstufung ist zwar der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm VKF aufweisen sollte, doch macht die Arrondierung mit Dienstleistern aller Art, aber auch Gastronomie oder ggf. sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge den Zentrencharakter aus.

Vor allem in nachgeordneten Subzentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) muss der Einzelhandel zudem erkennbar auf die Nahversorgung ausgerichtet sein. Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes ist insoweit obligatorisch.

Einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) können demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein.

Ebenso bildet das Vorliegen eines Gastronomie- und Dienstleistungsclusters noch keinen zentralen Versorgungsbereich. Diese Nutzungen allein sind ohne ausreichend dimensionierten Einzelhandelsanteil nicht hinreichend für die Identifikation eines zentralen Versorgungsbereiches. Wenn jedoch auf Grund einer ausreichenden Handelsbasis ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, zählen solche Nutzungen stets dazu - und ohne diese Nutzungsmischung ist auch ein rein handelsbasierter zentraler Versorgungsbereich zumindest fragwürdig.

Bei der kleinräumigen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art der Nutzungsstruktur (Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen)
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Verkehrliche Erschließung innerhalb des Zentrums
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer etc.

Zudem sollte die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewährleistet sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch-, oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren auch besondere Wohngebiete.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt nur insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können⁷. Ebenso kann eine Gemeinde die Neuentwicklung eines noch nicht vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches betreiben. Diesen Status erhält der entsprechende Bereich jedoch erst nach seiner erfolgreichen Entwicklung und nachdem er die vorstehend genannten Kriterien erfüllt.

⁷ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77ff.

3.2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Ribnitz-Damgarten

Die Anwendung der vorgenannten Prüfkriterien auf Ribnitz-Damgarten ergab, dass die eingangs aufgeführten Lagebereiche

- Innenstadt Ribnitz
- Ortszentrum Damgarten
- EKZ Boddencenter
- Famila/Aldi (im Folgenden von Betreibernahmen abstrahierend bezeichnet als Standort "Rostocker Landweg")

aus heutiger Perspektive als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert werden können.

Alle vorgenannten Standorte

- sind siedlungsstrukturell hinreichend integriert und verfügen über eine nennenswerte fußläufige Wohnanbindung;
- weisen eine ausreichende Einzelhandelsmasse auf, wobei jeweils auch die Nahversorgung eine gewichtige Rolle spielt;
- weisen zudem ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen und somit einen über reinen Einzelhandel hinausgehenden Nutzungsmix auf (auch die beiden Einkaufszentren);
- strahlen über einen unmittelbaren fußläufigen Nahbereich hinaus aus;

- verfügen über eine hinreichend gelöste Verkehrserschließung nebst ausreichend zugeordneter Stellplätze;
- verfügen über eine angemessene ÖPNV-Erschließung.

Für das Ortszentrum Damgarten ist einschränkend anzumerken, dass seine Substanz sowie auch die Nutzungsbreite und der interne räumliche Zusammenhang in den zurückliegenden Jahren stark erodiert ist. Bei Fortschreiten der Entwicklung ist damit zu rechnen, dass Damgarten die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches in naher Zukunft nicht mehr in ausreichendem Maße erfüllen kann.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche liegen in Ribnitz-Damgarten damit nicht vor.

3.2.4 Zentrenprofile der zentralen Versorgungsbereiche in Ribnitz-Damgarten

3.2.4.1 Innenstadt Ribnitz

Versorgungsfunktion

Die Ribnitzer Innenstadt stellt das gewachsene Hauptzentrum zunächst des heutigen Stadtteils Ribnitz, seit vielen Jahren jedoch der gesamten Stadt dar. Die Innenstadt vereinigt die wesentlichen mittelzentral wirksamen und standortprägenden Einzelhandelsangebote für zentrenrelevante Sortimente. Sie werden ergänzt um Nahversorgungseinrichtungen für Bewohner der Kernstadt sowie auch für Innenstadtbesucher, administrative Einrichtungen, Dienstleistungen, Ärzte und therapeutische Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie ein verdichtetes Gastronomieangebot.

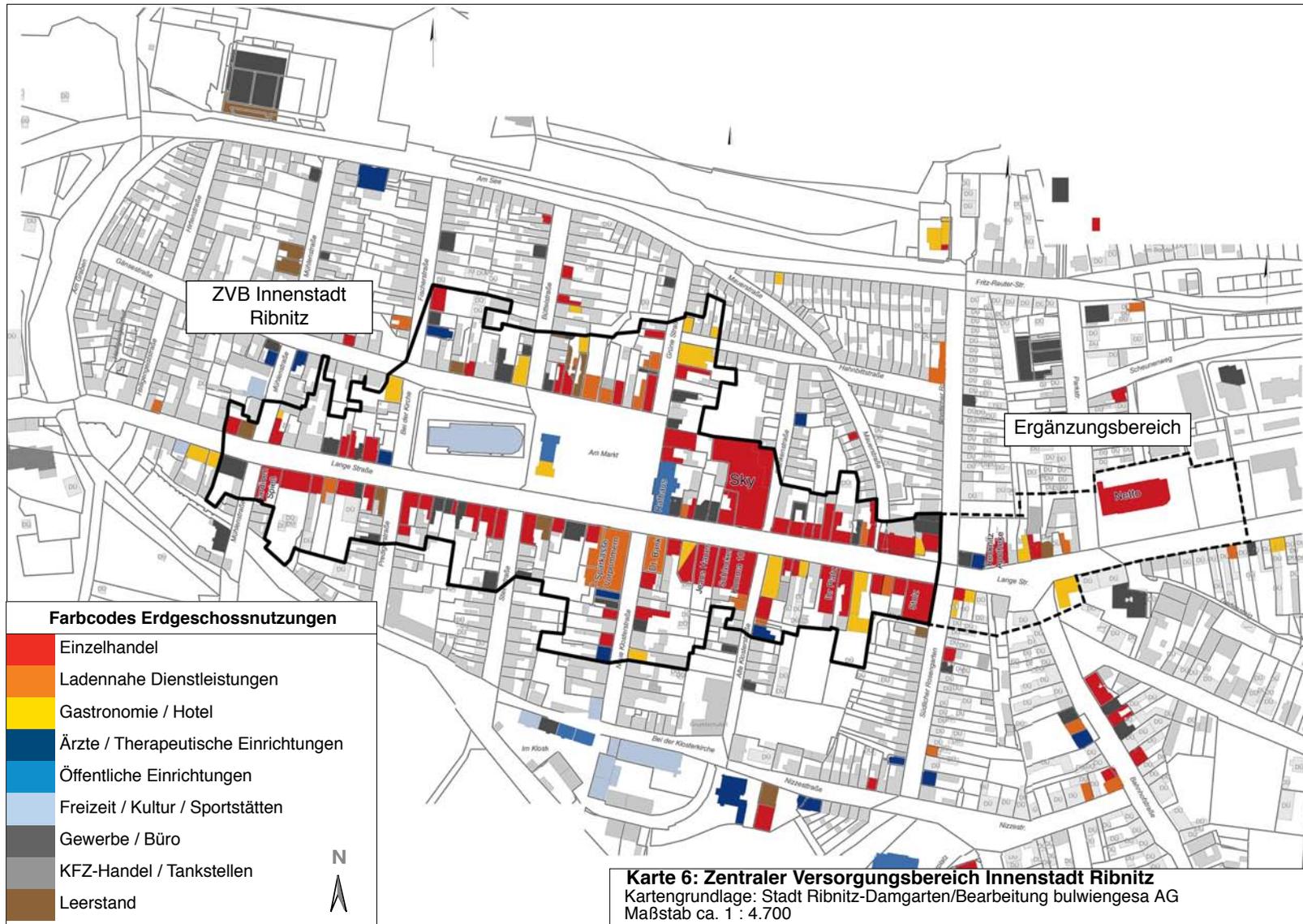
Zentrumsabgrenzung

Gegenüber den Vorgängerkonzepten werden nunmehr die strengeren Vorgaben zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche angewendet. Das hat zur Folge, dass nur der mit einer hohen Nutzungsdichte versehene Hauptgeschäftsbereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Diese Abgrenzung ist räumlich wesentlich enger als bisher und enthält im Wesentlichen die Lagebereiche, die bisher als 1a und 1b-Lage ausgewiesen wurden. Die reinen Randlagen (vormals 1c-Lage), welche sich zwar in der zusammenhängend bebauten Altstadt befinden, jedoch nur eingestreute und nicht zusammenhängende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweisen und primär Wohnfunktionen dienen, sind nicht mehr Bestandteil des aktuellen Innenstadtbegriffs.

Insofern ist das Aggregat "Innenstadt" hinsichtlich Ausdehnung, Anzahl der Ladeneinheiten, Umsatz und Verkaufsfläche nicht mehr mit dem 2006 verwendeten Innenstadtbegriff vergleichbar.

Der zentrale Versorgungsbereich "Innenstadt" erstreckt sich heute entlang der Hauptgeschäftssachse Lange Straße; im Westen beginnend auf Höhe der Mühlenstraße über den Markt bis zum Südlichen Rosengarten, der die Altstadt nach Osten abschließt. An dieser Ecke markiert das Warenhaus Stolz das Entree in die hier beginnende Hauptgeschäftslage. 2006 reichte die Innenstadtabgrenzung noch wenige Meter weiter bis zur markanten Kreuzung Lange Straße/Bahnhofstraße. Jenseits davon schließt sich entlang der Damgartener Chaussee bereits aufgelockerte Bebauung an. Der auf der Nordseite der Damgartener Chaussee in einem freistehenden eingeschossigen Baukörper (vormaliges Kino) untergebrachte Netto-Discounter war seinerzeit nicht mehr Bestandteil der abgegrenzten Einkaufs-Innenstadt. Obwohl sich sein Eingangsbereich nach Osten, also zur innenstadtabgewandten Seite, zuwendet, weist dieser Standort dennoch funktionale Bezüge zum Haupteinkaufsbereich auf (s. auch Befunde der Besucherbefragung). Zudem ist er mit einer - wenn auch kleinteiligen und nicht mit publikumswirksamen Nutzungen versehenen - Ladenzeile mit der Einkaufs-Innenstadt verbunden. Aus diesem Grund und weil dieser Standort als einziger theoretische Flächenreserven für eine weitere Handelsverdichtung aufweist, ist er gemäß der im vorigen Kapitel aufgeführten Kriterien nunmehr dem ZVB Innenstadt zugeordnet. An dieser Stelle wurde die Innenstadtabgrenzung also erweitert und nicht reduziert.

Nebenstraßen zur Langen Straße spielen nur nahe ihrer Einmündungen in die Lange Straße eine nachgeordnete Rolle als Nebenlagen.



Fotodokumentation Ribnitz Innenstadt



Neugestalteter Marktplatz: Der Pavillon mit Bistro und Touristinformation ist durchlässig gestaltet und lässt den Blick auf die Kirche frei.



Lange Straße: Blick auf die A-Lage auf der Südseite Neugestalteter Straßenraum, Parkbuchten auf der Südseite.



Entree zum Hauptgeschäftsbereich mit Kaufhaus Stolz: Lange Straße Ostteil - Blick aus Richtung Bahnhofstraße.



Lange Straße Nr. 36: Nach Auszug Schlecker hätte hier u. U. durch Flächenzusammenlegung eine größere Dro-Markt-Fläche geschaffen werden können.



Lange Straße Westteil: Blick auf das Rostocker Tor. Dieser Abschnitt ist als vormalige C-Lage nicht mehr Bestandteil des ZVB Innenstadt.



Damgartener Chaussee: Netto-Discounter in vormaligem Kino-Gebäude. Als Ergänzungsbereich Bestandteil des ZVB Innenstadt.

Insofern wurden mündungsnaher Abschnitte der Klosterstraße, Grüne Straße und der kurze Abschnitt bei der Kirche in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Entfallen sind wie bereits geschildert alle vormaligen Randlagen sowie die nördliche und den Hafen tangierende Innenstadtumfahrung am See. Auch die Bahnhofstraße weist weiterhin trotz einiger gruppierter Fachgeschäfte keinen hinreichenden Geschäftszusammenhang auf, der eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen würde.

Geschäftslagen

An der Lagecharakteristik innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hat sich seit 2006 keine Änderung ergeben. Zwar ist der Marktplatz als letzter Teilabschnitt des Hauptgeschäftszentrums zwischenzeitlich ebenfalls neu gestaltet worden und hat durch einen neu errichteten Pavillon mit Bistronutzung und Touristinformation eine zusätzliche Belebung erfahren, gleichwohl beschränkt sich die eigentliche und am stärksten frequentierte A-Lage weiterhin auf die Südseite der Langen Straße zwischen Markt und Südlicher Rosengarten (Kaufhaus Stolz).

Hier konzentrieren sich mehrheitlich die profilbildenden Geschäfte mit Verkaufsflächen von ca. 100 bis max. um 1.000 qm, darunter das Gros der Nonfood-Filialisten.

Alle übrigen Abschnitte des zentralen Versorgungsbereiches können als Nebenlagen gelten. Ladendichte, Frequentierung und auch die Konzentration potenzieller Ankerbetriebe sind dort geringer; die Kleinteiligkeit der Fachgeschäfte ist dort mit Ausnahme der beiden innerstädtischen Lebensmittelmärkte Sky und Netto noch stärker ausgeprägt.

Die früheren 1c-Lagen in den Nebenstraßen sind - wie eingangs erwähnt - heute nicht mehr Bestandteil der definierten Innenstadt im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches. Weiterhin gilt, dass diese Lagen keine Geschäftslagen sind und auch kein dahingehendes Potenzial besitzen; die einzige Ausnahme wäre ggf. das unmittelbare Hafenumfeld.

Alles in allem verfügt die Innenstadt nach heutiger Abgrenzung über rund 8.100 qm aktiver Verkaufsfläche, verteilt auf 75 Ladeneinheiten⁸. Die mittlere Flächengröße von durchschnittlich ca. 110 qm ist wie in den allermeisten von historischer Bausubstanz geprägten Zentren kleinerer Städte recht klein und signalisiert eine gewisse Flächenknappheit für aktuell expandierende Vertriebsformen. An größeren Ankerbetrieben mangelt es allerdings nicht, weil trotzdem eine Anzahl mittlerer und auch größerer Flächen von 200 - ca. 1.200 qm zur Verfügung stehen.

Die Anzahl der Ladenleerstände ist mit lediglich 5 Einheiten und grob geschätzt rund 230 qm potenzieller VKF erfreulich niedrig und beschränkt sich zudem ausschließlich auf die B-Lage. Die A-Lage weist wie auch bereits 2006 keine Anzeichen nachhaltiger Leerstandsbildungen auf. Während der Berichterstellung schlossen an der Langen Straße insolvenzbedingt in kürzestem Zeitraum die beiden innerstädtischen Drogeriemärkte Ihr Platz und Schlecker. Für den innerstädtischen Branchenmix bedeutet dies zwar einen empfindlichen Verlust - zumal das Drogeriemarktsegment in der Innenstadt bisher nicht wieder etabliert werden konnte - andererseits konnten die Flächen umgehend erneut vermietet werden, was durchaus für eine gewisse Lagegunst der Innenstadt, wie auch eine latent vorhandene Nachfrage

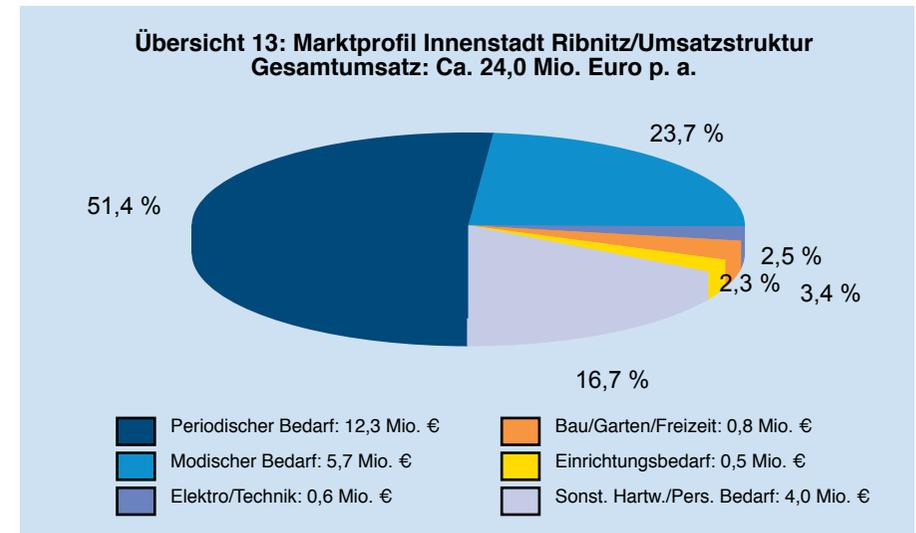
⁸ Ein direkter Vergleich mit dem Vorgängerkonzept 2006 ist nicht möglich, weil die heutige Innenstadt im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches räumlich wesentlich enger gefasst ist als damals.

nach mittleren, fachmarktgeeigneten Ladenflächen in A-Lage-Qualität spricht.

In den vormaligen innerstädtischen C-Lagen - sprich Randlagen - außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches bestehen weiterhin zahlreiche kleinteilige Leerstände. Diese haben jedoch wie bereits 2006 weiterhin kaum eine Perspektive für eine Geschäftsnutzung. Die damaligen C-Lagen zählen heute allerdings, wie eingangs bereits dargelegt, nicht mehr zur Innenstadt im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches. Städtebaulich besteht also nach wie vor eine gewisse Problemlage; sie beeinträchtigt allerdings weder Funktion, noch Entwicklungsfähigkeit des Geschäftszentrums und auch kaum spürbar dessen Außenauftritt. Städtebaulich kann die Innenstadt nach zwischenzeitlichem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und nunmehr ebenfalls erfolgter Neugestaltung des Marktplatzes als vergleichsweise attraktiv gelten - was aus Kundensicht auch eindrucksvoll bestätigt wird (s. hierzu die Befunde zur innerstädtischen Kundenbefragung).

Branchenmix und Leistungsdaten

Die Leistungsdaten berücksichtigen bereits die Schließung von Schlicker und Ihr Platz, ebenso wie der einzigen privaten Parfümerie, nachdem der Betreiber verstorben ist. Damit ist das Sortiment Drogerieartikel/Kosmetika - von geringen Randsortimenten in den Lebensmittelmärkten Sky und Netto sowie im Warenhaus Stolz abgesehen - weitgehend aus der Innenstadt verschwunden. An Stelle der beiden Drogeriemärkte traten ein MacGeiz Sonderpostenmarkt sowie ein NKD Modefachmarkt. Das Angebotsgenre der Innenstadt wurde dadurch in toto eher abgesenkt. Für eine zeitgemäße Drogeriemarktnachnutzung waren beide Ablöseflächen mit je ca. 300 qm VKF zu klein.



Flächengröße Betriebe in der Innenstadt Ribnitz ab ca. 200 qm VKF
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca.)	Lage
Stolz	Warenhaus	1.200 qm	1a - Lange Straße
Sky	Supermarkt	1.050 qm	1b - Lange Straße
Netto	Discounter	700 qm	Erg - Damgartener Ch.
Jeans Hauer	Freizeitmode	600 qm	1a - Lange Straße
Komma zehn	Sopo-Kaufhaus	450 qm	1a - Lange Straße
NKD	Modefachmarkt	350 qm	1a - Lange Straße
M&c Geiz	Sonderposten	250 qm	1a - Lange Straße
Wossidlo	Buchhandlung	200 qm	1a - Lange Straße
T & H	Mode, Geschenke	200 qm	1b - Lange Straße
Bella Moda	Damenmode	200 qm	1b - Lange Straße
Aktive Gesamt-VKF:		8.130 qm	(nur Einzelhandel)
Anzahl aktiver Ladeneinheiten		75	(nur Einzelhandel)
Ø VKF je Einheit		108 qm	
Anzahl Leerstände		5	Nur Nebenlagen
VKF Leerstände		230 qm	

Eine theoretisch mögliche Flächenzusammenlegung im Objekt Lange Straße 36 (ex Schlecker, Komma Zehn Sonderpostenkaufhaus), die auf zusammen etwa 600 - 700 qm eine adäquate Dimensionierung ermöglicht hätte, kam nicht zustande. Dazu hätte es allerdings auch synchroner Mietlaufzeiten bedurft.

Alles in allem werden gegenwärtig in der Ribnitzer Innenstadt rund 24 Mio. Euro p. a. umgesetzt, davon entfallen auch nach Aufgabe der Drogeriemärkte noch rund 51 % (um 12 Mio. Euro) auf Sortimente des Periodischen Bedarfs. Der Modische Bedarf als typische innerstädtische Leitbranche vereinigt knapp 6 Mio. Euro bzw. 24 % auf sich. Diese Konstellation ist in kleineren Mittelzentren nicht unüblich. Eine weitere, recht starke Säule ist das Spektrum Persönlicher Bedarf/Hartwaren mit rund 4 Mio. Euro bzw. 17 % Umsatzanteil.

Die Segmente Elektro/Technik, Do It Yourself (DIY)/Garten/Freizeit und Einrichtungsbedarf spielen nur untergeordnete Rollen. Ein Vergleich des Branchenmix' mit 2006 liegt nahe, ist jedoch auf Grund der veränderten Gebietsabgrenzung wenig aussagekräftig. Auf vergleichbarer Basis (2006 in etwa die A- und B-Lagen, ohne Netto in der Damgartener Chaussee) hat das Bekleidungsangebot leicht zugelegt, während der Periodische Bedarf durch Schließung der Drogeriemärkte an Boden verlor. Auf Basis der aktuellen Gebietsabgrenzung wird diese Verschiebung nicht sichtbar, weil heute Netto in der Damgartener Chaussee Teil der Innenstadt ist und dessen Umsatz den Fortfall der Drogeriemärkte überkompensiert.

In der Gesamtschau jedenfalls hat sich die Ribnitzer Innenstadt trotz Wettbewerbs im Außenbereich (v. a. durch das Boddencenter) stabil entwickelt. Ob das Angebot heute attraktiver ist als 2006, darf nach Schließung der Drogeriemärkte bezweifelt werden.

Während der Kundenbefragung waren sie noch geöffnet - ihr Stellenwert spiegelt sich darin deutlich wider (s. auch Kap. 3.7.7). Deren Nachnutzung hat das ohnehin eher fachmarktgeprägte Angebotsgenre weiter abgesenkt. Es bestehen zwar weiterhin eine Reihe ambitionierter (kleinerer) Fachgeschäfte, im langfristigen Trend jedoch verflacht das innerstädtische Angebot und wird stärker durch Niedrigpreis- und Postenanbieter geprägt. Dieser Wandel ist allerdings allgemein zu beobachten und nicht auf Ribnitz beschränkt. Er hat zur Konsequenz, dass zumindest in kleineren Städten eine Aufgabenteilung a la "mittel- bis höherpreisiges Angebot in der Innenstadt - ergänzt durch Fachmärkte und Nonfood-Discounter im Außenbereich" in den meisten Fällen weder besteht, noch herstellbar ist. Dies gilt auch für Ribnitz.

Potenzialflächen in der Innenstadt

Nennenswerte räumliche Erweiterungspotenziale sind in der Ribnitzer Innenstadt zumindest im Kernbereich um die Lange Straße und den Markt derzeit nicht erkennbar. Die Kubatur ist vollständig ausgebildet, brachliegende oder zur Neuentwicklung anstehende Grundstücke bestehen dort im Augenblick und auch perspektivisch nicht. Innenentwicklungen sind in begrenztem Maße vereinzelt möglich; eine Schließung der Angebotslücke "Drogeriemarkt" oder auch eine Verstärkung des bislang schwach ausgeprägten Sortiments Elektro/Technik ist im Hauptgeschäftsbereich nur durch Substitution vorhandener Anbieter und/oder Flächenzusammenlegungen herstellbar. Dabei wäre es durchaus wünschenswert, den einen oder anderen Niedrigpreis- oder Sonderpostenanbieter durch z. B. einen Drogeriemarkt abzulösen.

Lediglich anschließend an den Netto-Discounter in der Damgartener Chaussee befindet sich mit dem seit mehreren Jahren leerstehenden vormaligen Postgebäude eine 'echte' Potenzialfläche. Mit einer Nachnutzung dieses Gebäudes ist vermutlich nicht mehr zu rechnen; allerdings steht es, obwohl aus der Nachkriegszeit stammend, unter Denkmalschutz. Ob und inwieweit dieser überwunden oder zurückgenommen werden könnte, kann im Rahmen dieser Analyse nicht geklärt werden. Da Netto mit ca. 700 qm VKF jedoch für einen Lebensmittel-discounter mittlerweile zu klein geworden ist, kann dort latente Neubauabsicht vermutet werden; dessen Bestandsfläche würde für eine Neubelegung frei und könnte z. B. von einem Drogeriemarkt genutzt werden.

Sehr spekulativ ist die Frage nach einer in fernerer Zukunft möglicherweise anstehenden Neuentwicklung der gegenwärtig von Sky genutzten vormaligen Gewerbeimmobilie. Zwar wurde der Supermarkt im Zuge der Konzentration des coop-Netzes auf diesen Standort (Sky im Boddencenter wurde an Edeka abgegeben) kürzlich ertüchtigt und rückwärtig mit zusätzlichen Stellplätzen versehen, gleichwohl entsprechen weder die Dimensionierung mit rund 1.050 qm VKF noch das durch funktionale Mängel (Niveauunterschiede/Treppe zur Langen Straße, beengter Eingangsbereich, unübersichtlicher Zuschnitt, 2. permanenter Checkout zu den rückwärtigen Stellplätzen) gehandicapte Objekt den Kunden- und Betreiberanforderungen an einen vollsortierten Supermarkt. Insofern ist unklar, ob das Objekt dauerhaft gehalten werden kann. Ein Abriss und Neubau an diesem Standort könnte der Innenstadt langfristig zu zusätzlichen mittleren und größeren Ladenflächen verhelfen - ggf. auch für einen modernisierten Supermarkt.

3.2.4.2 Einkaufszentrum Boddencenter

Baulich-funktionales Konzept

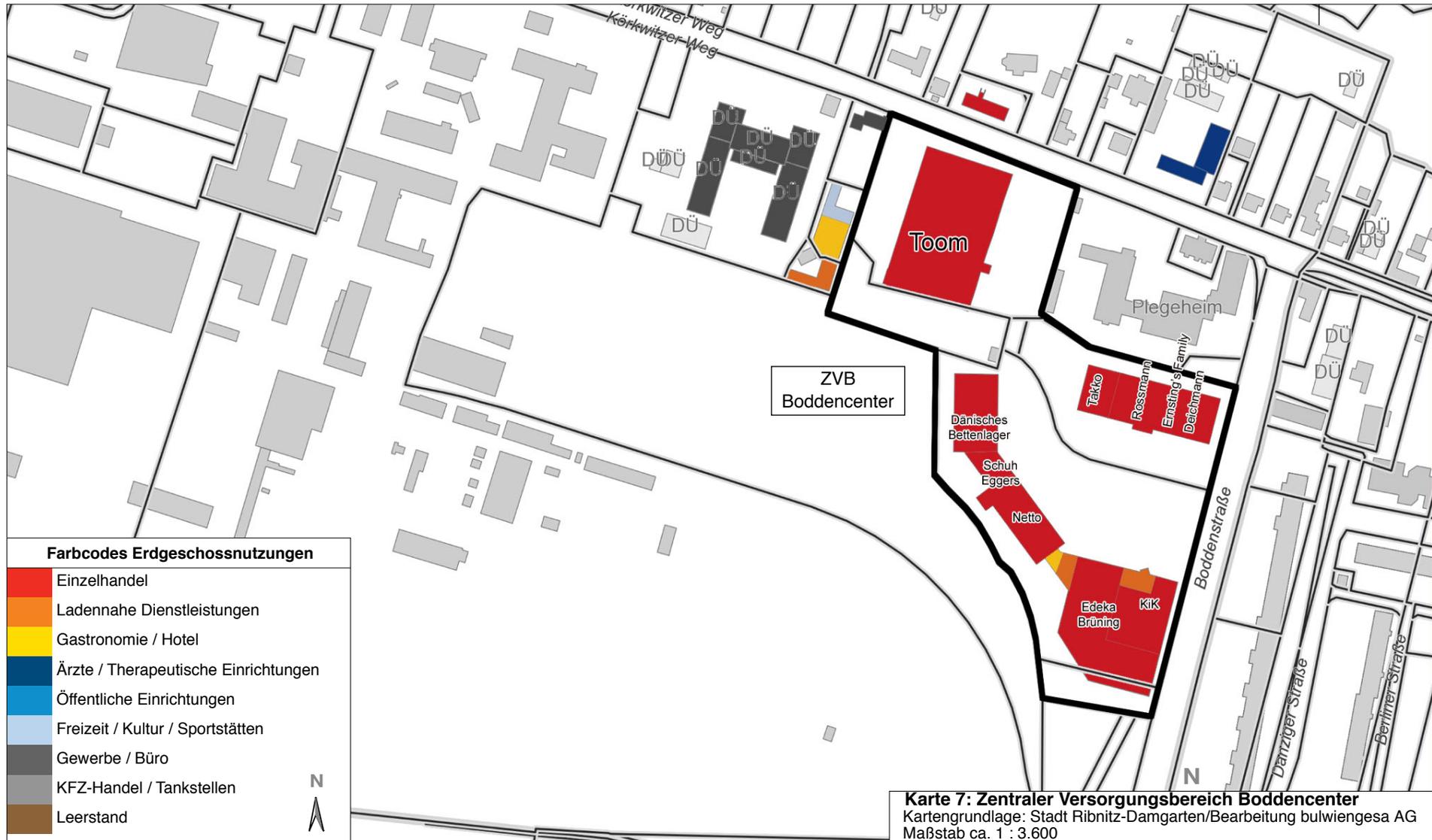
Das 1994 als offenes Einkaufszentrum errichtete Boddencenter liegt westlich unmittelbar benachbart zur Großwohnsiedlung um die Danziger Straße im Ribnitzer Stadtquartier West. Drei eingeschossige Baukörper mit Ladeneinheiten gruppieren sich um einen gemeinsamen Stellplatzbereich; das gesamte Zentrum weist mit seinen vorwiegend mittleren und größeren, zum Stellplatz ausgerichteten Ladeneinheiten dabei den Charakter eines Fachmarktzentrums auf. Insgesamt stehen rund 350 Stellplätze zur Verfügung. Das Center ist an das regionale und lokale Busnetz angeschlossen und per Pkw über die Boddenstraße und den Körkwitzer Weg anzufahren. Fußläufig sind vor allem die östlich angrenzenden Großwohnsiedlungen angeschlossen. Nach Westen ist die Siedlungsdichte um den Körkwitzer Weg bis zum Stadtrand nur gering.

Zentrumsabgrenzung

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Boddencenter ist auf die Flurstücke mit den drei mit Ladeneinheiten versehenen Baukörpern und den zugehörigen Stellplätzen begrenzt. Im Umfeld bestehen keine nennenswerten ergänzenden Nutzungen, die eine weitere Ausdehnung rechtfertigen.

Branchenmix und Leistungsdaten

Das Boddencenter stützt sich auf einen vergleichsweise breiten Branchenmix. Flächengrößter Betrieb ist der Toom Bau- und Heimwerkermarkt, welcher den gesamten westlichen Baukörper einnimmt.



Er weist rund 3.600 qm gewichtete VKF⁹ auf. Toom ist nach wie vor der einzige vollsortierte Bau- und Heimwerkermarkt in Ribnitz-Damgarten und somit auch eine wesentliche Stütze der mittelzentralen Versorgungsfunktion.

Der zweitgrößte standortprägende Anbieter war 2006 noch ein rund 2.500 qm umfassender Sky-Verbrauchermarkt. Die Betreiberin coop eG konzentrierte sich zwischenzeitlich auf ihren innerstädtischen Supermarkt und gab die Fläche im Boddencenter auf. Hier hinein verlagerte der bisher in der benachbarten Wohnsiedlung West in Solitäranlage ansässige Edeka-Markt, allerdings auf einer reduzierten Verkaufsfläche von etwa 1.600 qm. Sein Altstandort steht in der Georg-Adolf-Demmler-Straße heute leer¹⁰.

Die übrigen Flächen im vormaligen Sky-Objekt wurden im Rahmen eines umfassenden internen Relaunchs in eine vergrößerte Konzessionszone eingebracht. Auch die nördliche Fachmarkteinheit des Boddencenters, u. a. mit Rossmann Drogeriemarkt, Takko Modiefachmarkt und Deichmann Schuhe, wurde modernisiert.

Mit Kik, Takko (jeweils niedrigpreisige Modiefachmärkte), Deichmann und Eggers (Schuhe), Rossmann (Drogerie) und Dänisches Bettenlager (Heimtextilien/Möbel) als größere Betriebe ist der Branchenmix ansonsten zwar recht breit, jedoch gleichwohl nicht umfassend aufgestellt.

⁹ Im Baumarktbereich ist es üblich, Freiverkaufsflächen gewichtet anzurechnen. Als Schlüssel gelten: Überdachte, aber nicht umbaute Flächen 50 %, Freiverkaufsflächen 25 %. Die Innen-VKF des Baumarktes dürfte etwa 3.200 qm betragen.

¹⁰ Der aus DDR-Zeiten stammende ehemalige Konsum-Markt ist für eine Nutzung als Lebensmittelmarkt nach heutigen Maßstäben nicht mehr geeignet und verfügt nur über rund 600 qm VKF. Mit einer Revitalisierung ist nicht zu rechnen.

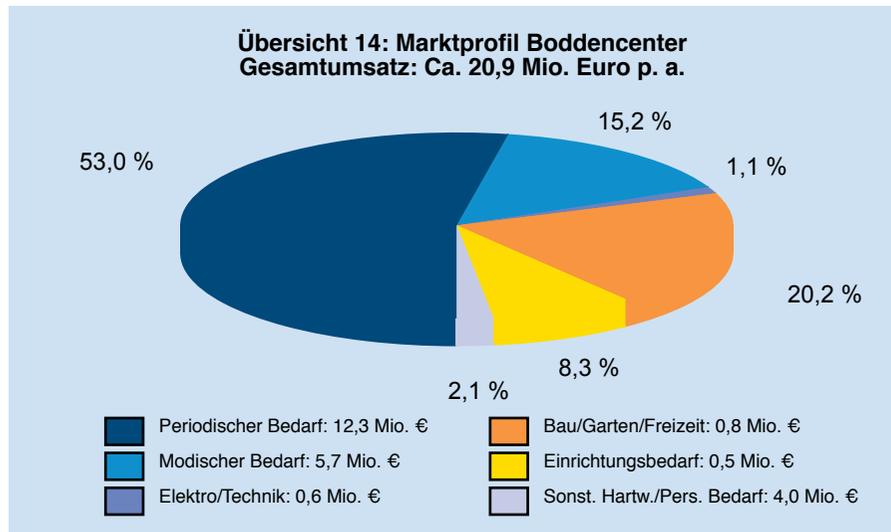
Die Gesamt-VKF beläuft sich auf rund 9.300 qm VKF, das Umsatzpotenzial wird auf knapp 21 Mio. Euro geschätzt. 13 Ladeneinheiten sind mit Einzelhandelsnutzungen belegt; daraus resultiert eine den Fachmarktcharakter recht gut widerspiegelnde mittlere Flächengröße von knapp über 700 qm. Leerstände bestehen im Boddencenter nicht.

Etwa 53 % des Umsatzes entfallen auf Periodischen Bedarf, ansonsten sind Modischer Bedarf (ca. 15 %) und natürlich Heimwerker- und Gartenbedarf (ca. 20 %) stark vertreten. Elektro/Technik (Umsatzanteil um 1 %) sowie das gesamte Spektrum an Hartwaren und Persönlichem Bedarf (Umsatzanteil um 2 %) spielen kaum eine Rolle und kommen nur als Rand- und Aktions assortimente vor.

Ausbauplanungen

Die Dimensionierung des Toom Bau und Heimwerkermarktes ist aus heutiger Sicht für die Abbildung eines Vollsortimentes nicht mehr ausreichend. Infolgedessen besteht aktuell eine Erweiterungsplanung um rund 3.000 qm; sie soll vor allem dem Ausbau des bisher recht schmalen Gartensortimentes dienen.

Unsaniert präsentiert sich bis heute der vormalige Plus-Discounter in der Mitte des südlichen Baukörpers. Er wurde nach Übernahme durch Netto Markendiscount nur provisorisch auf das neue Konzept umgestellt. Ursächlich hierfür ist auch in diesem Fall eine mittlerweile zu geringe Dimensionierung mit etwas mehr als 700 qm VKF. Das Standardkonzept sieht unter Wettbewerbsbedingungen rund 1.050 qm vor; entsprechend besteht auch hier als Voraussetzung für den weiteren Standorterhalt eine Erweiterungsplanung um rund 300 qm. Davon hängt insoweit auch die Modernisierung des Marktes ab.



Flächengröße Betriebe im Boddencenter ab ca. 200 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca.)	
Toom	Baumarkt	3.600 qm	Erweiterungsplanung
Edeka Brüning	Supermarkt	1.600 qm	
Dänisches Bettenlager	Heimtex./Möbel	800 qm	
Netto Markendiscount	LM-Discounter	740 qm	Erweiterungsplanung
Kik	Bekleidungs-FM	600 qm	
Takko	Bekleidungs-FM	550 qm	
Rossmann	Drogeriemarkt	500 qm	
Deichmann	Schuhe	400 qm	
Eggers	Schuhe	300 qm	
Aktive Gesamt-VKF:		9.330 qm	(nur Einzelhandel)
Anzahl aktiver Ladeneinheiten		13	(nur Einzelhandel)
Ø VKF je Einheit		718 qm	
Anzahl Leerstände		-	

Versorgungsfunktion

Das Boddencenter ist nicht zuletzt durch den Toom-Baumarkt Bestandteil des mittelzentral wirksamen Angebotes in Ribnitz-Damgarten und auch die Mode- und Schuhfachmärkte bewegen sich etwa auf "Augenhöhe" mit ihren innerstädtischen Pendanten - wenngleich das Modeangebot im Genre niedrig positioniert ist.

Die Kundenbefragung belegt, dass die Reichweite des Boddencenters etwa der der gesamten Stadt entspricht.

Die beiden Lebensmittelmärkte leisten primär Nahversorgung, strahlen jedoch durch die Clusterwirkung ebenfalls überörtlich aus. Die Lage am Körkwitzer Weg begünstigt die Ausstrahlung in den Raum Fischland; damit profitiert der Standort auch vom dortigen Fremdenverkehr.

Für das Ribnitzer Stadtquartier "West" hat sich die Nahversorgungsfunktion des Boddencenters nach Verlagerung des dortigen Edeka-Marktes in das Center intensiviert.

Der modernisierte Rossmann-Drogeriemarkt ist nach Schließung der beiden innerstädtischen Drogeriemärkte nunmehr der einzige seiner Art in Ribnitz-Damgarten und entsprechend gut besucht. In diesem Segment ist das Boddencenter zum führenden Standort in der Stadt avanciert. Insofern ergänzt das Zentrum die Innenstadt, steht jedoch vor allem im modischen Segment auch in einem Konkurrenzverhältnis zu ihr und hat im Drogeriemarktbereich gegenwärtig eine gewisse Alleinstellung. Lediglich Familia dürfte ein ähnlich umfangreiches Sortiment vorhalten.

3.2.4.3 Rostocker Landweg (Familia/Aldi)

Baulich-funktionales Konzept

Der etwa 1992 als Klein-EKZ errichtete 1-2 geschossige Komplex bestand zunächst aus einem Verbundstandort aus Familia-Verbrauchermarkt und Aldi-Discounter, welche durch einen erweiterten Konzessionsbereich mit Mallcharakter miteinander verbunden sind. Diesem sind etwa 300 bis 350 Stellplätze vorgelagert. Nach 2006 verlagerte ein darin befindliches Zoo-Fachgeschäft unter Erweiterung zu einem Zoo-Fachmarkt auf die gegenüber liegende Seite des Rostocker Landwegs. Zusätzlich wurden eine Tankstelle und Kfz-Serviceeinrichtungen angesiedelt. Der Standort liegt im relativ dünn besiedelten Stadtquartier "Süd" und ist, da der Rostocker Landweg über eine mit längerer Anfahrrampe versehene Brücke über die Bahnanlagen mit dem Kernsiedlungsbereich verbunden ist, von dort fußläufig und mit dem Fahrrad nur eingeschränkt gut zu erreichen. Allerdings ist angedacht, den Bahnhof mit einer Fußgänger- und ggf. auch Radwegeunterführung zu versehen, welche auch den Bahnsteigzugang übernimmt. Danach wäre er in wenigen Minuten fußläufig aus dem Kernstadtbereich zu erreichen. Die Pkw-Anbindung ist traditionell im weiteren Verlauf des Rostocker Landwegs sektoral auf das südliche Umland ausgerichtet - nach Fertigstellung der Ortsumgehung und durch die Verknüpfung des Rostocker Landwegs mit dieser hat sich die Anfahrbarkeit aus praktisch dem gesamten Umland verbessert. Der Standort ist in die Ortsbuslinie 201 eingebunden.

Zentrumsabgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschränkt sich nach Abstimmung mit der Landesplanung auf den Kernkomplex Familia/Aldi.

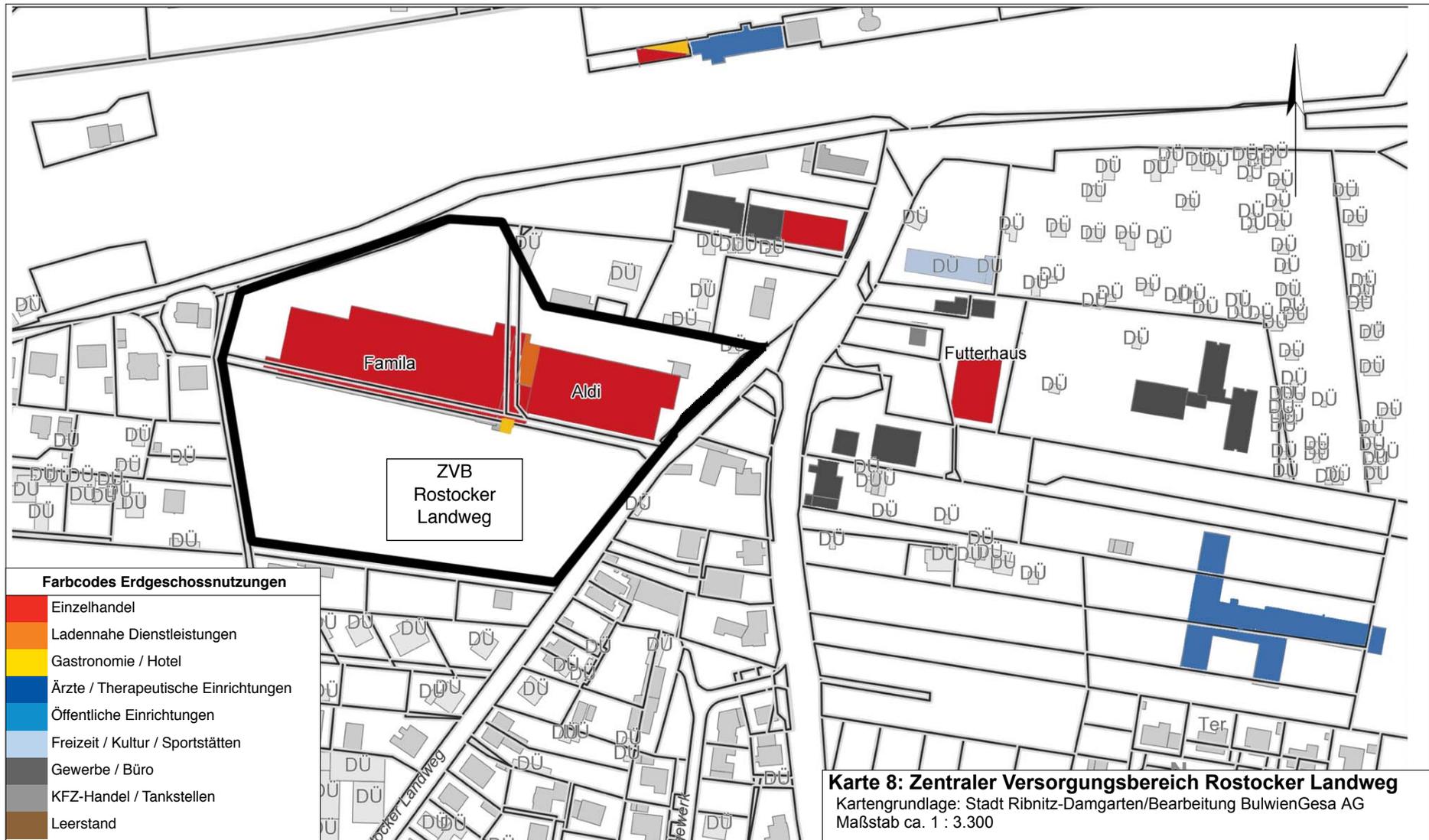
→ Hinweis:

Die Erweiterung lehnt sich bewusst an den vorhandenen Einkaufsstandort an, ist vom selben Investor errichtet und durch die Gestaltung des Baukörpers sowie durch die Einrichtung eines Verkehrskreisels auch funktional mit dem Familia/Aldi-Grundstück verbunden. Heimtierfutter und andere Verbrauchsprodukte wie z. B. Katzenstreu bilden einen wesentlichen Sortimentsbestandteil von Zoo-Fachmärkten und werden ähnlich wie Lebensmittel und Verbrauchsgüter von Heimtierhaltern regelmäßig gekauft. Sie zählen daher auch zur Bulwiengesa- Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf und sind adäquater Angebotsbestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Dem ist die Barrierewirkung der Sarnitzer Straße sowie der Umstand entgegenzusetzen, dass der Zoofachmarkt auf deren Ostseite die einzige Handelsnutzung darstellt und Tankstelle nebst Kfz-Servicebetrieben keine zentrenprägenden Nutzungen darstellen. Aus Gutachtersicht sind beide Auffassungen vertretbar. Im Rahmen der Abstimmung mit der Landesplanung entschlossen sich Stadt und Gutachter, die Auffassung der Landesplanung mitzutragen und die Zentrenabgrenzung auf den Kernstandort zu begrenzen.

Die Leistungsdaten schließen jedoch den gesamten Lagebereich Rostocker Landweg ein.

Branchenmix und Leistungsdaten

Der Branchenmix wird weiterhin vom Angebot des Periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Verbrauchsgüter) geprägt. Bei Familia, Aldi, einigen Konzessionären des Vorkassenbereiches sowie auch dem außerhalb der zurückgenommenen ZVB-Abgrenzung gelegenen Futterhaus Zoo-Fachmarkt steht dieses Kernsortiment im Vordergrund.



Fotodokumentation Ribnitz Boddencenter und Rostocker Landweg



Boddencenter: Zufahrt aus der Boddenstraße. Linker Hand (nicht sichtbar) unmodernisierte Plattenbauten an der Danziger Straße. Wenig attraktives Umfeld.



Boddencenter: Modernisierte Fachmärkte. Im Hintergrund Plattenbauten an der Danziger Straße.



Boddencenter: Modernisierte Mall im Edeka-Komplex. Nach Ablöse des Sky-Verbrauchermarktes reduzierte VKF und vergrößerter Konzessionärsbereich.



Boddencenter: Unmodernisierter und unterdimensionierter Netto (exPlus) Discounter. Modernisierung und Standorterhalt hängen von Flächenerweiterung ab.

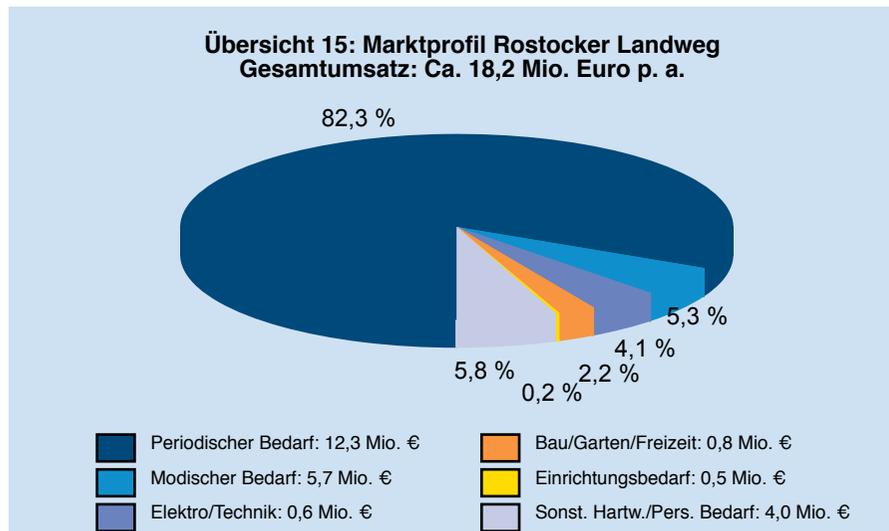


Rostocker Landweg - Famila/Aldi: Aldi beabsichtigt eine Herauslösung aus dem Baukörper und Neubau jenseits des Stellplatzes.



Rostocker Landweg - Famila/Aldi: Unübersichtlicher Aldi-Zugang, von der Quermall aus gesehen.

Nonfood-Sortimente werden durch Konzessionäre im Vorkassenbereich sowie vor allem von einem recht breiten Familia-Nonfood-Angebotsspektrum abgebildet.



Flächengröße Betriebe am Rostocker Landweg ab ca. 200 qm VKF
 (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca.)	
Famila	Verbrauchermarkt	3.400 qm	
Aldi	LM-Discounter	900 qm	Neubauplanung
Futterhaus	Zoo-Fachmarkt	400 qm	
Aktive Gesamt-VKF:		4.840 qm	(nur Einzelhandel)
Anzahl aktiver Ladeneinheiten		9	(nur Einzelhandel)
Ø VKF je Einheit		538 qm	
Anzahl Leerstände		-	

Infolgedessen werden rund 82 % des Gesamtumsatzpotenzials in Höhe von ca. 18 Mio. Euro p. a. vom Periodischen Bedarf getragen. Darüber hinaus bestehen keine ausgeprägten Angebotsschwerpunkte, den Zoo-Fachmarkt als lokal marktführenden Anbieter in seinem Teilmarkt ausgenommen.

Derzeit weist der Standort eine aktive VKF von rund 4.840 qm, verteilt auf 9 Ladeneinheiten, auf. Allein 3.400 davon werden vom Familia-Verbrauchermarkt belegt, welcher damit der flächengrößte Lebensmittelmarkt in Ribnitz-Damgarten ist. Rund 900 qm entfallen auf Aldi, weitere 400 qm auf den Futterhaus-Zoofachmarkt. Die übrigen Shops sind kleinflächig. Leerstände sind bisher nicht aufgetreten.

Ausbauplanungen

Aktuell beabsichtigt Aldi die Verlagerung aus dem Familia-Komplex heraus in einen Neubau auf dem Südteil des Grundstücks. Mit einer leichten Flächenerweiterung auf >1.000 qm ist zu rechnen; die derzeit belegten 900 qm VKF liegen mittlerweile unterhalb der Flächenvorgaben des Unternehmens.

Der derzeitige Aldi-Markt entspricht im Außenauftritt zudem nicht den aktuellen Vorstellungen dem Corporate Design, welches darüber hinaus freigestellte Baukörper präferiert. Ferner liegen lt. Fa. Aldi und dem Eigentümer im Bestandsobjekt eine Reihe baulicher und funktionaler Mängel vor, welche Aldi zur Verlagerungsabsicht bewegen. Im Vordergrund steht hier die etwas unübersichtliche Anbindung an die Familia-Vorkassenmall über eine Stichpassage. Aldi bevorzugt grundsätzlich eine eigene Außenerschließung.

Die Eigentümerin prüft für den Fall einer Verlagerung Nachnutzungsoptionen für die von Aldi belegte Ladenfläche. Hierzu sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes entsprechende Vorgaben zu entwickeln.

Versorgungsfunktion

Der Standort Rostocker Landweg erfüllt primär Versorgungsfunktionen im Periodischen Bedarf, welche durch den Verbund Verbrauchermarkt/Discounter über Ribnitz hinaus in das gesamte Einzugsgebiet ausgreifen. Dadurch ist es Bestandteil des mittelzentral wirksamen Angebotes und ergänzt insoweit auch die Innenstadt. Durch die recht hohe Angebotsbreite kommt es zwar zu Überschneidungen mit dem Innenstadtangebot, doch weil es sich hierbei im Wesentlichen um Teil- und Randsortimente handelt, ist die Wettbewerbsintensität bisher noch sehr begrenzt und deutlich niedriger einzuschätzen, als der vom Boddencenter ausgehende Wettbewerbsdruck.

3.2.4.4 Ortszentrum Damgarten

Lagecharakteristik und Zentrumsabgrenzung

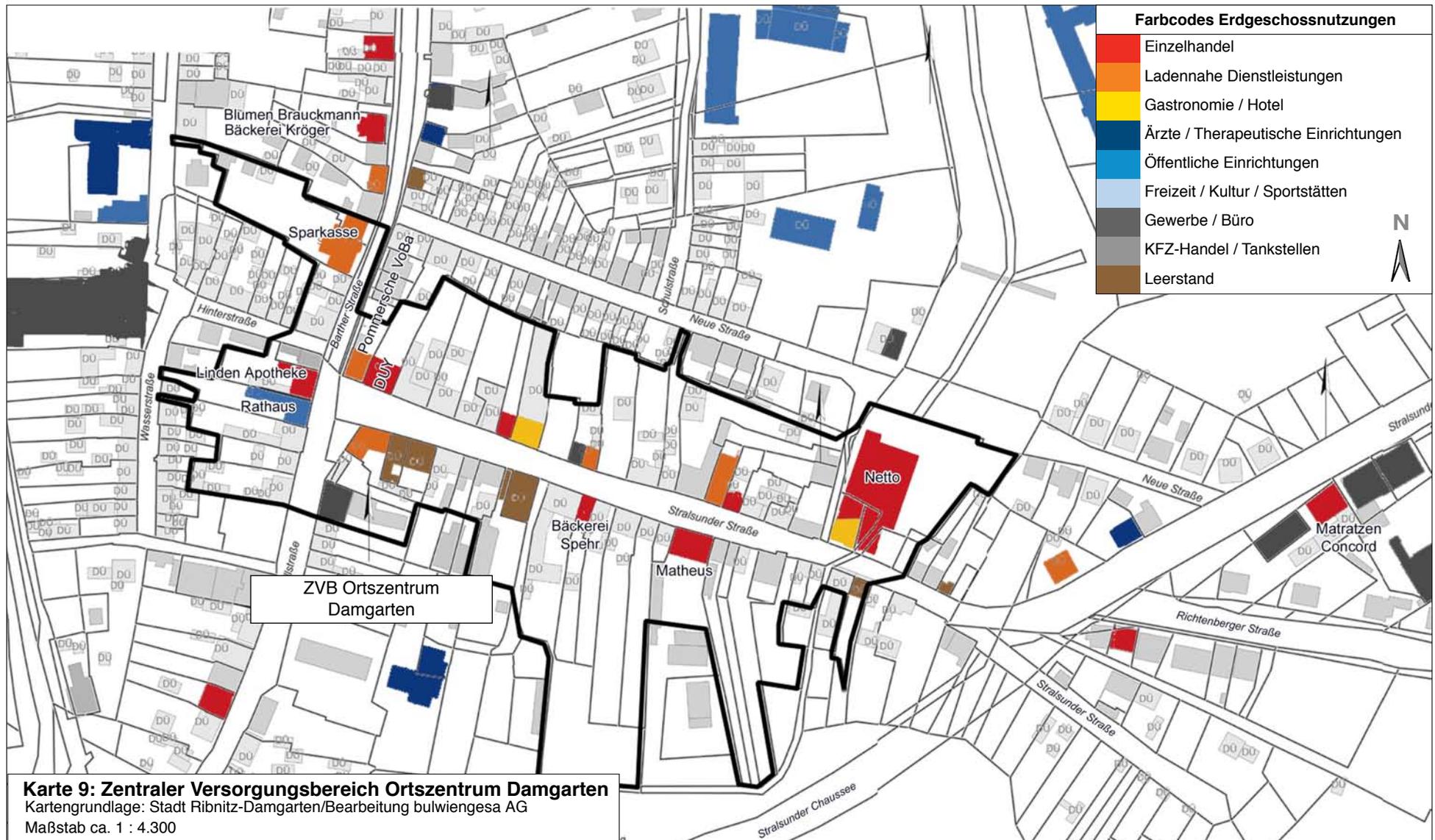
Ebenso wie die Innenstadt Ribnitz ist auch das Ortszentrum Damgarten im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches nunmehr enger angegrenzt worden als im letzten Einzelhandelskonzept 2006. Grund für eine engere Angrenzung ist die geringe und weiter abnehmende Dichte relevanter Nutzungen im Ortsgefüge. Der ohnehin nur schwach ausgeprägte Zentrumscharakter geht zunehmend verloren.

Auch in Damgarten ist der Sanierungsfortschritt im Ortsbild erkennbar, allerdings kam es dort vermehrt zu Leerstandsabrissen; Lücken werden allerdings primär durch Wohnnutzungen gefüllt.

Das Ortszentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich entlang der historischen Durchfahrtsstraße Stralsunder Straße, die allerdings mehr und mehr den Charakter einer Ortsnebenstraße einnimmt, sowie entlang des Südteils der Schillstraße. Der Hauptanbieter Netto Marken-Discount hat seinen Standort im Ostteil der Stralsunder Straße und ist nach Schließung des Schlecker-Drogeriemarktes die einzige verbliebene, noch einigermaßen geschäftsprägende Nutzung dort. Ein wesentliches Standorthandicap ist dabei, dass die Stralsunder Straße zwar direkt auf die B 105 Stralsunder Chaussee geführt ist, am dortigen Knoten jedoch keine Linksabbiegebeziehungen möglich sind.

Der Straßenzug Schillstraße/Barther Straße hingegen hat trotz eines in der Ortslage eingeschränkten Querschnitts auch heute noch Durchgangsstraßencharakter, wenngleich verkehrlich deutlich nachrangig zur B 105 Stralsunder Chaussee. Zentrumscharakter kommt lediglich im Umfeld des platzartig erweiterten Mündungsbereiches zur Stralsunder Straße auf - dort verdichten sich gewerbliche und geschäftliche Erdgeschossnutzungen und auch die ansonsten sehr kleinteilige und allgemein zweigeschossige Bebauung fällt dort etwas großmaßstäblicher aus.

Alles in allem ist jedoch der gesamte Ortskernbereich mit wenigen Ausnahmen (Netto-Markend-Discount, Ärztehaus, vormaliges Kaufhaus) sowohl grundstücksseitig als auch hinsichtlich der Bebauung klein- bis kleinstteilig geprägt.



Fotodokumentation Damgarten



Ortszentrum - Stralsunder Straße: Blick von Netto Markendiscout (rechts) in Richtung Schillstraße - Zentrumscharakter ist nur noch schwach erkennbar.



Ortszentrum - Stralsunder Straße: Baulücke, Vorarbeiten für Altenwohnanlage. In 2008/09 für Handelsentwicklung im Gespräch



Ortszentrum - Stralsunder Straße/Schillstraße: Rechts ehemaliges Kaufhaus, heute Duy Hung Mode und Geschenkartikel



Damgarten - Schillstraße: Blick von der B 105 in Richtung Ortszentrum.



Damgarten: Einmündung Stralsunder Straße in Stralsunder Chaussee (B 105): Kein Linksabbiegen möglich.



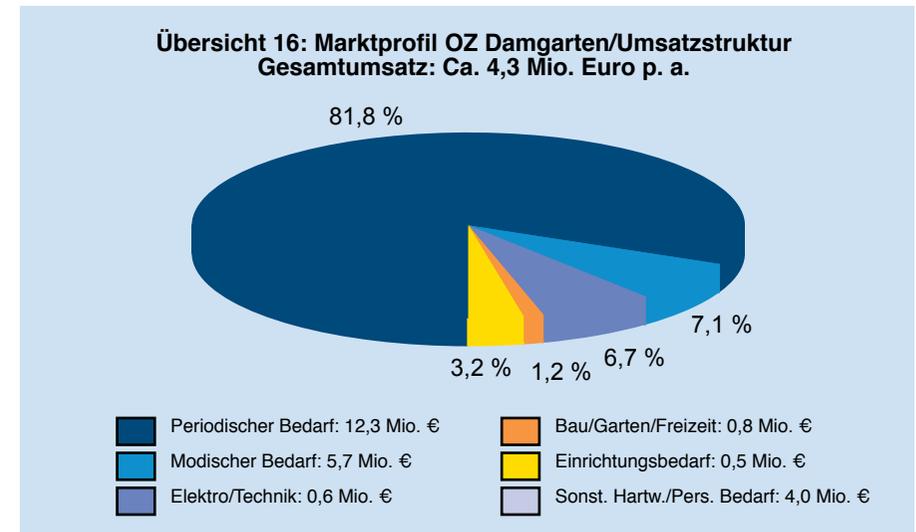
Damgarten - Edeka (ex Konsum) in der Herderstraße: Wurde zwischenzeitlich von der Fa. Brüning übernommen, welche auch Edeka im Boddencenter betreibt.

Branchenmix und Leistungsdaten

Mit einer aktiven Verkaufsfläche von rund 1.140 qm und einem Umsatzpotenzial von rund 4,3 Mio. Euro p. a. - davon etwa 80 % im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" weist das Ortszentrum nur noch eine untergeordnete Bedeutung auf. Die Masse der Verkaufsfläche und des Umsatzes entfallen dabei auf Netto Markendiscount als einzigem Lebensmittelmarkt. Der kleine Schlecker-Drogeriemarkt schloss und steht bei Redaktionsschluss des Gutachtens leer und auch das kleine Kaufhaus wurde aufgegeben. Dessen Fläche wird durch das vorher gegenüber liegende Bekleidungsgeschäft Huy Dung nachgenutzt. Das Sortiment hat allerdings Postencharakter und weist mit seiner asiatischen Prägung keine breite Zielgruppenansprache auf.

Alle weiteren Fachgeschäfte sind klein- und kleinstteilig und wenig ausstrahlungswirksam. Viele dürften im Nebenerwerb betrieben werden. Diese Struktur setzt sich auch entlang der Ortsdurchfahrt Barther Straße und streckenweise auf der Nordseite der B 105 auf; dort jedoch nochmals aufgelockerter als bereits im eingegrenzten zentralen Versorgungsbereich.

Allein im Zentrumsbereich stehen weitere 8 Ladeneinheiten mit rund 500 qm potenzieller Verkaufsfläche leer, diese entsprechen einer Quote von immerhin ca. 30 % an der zur Verfügung stehenden Gesamt-Verkaufsfläche. Mit etwas Glück sind Einzelflächen wieder revitalisierbar; die Masse jedoch ist auf Grund ihrer Kleinteiligkeit und des baulichen Zustands nicht marktgängig.



Flächengröße Betriebe im Ortszentrum Damgarten ab ca. 200 qm VKF
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca.)
Netto Markendiscount	LM-Discounter	700 qm
DUY	Textil-Kaufhaus	200 qm
Aktive Gesamt-VKF:		1.140 qm (nur Einzelhandel)
Anzahl aktiver Ladeneinheiten		9 (nur Einzelhandel)
Ø VKF je Einheit		127 qm
Anzahl Leerstände		8
VKF Leerstände		500 qm
Leerstandsquote (VKF)		30,5 %

Auch in Damgarten ist zwar eine direkte Vergleichbarkeit der Bestandsdaten zu 2006 nicht möglich, weil der heutige zentrale Versorgungsbereich auf Grund der geringen Ladendichte enger gefasst ist, als die vormalige, stärker auf den eng bebauten Kernsiedlungsbereich

ausgerichtete Zentrumsabgrenzung. In der Detailanalyse ging die Zahl der aktiven Ladeneinheiten und auch die aktive Verkaufsfläche im Ortsbereich gegenüber gegenüber 2006 weiter zurück; die Ladenerosion hält in Damgarten also an.

Versorgungsfunktion

Die geringe Angebotssubstanz und die starke Fokussierung auf den Periodischen Bedarf legen den Schluss nahe, dass das Ortszentrum lediglich der lokalen Versorgung Damgartens dienen würde. Dies dürfte zumindest aus der Historie heraus unzutreffend sein. Damgarten hat mit Sicherheit - und in abgeschwächter Form wird das auch heute noch so sein - ein eigenes ländliches Umland zumindest grundversorgt.

Eine Marktanalyse zu einem nicht realisierten Einzelhandelsprojekt im Zwischenraum B 105 – Stralsunder Straße ergab im Jahre 2009 ein realistisches Einzugsgebiet von insgesamt etwa 11.000 Einwohnern mit einer Ausdehnung von bis zu ca. 10 km¹¹. Mit lediglich rund 3.300 eigenen Einwohnern wäre bestenfalls einer der insgesamt drei Lebensmittelmärkte in Damgarten auszulasten und auch die Ärzte und Kreditinstitute im Bereich des Ortszentrums sprechen mehr als nur den Ortsteil Damgarten selbst an. Daraus erklärt sich auch die relativ hohe Zahl der vormals vorhandenen Ladenlokale. Ebenso unbestritten dürfte sein, dass diese Versorgungsfunktion im Zeitablauf sukzessive zurückgeht.

¹¹ Vgl. hierzu Markt-, Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Damgarten, erstellt im Auftrag der BauBecon, Bulwiengesa AG 2009. Die Untersuchung liegt der Stadtverwaltung vor.

Flächenpotenziale

Trotz mehrerer abgängiger Gebäude und Baulücken sind für eine Ansiedlung mittlerer und größerer potenziell ausstrahlungsstärkerer Anbieter nur schwierig geeignete Flächenpotenziale aktivierbar.

Die Stralsunder Straße ist für derartige Neuansiedlungen nur geeignet, wenn die Grundstücke zusätzlich auch über die Schillstraße oder besser noch die B 105 zu erschließen sind. Ein 2009 untersuchtes derartiges Projekt wurde letztlich nicht weiterverfolgt und das damals untersuchte Kerngrundstück an der Stralsunder Straße wird nunmehr für Altenwohnen bebaut. Gleichwohl könnte im rückwärtigen Raum rund um das Ärztehaus eine derartige Entwicklung - nunmehr von der Schillstraße erschließbar - nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Voraussetzung ist allerdings die Verfügbarkeit weiterer Grundstücke an der Schillstraße. Die Durchbindung zur B 105 ist hingegen als problematisch einzuschätzen - der tiefliegende und feuchte Baugrund müsste aufgeschüttet, Grün- und Gartenland eingebracht werden. Belange des Naturschutzes wären betroffen und auch eine Anbindung an die B 105 in diesem Abschnitt wäre kaum denkbar.

Eine Alternative könnte im Bereich des vormaligen Kleinbahnhofs mit seinen unattraktiven und teilweise offenbar ungenutzten Gewerbehallen zu sehen sein. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt allerdings der als Wasserwanderrastplatz genutzte alte Recknitzhafen mit einem standortprägenden historischen Speichergebäude. Die Atmosphäre dieses sensiblen Bereiches kann durch Fachmarktkubatur leicht zerstört werden. Käme es zu einer derartigen Entwicklung, sind hier besondere Anforderungen an die Baukörper- und Umfeldgestaltung sowie auch an eine Abmilderung der Verkehrsbelastung zu stellen. Trotz aller vorgenannter Schwierigkeiten ist ein sinnvoller und tragfähiger Ausbau des Ortszentrums Damgarten vermutlich nur im Bereich

Schillstraße (Südteil)/ B 105 darstellbar, weil nur dort die notwendige überörtliche Ausstrahlung und als Add-On das Anknüpfen an Durchgangsverkehr gewährleistet werden kann. Ohne diese Faktoren weist Damgarten keine ausreichende Tragfähigkeit für moderne Nahversorgung auf.

3.3 Einzelhandelsentwicklung und aktuelle Marktverteilung in Ribnitz-Damgarten

3.3.1 Einzelhandelsentwicklung seit 2006

Die letzte umfassende Marktanalyse datiert aus dem Einzelhandelskonzept 2006 mit Datenstand 2005. Damals wurde bereits der Vergleich zum Vorgängerkonzept mit Datenstand 2000 gezogen.

Während in vielen kleineren Städten unbeschadet möglicherweise rückläufiger Einwohner- und Nachfragevolumina die Verkaufsflächen stetig ausgebaut wurden - dabei die Anzahl der Verkaufsstellen häufig jedoch abnahm -, entwickelte sich die Situation in Ribnitz-Damgarten in den zurückliegenden 10-15 Jahren vergleichsweise stabil. Der aktive Verkaufsflächenrahmen bewegte sich im gesamten Beobachtungszeitraum seit 2000 im Bereich um 32-33.000 qm. Die Anzahl der aktiven Ladeneinheiten nahm zwar von etwa 181 auf gegenwärtig rd. 168 ab, doch auch dieser Rückgang fällt kleiner aus als andernorts.

Die mittlere Flächengröße liegt mit knapp 200 qm in einem üblichen Rahmen. Flächenabgänge betrafen in der Vergangenheit überwiegend kleinflächige Betriebe auf wirtschaftlich nicht auskömmlichen Flächen, meist gepaart mit einem Standort in Rand- oder Streulage.

Allerdings wurden in Einzelfällen auch mittlere Flächen aufgegeben, wenn sie dem jeweiligen Betreiberkonzept nicht mehr genügten. Dabei handelt es sich in erster Linie um den früheren Edeka-Supermarkt in der Georg-Adolf-Demmler-Straße (vormals ca. 600 qm VKF). Er verlagerte unter Erweiterung auf ca. 1.600 qm in das Boddencenter, nachdem die coop eG ihren dortigen Sky-Supermarkt schloss und sich künftig allein auf den kleineren innerstädtischen Supermarkt in der Langen Straße konzentriert. Damit trat im Ribnitzer Lebensmittelnetz eine gewisse Konsolidierung ein.

Insgesamt hat sich die mittlere Verkaufsfläche je Einheit in Ribnitz-Damgarten in den zurückliegenden Jahren ebenfalls kaum verändert, was eigentlich eher untypisch ist. Da sich die Flächenanforderungen vieler Betriebsformen kontinuierlich erhöht haben, deutet dies auch auf einen gestiegenen Restrukturierungsbedarf hin. Tatsächlich liegen aktuell eine ganze Reihe von Erweiterungsvorhaben vor, welche u. a. auch Auslöser der Konzeptfortschreibung sind. Diese Vorhaben sind in den vorangegangenen Standortprofilen bereits aufgeführt worden und betreffen vorrangig das Lebensmittel-Filialnetz. Dass die Pro-Kopf-Verkaufsfläche in Ribnitz-Damgarten seit 2000 leicht von rund 1,9 auf 2,0 qm stieg, ist insofern allein auf den Einwohnerrückgang zurückzuführen.

Der Gesamtumsatz des stationären Ladeneinzelhandels in Ribnitz-Damgarten wird für das Jahr 2012 auf rund 87,5 Mio. Euro p. a. gegenüber ca. 79,0 Mio. Euro in 2006 geschätzt (vgl. folgende Übersicht).

Übersicht 17: Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten 2000 - 2012

	Datenstand 2000	Datenstand 2005	Datenstand 2012
Anzahl aktiver Ladeneinheiten	181	172	168
Aktive Gesamt-Verkaufsfläche	32.800 qm	33.200 qm	32.040 qm
Umsatzschätzung*	79,7 Mio. €	79,0 Mio. €	87,5 Mio. €
Verkaufsfläche je Einheit	181 qm	193 qm	191 qm
Verkaufsfläche je Einwohner	1,90 qm	1,95 qm	2,00 qm

Quelle: Eigene Berechnungen

* 2000 und 2005 sind Apothekenumsätze nur anteilig (ohne GKV-Anteile) berücksichtigt, 2012 hingegen voll. Daher nur eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren. Der Effekt macht etwa 3-4 Mio. € aus.

Nur ein Teil dieser Differenz (ca. 5 Mio. Euro p. a.) dürften tatsächlich auf Umsatzwachstum im Zeitablauf zurückgehen.

Weitere 3-4 Mio. Euro erklären sich dagegen aus einer veränderten Methodik: Bis 2007 sind Apotheken nur mit ihren Umsätzen, welche nicht durch die gesetzliche Krankenkasse (GKV) getragen wurden, erfasst. Korrespondierend dazu fehlten diese Umsätze entsprechend auch auf der Nachfrageseite. Mittlerweile werden nachfrageseitig die Ausgaben privater Haushalte für Pharmaziewaren, auch wenn sie von der GKV getragen werden, bei der Ermittlung privater ladenhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben berücksichtigt. Entsprechend gehen auch die Apotheken nunmehr mit ihren vollen Umsätzen in die Bilanz ein.

Die verbleibende Umsatzsteigerung von ca. 6 % gegenüber 2005 ist vornehmlich auf günstige konjunkturelle Einflüsse zurückzuführen.

Es sei vorweggeschickt, dass der im EHK 2006 für die mittelfristige Zukunft prognostizierte Nachfragerückgang in Ribnitz-Damgarten und Umgebung trotz eines (zuletzt abgeschwächten) Einwohnerrückgangs nicht eintrat, weil sich der private Konsum und als Bestandteil davon auch die ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben positiver entwickelten als seinerzeit vorausgesehen. Der weitere Verlauf der Untersuchung wird zudem zeigen, dass zwar die Ausstrahlung von Ribnitz in das südliche Hinterland nach der Fertigstellung der A 20 nachgelassen hat und infolgedessen dort auch die Abgrenzung des Einzugsgebietes etwas zurückgenommen werden musste; die gute Entwicklung des Bädertourismus, von dem auch die Ribnitzer Zentren profitieren, konnte rückläufige Umsätze mit Kunden aus dem südlichen Hinterland jedoch kompensieren.

3.3.2 Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung

Gemessen an einer Gesamteinwohnerzahl von rund 16.000 stehen jedem Einwohner in Ribnitz-Damgarten rechnerisch rund 2,0 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Dieser Wert liegt zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt, welcher auf Basis von Schätzungen des HDE (Hauptverband des Deutschen Einzelhandels) aktuell bei rund 1,45 bis 1,5 qm/Einwohner liegen dürfte, doch ist in Zentralorten eine etwas höhere Flächenausstattung immanent. Im gleitenden Durchschnitt aus bulwiengesa-Marktanalysen sind ca. 1,9 qm/Einwohner in Mittelzentren üblich und in Grundzentren etwa 1,5 qm. Letztere wurden hinzugezogen, weil Ribnitz-Damgarten als eher kleineres Mittelzentrum einwohnerseitig in einer Größenordnung liegt, in der sich vielfach auch Unterzentren befinden.

Übersicht 18: Pro-Kopf-Verkaufsflächen-in Ribnitz-Damgarten im Vergleich Hauptwarengruppen							
	EH-Gesamt	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro / Technik	DIY / Garten /Freizeit	Einrichtungsbedarf	Sonst. Hartwaren
Ø Verkaufsfläche je Einwohner in qm							
Ribnitz-Damgarten	2,00	0,79	0,39	0,05	0,35	0,25	0,16
bulwiengesa Benchmarks für Mittelzentren	1,89	0,58	0,32	0,09	0,36	0,36	0,19
bulwiengesa Benchmarks für Unterezentren	1,52	0,72	0,21	0,04	0,28	0,11	0,17

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Sondereffekte wie z. B. Fremdenverkehr erhöhen die tragfähige Flächenausstattung regelmäßig; davon kann auch Ribnitz-Damgarten profitieren.

Auch vergleichbare Grund- und Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern mit Anknüpfung an Tourismusregionen weisen erhöhte Flächenausstattungen auf:

- Barth 3,0 qm/Einw.;
- Bergen/Rügen 2,8 qm/Einw.;
- Wolgast 2,6 qm/Einw.;
- Grevesmühlen 2,2 qm/Einw.;
- Bad Doberan 1,7 qm/Einw

Bad Doberan steht bereits deutlich spürbar im Schatten des benachbarten Oberzentrums Rostock; dort fehlt es infolgedessen vor allem an flächenextensiven Großbetrieben. (Quellen: Örtliche Einzelhandelskonzepte)

Insofern ist die Flächenausstattung von 2,0 qm/Einwohner in Ribnitz-Damgarten durchaus unauffällig. Auch der Aufbruch nach Hauptwa-

rengruppen (s. Übersicht 18) zeigt nur moderate Streuungen um die jeweiligen Benchmarks. Die Benchmarks zeigen übrigens, dass Unterezentren in toto eine höhere Pro-Kopf-Flächenausstattung im Segment Periodischer Bedarf als Mittelzentren aufweisen. Dies ist keine Fehlentwicklung, sondern weist darauf hin, dass relativ kleine Unterezentren häufig dünn besiedelte Umlandbereiche mitversorgen, die keine nennenswerten eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen. Grundsätzlich trifft diese Situation auch auf Ribnitz-Damgarten mit seinem weitläufigen Hinterland zu. Insofern ist eine etwas erhöhte Flächenausstattung für Periodischen Bedarf durchaus adäquat, unter Berücksichtigung der touristischen Nachfragekomponente auch im Modischen Bedarf.

Relativ geringe Flächenausstattungen bestehen in den Segmenten Elektro/Technik und Einrichtungsbedarf. Hier fehlen in Ribnitz-Damgarten einerseits Vollsortimenter, andererseits ist die Tragfähigkeit des Einzugsgebietes für diese Branchen eng limitiert.

3.3.3 Marktverteilung nach Lagebereichen

Übersicht 19 beinhaltet eine Totalbilanz über die Verteilung von Verkaufsflächen und Umsätzen über die Lagebereiche des Stadtgebietes. Quasi als Exzerpt daraus stellt Übersicht 20 die Marktanteilsverteilung für die Hauptwarengruppen in Ribnitz-Damgarten dar.

Die Bipolarität der Stadt sowie seit den 1990er Jahren die Entwicklung der beiden Einkaufszentren führen dazu, dass die Innenstadt Ribnitz auch in Warengruppen, die als "zentrenrelevant" gelten, nur relativ geringe Marktanteile (MA) erzielen kann. Die beiden Einkaufszentren Boddencenter und Famila (Rostocker Landweg) liegen nahezu gleichauf.

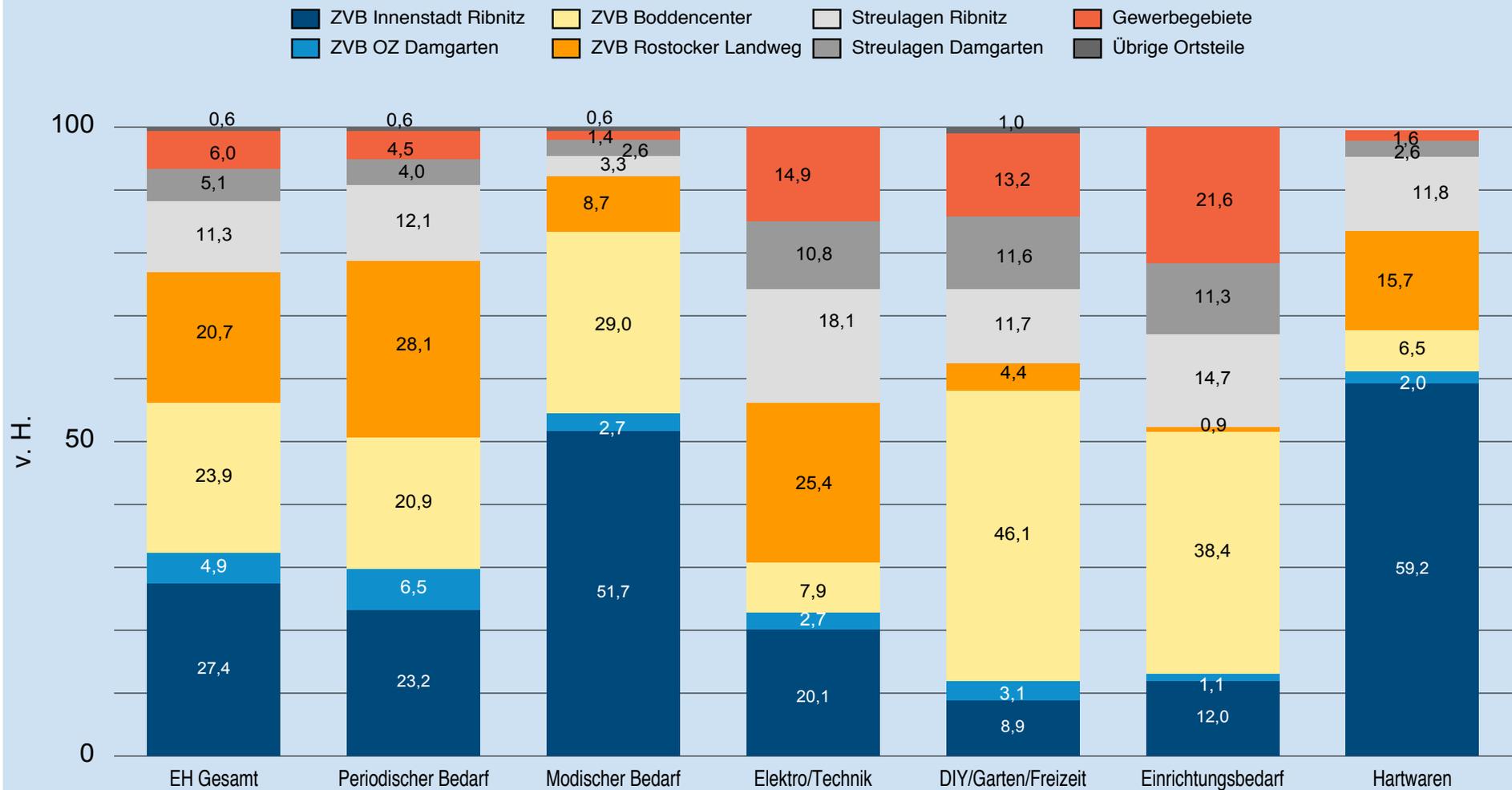
Übersicht 19: Stadt Ribnitz-Damgarten; Verteilung des Einzelhandels nach Teilräumen und Standortbereichen

Lagebereich	Einzelhandel gesamt			differenziert nach Hauptwarengruppen											
	VKF qm	Umsatzpotenzial		Periodisch. Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
		Mio. Euro	%	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
ZVB Innenstadt Ribnitz	8.130	24,0	27,4%	2.500	12,3	3.220	5,7	190	0,6	460	0,8	410	0,5	1.350	4,0
ZVB Ortszentrum (OZ) Damgarten	1.140	4,3	4,9%	710	3,5	190	0,3	20	0,1	110	0,3	50	0,1	60	0,1
ZVB Boddencenter	9.330	20,9	23,9%	2.720	11,1	2.040	3,2	80	0,2	2.850	4,2	1.450	1,7	190	0,4
ZVB Rostocker Landweg	4.840	18,2	20,7%	3.520	14,9	420	1,0	170	0,8	100	0,4	20	0,0	610	1,1
-- Streulagen Ribnitz	3.730	9,9	11,3%	1.840	6,4	160	0,4	190	0,5	480	1,1	910	0,7	150	0,8
-- Streulagen Damgarten	2.430	4,5	5,1%	650	2,1	220	0,3	100	0,3	900	1,1	380	0,5	180	0,2
-- GE - Ost, West	2.270	5,3	6,0%	590	2,4	20	0,2	120	0,4	670	1,2	850	1,0	20	0,1
-- Übrige Ortsteile	170	0,5	0,6%	80	0,3	20	0,1			30	0,1			40	0,0
Ribnitz-Damgarten	32.040	87,5	100,0 %	12.610	53,1	6.290	11,0	870	3,0	5.600	9,2	4.070	4,5	2.600	6,8

ZVB = zentraler Versorgungsbereich, GE = Gewerbegebiet

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG (Datenstand: 09 / 2012)

Übersicht 20: Stadt Ribnitz-Damgarten; Marktanteile (MA) nach Lagebereichen



Zum Vergleich:

- MA Innenstadt Ribnitz (über alle Warengruppen): ca. 27 %
- MA Boddencenter (dto.): ca. 24 %
- MA Rostocker Landweg (dto.): ca. 21 %.

Auch in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten wie dem Modischen Bedarf (MA der Ribnitzer Innenstadt ca. 52 %) und dem gesamten Spektrum des Persönlichen Bedarfs und der Hartwaren (MA 59 %) ist der Marktanteilsvorsprung der Ribnitzer Innenstadt nur gering. Vor allem im Modischen Bedarf zeigt sich auch das Boddencenter mit einem Marktanteil von 29 % als bereits recht gut ausgebaut.

Der lokale Markt hat sich im Zeitablauf auf diese Situation eingestellt und obwohl die beiden Einkaufszentren die Innenstadt nicht nur ergänzen, sondern vor allem das Boddencenter auch in einem nicht unerheblichen Wettbewerb zur Innenstadt steht, ist der innerstädtische Haupteinkaufsbereich nach wie vor ausreichend tragfähig und Erosionserscheinungen dort weiterhin nicht zu beobachten.

Zwar verflacht das Angebotsniveau in der Innenstadt tendenziell, doch ist dies nur teilweise auf Wettbewerbseinflüsse des Boddencenters zurückzuführen, welches seinerseits eher im Fachmarktgenre operiert.

Neben einer Zeitpunktbetrachtung ist in Folge der Konzeptfortschreibung auch ein - auf Grund der veränderten Gebietsabgrenzungen in der Ribnitzer Innenstadt nur eingeschränkter - Zeitvergleich möglich. Danach konnte die Innenstadt ihren Marktanteil um rund 2%-Punkte ausbauen und sich insoweit recht gut behaupten.

Auch das Boddencenter gewann seit 2006 Marktanteile hinzu, dagegen verloren der Standort Rostocker Landweg leicht und die Streulagen u. a. durch Verlagerung des Edeka-Supermarktes aus der Georg-Adolf-Demmler-Straße mäßig an Gewicht.

Damgarten insgesamt konnte seinen Marktanteil von rund 10 % knapp behaupten; das Ortszentrum ist wegen der zurückgenommenen Abgrenzung jedoch nicht mit dem 2006er Aggregat vergleichbar. Allerdings vereinigt es kaum noch 5 % des Gesamtumsatzes in Ribnitz-Damgarten auf sich; auch dies unterstreicht, dass es als Lagebereich nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hat und in diesem Zustand für Geschäfts-Neuansiedlungen nicht attraktiv ist.

Alles in allem ist die Zuordnung zentrenrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen in Ribnitz-Damgarten nach wie vor intakt.

Nicht integrierte Standorte und Gewerbegebietslagen spielen mit einem Marktanteil von 6 % kaum eine Rolle; zudem befinden sich dort mit Ausnahme eines älteren Aldi-Marktes im GE Ost nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus den Hauptwarengruppen Einrichtungsbedarf und DIY (Do it yourself)/Garten/Freizeit.

In den einwohnerschwachen eingemeindeten Ortsteilen befinden sich weiterhin keine nennenswerten Versorgungsstrukturen. Einzelne kleinere Fachgeschäfte haben sich lediglich in Klockenhagen angesiedelt - dort kann an den Durchgangs- und Fremdenverkehr zum Fischland/Darß angeknüpft werden. Insoweit bestehen in Klockenhagen sowie ggf. auch in Altheide etwas bessere Voraussetzungen zur Etablierung (kleinteiliger) Versorgungsstrukturen als in den übrigen Ortsteilen.

3.3.4 Flächenproduktivitäten

Methodische Vorbemerkung

Neben der Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung ist die Ermittlung der Flächenleistung (Umsatz je qm VKF) ein verbreiteter Erstindikator zur Bewertung der Tragfähigkeit eines Einzelhandelsnetzes. Allerdings birgt er durchaus auch die Gefahr von Fehlinterpretationen, denn die Ermittlung des örtlichen Umsatzpotenzials geschieht üblicherweise über die Bewertung vorhandener Verkaufsflächen mit Flächenproduktivitäten durch den Gutachter. Sie sind also sowohl eine vom Gutachter gesetzte Eingangsgröße als auch ein Befund. Je höher aggregiert der Gutachter vorgeht (z. B. Bewertung eines gesamten Einkaufszentrums an Stelle einer Einzelbewertung der darin enthaltenen Betriebe) und je stärker er dabei auf Durchschnittswerte zurückgreift bzw. zurückgreifen muss, desto geringer ist der Erkenntniswert bis hin zum Risiko eines Zirkelschlusses. Voraussetzung für einen fachgerecht herausgearbeiteten Befund zur Leistungsfähigkeit des erhobenen Einzelhandelsnetzes ist also zunächst eine Einzelbewertung aller erhobenen Betriebe mit möglichst realitätsnahen Leistungswerten - nach Möglichkeit auch unter Einbeziehung einzelner Echt-Umsätze für standortprägende Ankerbetriebe, welche als Benchmark für die Einschätzung ihrer jeweiligen Wettbewerber vor Ort dienen können.

Die bulwiengesa AG nimmt eine auch innerhalb der einzelnen Geschäfte nach Warengruppen differenzierte Einzelbewertung vor, welche in absteigender Priorität auf

- Echtumsätzen (liegen in Ribnitz-Damgarten für eine Reihe mittlerer und größerer Anbieter vor),
- betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten (für die meisten Filialisten in eigenen Datenbanken verfügbar) sowie

- betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsatzleistungen (aus einschlägigen Branchenreports und Betriebsvergleichen)

basieren. Überall dort, wo keine Echtumsätze verfügbar sind, erfolgt ggf. eine Modifikation der herangezogenen Orientierungswerte um Lage- und Objektparameter; hier Standortqualität, Dimensionierung und funktionale Aspekte, die Leistungsfähigkeit erheblich beeinflussen können. Dieses Vorgehen reicht jedoch immer noch nicht aus, weil letztlich auch das ansprechbare Einzugsgebiet, Kaufkraft und Nachfragevolumen sowie die Wettbewerbsdichte maßgeblich den durchsetzbaren Umsatz bestimmen. So entsteht aus der Summe aller Einzelbewertungen der erhobenen Geschäfte zunächst ein vorläufiger Sollumsatz für die Stadt Ribnitz-Damgarten, welcher jedoch zunächst unter dem Vorbehalt einer marktanalytischen Verifikation steht.

Erst wenn Einzugsgebiet, ansprechbares Nachfragevolumen, die Bedeutung touristischer Zuflüsse sowie die regionale Wettbewerbsintensität hinreichend bestimmt bzw. einschätzbar sind, mithin plausible Kaufkraftbindungsquoten errechenbar sind, kann der erhobene Umsatz als hinreichend verifiziert gelten.

Die aus den vorstehenden Analyseschritten abgeleiteten Flächenproduktivitäten für die gesamte Stadt Ribnitz-Damgarten stellen somit einen Befund dar, der alle genannten Faktoren berücksichtigt. Da in einigen Branchen erhebliche Varianzen bei unterschiedlichen Betriebstypen und Genres auftreten, stehen die Flächenproduktivitäten nicht nur für den Grad der wirtschaftlichen Auslastung, sondern sie spiegeln auch die Betriebstypenstruktur des Angebotes wider. Im Modebereich kommen diskontierende Betriebsformen beispielsweise mit Flächenproduktivitäten von <2.000 Euro/qm aus, teilweise bis hinunter zu 1.200 Euro/qm.

Führende Modehäuser können unter normalen Mietkonditionen mit solchen Auslastungen nicht wirtschaftlich arbeiten. Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Angebotsstruktur lassen sich Flächenproduktivitäten daher nicht in jedem Fall sinnvoll interpretieren.

Flächenproduktivitäten in Ribnitz-Damgarten

Auf etwa 32.000 qm aktiver VKF dürfte in Ribnitz-Damgarten mit Stand 2012 ein Umsatz von rund 87,5 Mio. Euro p. a. getätigt werden. Daraus errechnet sich eine gesamtstädtische Flächenproduktivität von rund 2.730 Euro/qm, welche in der unteren Spanne vergleichbarer Untersuchungen in Mittelzentren einzuordnen ist (vgl. nachstehende Übersicht 21).

Übericht 21: Flächenproduktivitäten in Ribnitz-Damgarten im Vergleich							
	Period. Bedarf	Mod. Bedarf	Elektro/ Technik	Bau/ Garten/ Freizeit	Einricht.- bedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
ca. Euro/qm p. a. (gerundet)							
Ribnitz, ZVB Innenstadt	4.900	1.800	3.150	1.750	1.250	2.950	2.950
Ribnitz-Damgarten gesamt	4.200	1.750	3.450	1.650	1.100	2.600	2.730
Benchmarks aus bulwiengesa-Analysen für Mitt.zentr.	4.300 - 5.200	2.300 - 2.800	4.600 - 5.600	1.500 - 1.900	1.200 - 1.500	2.500 - 3.100	2.600 - 3.300

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Tendenziell sind Zentren in Mecklenburg-Vorpommern eher niedriger ausgelastet als in anderen Regionen, weil dort eine niedrige und meist auch weiterhin rückläufige Einwohnerdichte, gepaart mit einem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau, auf teilweise recht hohe Verkaufsfächenausstattungen treffen. Auch in Ribnitz-Damgarten ist die Verkaufsfächendichte, wie weiter vorn beschrieben, relativ hoch.

Da auch der Kostenrahmen (Mieten, Personalkosten) niedriger ausfällt als in den großen Städten und kaufkraftstärkeren Regionen, kann ein Auslastungsniveau von etwa 10 bis 20 % unter Durchschnittswerten im Allgemeinen aufgefangen werden. Im Modischen Bedarf hingegen liegt die Auslastung mit rund 1.750 Euro/qm bereits rund ein Drittel unter den Benchmarks. Ein Teil des Effektes kann zwar durch ein insgesamt niedriges Angebotsniveau erklärt werden, doch zeichnet sich in Kombination mit einer bereits recht hohen Flächenausstattung speziell in dieser Warengruppe ein gewisser Sättigungsgrad ab.

Die Differenzierung Innenstadt (Ø 2.950 Euro/qm) /Gesamtstadt (2.730 Euro/qm) ist nur schwach ausgeprägt - insoweit dürfte die Innenstadt auch keinen nennenswerten Mietvorsprung gegenüber marktgerecht gestalteten Ladenflächen in Streulagen oder gar in den Einkaufszentren rechtfertigen.

3.4 Nahversorgungsabdeckung in Ribnitz-Damgarten

Soweit die Tragfähigkeit es zulässt, sollen die Haushalte der Stadt Zugang zu einer (dezentralen) fußläufigen Nahversorgung haben. Darüber hinaus soll das Angebotsspektrum vielfältig und nachfragegerecht gestaltet sein. Sprich: Neben niedrigpreisigen Discountern soll ein ausreichendes Vollsortimentsangebot vorgehalten werden. Sodann stellten Nahversorgungsangebote einen unverzichtbaren Bestandteil der damaligen Zentralbereiche Innenstadt Ribnitz und Ortszentrum Damgarten dar. Soweit lauten im Wesentlichen die Zielsetzungen aus dem 2006er Vorgängerkonzept.

Die Versorgungsabdeckung war damals in der Kernstadt Ribnitz ebenso wie in Damgarten mit Ausnahme einiger Siedlungsrandbereiche im Rahmen einer fußläufigen 700-Meter-Distanz gewährleistet.

Dieses Netz ist mit einer Ausnahme bis heute unverändert und diese Ausnahme betrifft die Aufgabe des kleinen Edeka-Supermarktes in der Georg-Adolf-Demmler-Straße, eingebettet in die Großwohnsiedlung im so genannten Quartier West. Wie bereits erläutert, verlagerte dieser Markt in das nahe gelegene EKZ Boddencenter und nahm dort die Position des von der coop geräumten Sky-Marktes ein. Infolgedessen entstand im Bereich westlich der Innenstadt eine gewisse Deckungslücke in einem gleichwohl dicht besiedelten Raum. Ein Ersatzstandort für eine Discounter-Neuentwicklung steht an der Rostocker Straße zur Verfügung (s. Abschnitt Aktuelle Planungen, weiter unten), wobei auch dieser Standort bereits vor Jahren als Konsum-Markt der Nahversorgung diente. Durch Hinzunahme eines Nachbargrundstückes kann er nunmehr wieder aktuelle Grundstücksanforderungen der Betreiber erfüllen. Insoweit kann die eingetretene Deckungslücke durchaus behoben werden.

Die Ribnitzer Innenstadt selbst verlor durch die Aufgabe der beiden von Schlecker und Ihr Platz betriebenen Drogeriemärkte eine wichtige Leitbranche; einziger Drogeriemarkt im gesamten Stadtgebiet ist gegenwärtig Rossmann im EKZ Boddencenter.

Unter diesen Einschränkungen steht alles in allem im Ribnitzer Kernstadtbereich weiterhin ein recht dichtes und auch vielfältiges Nahversorgungsangebot zur Verfügung. Neben Discountern der Betreiber Netto Markendiscount, Netto Stavenhagen, Aldi, Norma und Lidl finden sich dort immerhin noch drei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Boddencenter, Sky Innenstadt, Famila am Rostocker Landweg), wobei Sky (ca. 1.050 qm VKF) diesen Anspruch auf zu kleiner Fläche und in einem gehandicapten Objekt nur eingeschränkt erfüllen kann. Dagegen spricht Famila als flächengrößter Lebensmittelmarkt (ca. 3.400 qm) in einem aus Kundensicht attraktiven Verbund mit Aldi auch Umland-Kunden an.

Aus städtebaulicher Sicht sind Vollsortimenter durch ihr umfassendes Angebot (ca. 12.000 - 20.000 Artikel, große Verbrauchermärkte bis 40.000 Artikel) und ein im Regelfall gut ausgebautes Frischeangebot wertvoller als Discounter, welche nur rund 1.000 - 3.000 Artikel im stehenden Sortiment führen.

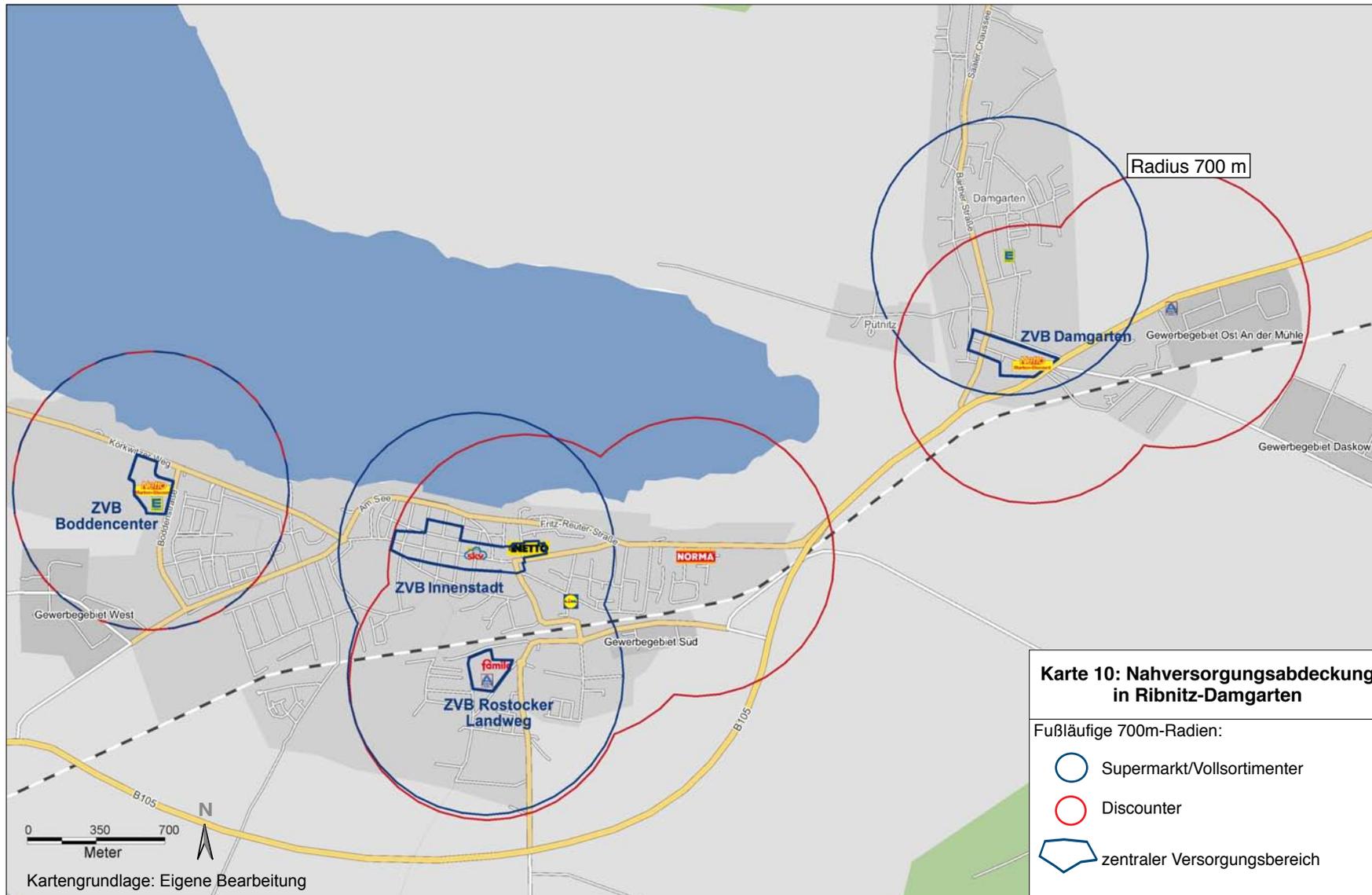
Sofern Vollsortimenter inhabergeführt agieren, können sie zudem flexibler auf Kundenwünsche vor Ort eingehen und neben einer individuellen Sortimentsgestaltung auch angepasste Serviceleistungen, z. B. Lieferdienste für nicht mobile Haushalte, integrierte Postagenturen usw., anbieten. Sie werden vor allem im Zeichen des demografischen Wandels zunehmend bedeutsam.

Discounter haben dagegen eigentlich eine eher ergänzende Funktion zu Vollsortimentern; ihre Versorgungsleistung beschränkt sich zumindest für anspruchsvollere Haushalte eher auf eine Grundversorgung.

Das gesamte Ribnitzer Nahversorgungsnetz ist siedlungsstrukturell integriert und alle vorhandenen Vollsortimenter sind zudem zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen bzw. begründen im Falle Famila maßgeblich einen solchen Bereich. Städtebaulich liegt insoweit - abgesehen von der nicht mehr vollständigen Siedlungsabdeckung - eine weitgehend intakte Situation vor.

Der Ortsteil Damgarten verfügt mit zwei Discountern und einem kleineren Supermarkt, ergänzt um Kleinhandel sowie außerhalb der Stadtgrenze im GE Plummendorf/Gemeinde Ahrenshagen-Daskow um den Sonderpostenmarkt Wiglu Wunderland¹² über eine - gemessen an der Einwohnerzahl - ebenfalls noch vergleichsweise vielfältige Lebensmittelnaheversorgung.

¹² Wiglu Wunderland verfügt um rund 2.500 qm VKF zzgl. wechselnder Frei- und provisorisch überdachter Verkaufsfläche. Rund 700 qm davon entfallen auf das Lebensmittel- und Drogeriesortiment. Der Markt wird nach wie vor recht gut frequentiert.



Sie ist mehrheitlich jedoch außerhalb des Ortszentrums situiert und mit Aldi im GE An der Mühle befindet sich im OT Damgarten auch der einzige Lebensmittelmarkt an einem städtebaulich nicht integrierten Standort¹³. Auch in Damgarten ist mit Schlecker im Ortszentrum zwischenzeitlich allerdings der einzige Drogeriemarkt geschlossen worden, sodass sich die Versorgungsqualität dort graduell verschlechtert hat.

Die übrigen Eingemeindungen sind überwiegend zu schwach besiedelt und zu weitläufig gestreut, um eine ausreichende Tragfähigkeit für eigene, und seien es auch nur kleinteilige Nahversorgungsstrukturen entwickeln zu können.

Einziges Ausnahmestück könnten hier, wie bereits erwähnt, im Westen die Ortschaften Klockenhagen und Altheide sein, welche verkehrsgünstig an der L 21 Bäderstraße bzw. B 105 Heidestraße gelegen vom Durchgangs- und Bäderverkehr partizipieren können. In Klockenhagen hat bereits ein Hofladen eröffnet.

Ansonsten verbleiben aus Perspektive der eingemeindeten Ortschaften lediglich eine möglichst gute Anbindung an die Kernsiedlungsgebiete und/oder mobile Verkaufsstellen als Versorgungsoptionen.

Die Zurückhaltung in der Flächenentwicklung der vergangenen Jahre führte allerdings zum Aufbau eines recht hohen Restrukturierungsstaus. Ein Großteil des Lebensmittelmarktnetzes ist nicht mehr marktgerecht strukturiert. Dabei handelt es sich meist um zu kleine Verkaufsflächen, darüber hinaus auch um wenig geeignete Standorte oder Objekte.

¹³ Hierzu zählt im Grunde auch Wiglu-Wunderland im GE Plummendorf/, welcher allerdings auf Trinwillershagener Gemeindegebiet liegt.

Aktuell haben folgende Betreiber/Standortigentümer Restrukturierungsbedarf angemeldet:

- Netto, Boddencenter:
Erweiterungsplanung ca. + 300 qm (unterdimensioniert, nach Übernahme von Plus noch unmodernisierter Marktauftritt)
- Norma, Damgartener Chaussee:
Erweiterungsplanung ca. + 300 qm (unterdimensioniert)
- Standort Lidl, Mittelstraße:
Erweiterungs-, ggf. auch Verlagerungsplanung (unterdimensioniert, introvertierter Standort, knappe Stellplatzausstattung). Erweiterungspotenzial noch nicht hinreichend bestimmt.
- Aldi, Rostocker Landweg:
Erweiterte Neubauplanung ca. + 100-300 qm (funktionale und technische Mängel, unterdimensioniert).
Durch die Neubauplanung auf dem selben Grundstück ist weniger die zusätzliche Aldi-Verkaufsfläche, als vielmehr eine konzeptgerechte Nachnutzung der ca. 900 qm messenden Bestandsfläche im Familia-Baukörper zu thematisieren.

Aus Gutachtersicht entsprechen auch folgende Märkte latent nicht mehr einschlägigen Markt- und Betreiberanforderungen, wenngleich dort aktuell keine konkreten Planungen für Erweiterungen/Umbauten/Verlagerungen bekannt sind:

- Sky, Innenstadt Ribnitz, Lange Straße (unterdimensioniert, trotz Modernisierung im Grunde ungeeignetes Objekt)
- Netto, Innenstadt Ribnitz, Stralsunder Chaussee (unterdimensioniert)

- Edeka, Damgarten, Herderstraße (unterdimensioniert, Altobjekt, introvertierter Standort)
- Aldi, Damgarten, GE Bei der Mühle (unterdimensioniert).

Die vorliegenden Erweiterungsplanungen führen in ihrer Gesamtheit zu einem nicht unbeträchtlichen Verkaufsflächenausbau und sind - obgleich zu Untersuchungsbeginn noch nicht vollständig bekannt - insoweit auch Auslöser der Konzeptfortschreibung.

3.5 Evaluierung des Einzugsgebietes

Die Ausdehnung und Gliederung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes für die Stadt Ribnitz-Damgarten wird vorwiegend durch die Ribnitzer Innenstadt bestimmt. Im Rahmen der zurückliegenden Einzelhandelskonzepte ist dieses Einzugsgebiet jeweils empirisch durch repräsentative Kundenbefragungen ermittelt worden. Zur Evaluierung des Einzugsgebietes ist auch in die laufende Konzeptfortschreibung eine derartige Befragung integriert.

Maßgeblich für die Zuordnung einer Gemeinde zum Einzugsgebiet ist dabei, wie bisher auch, die Intensität der Marktdurchdringung, gemessen am Quotienten "Anzahl Befragte in der Stichprobe/Einwohnerzahl des Wohnortes".

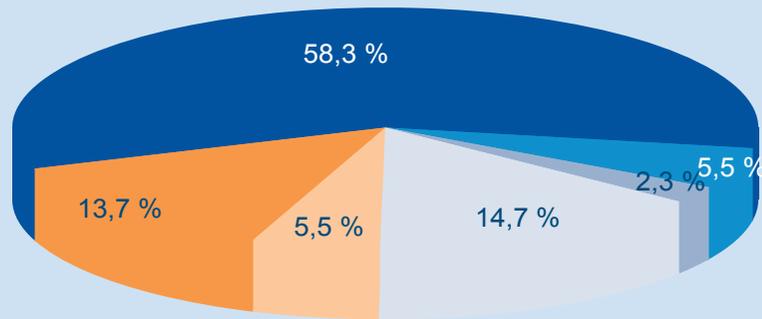
Übersicht 22 gibt die Besucherherkunft in der Kundenstichprobe wieder. Dabei zeigen sich hinsichtlich der Marktdurchdringung mehrere Stufen: Aus der Altstadt selbst konnten rund 38 Promille der Einwohner in der Stichprobe angetroffen werden - erwartungsgemäß der höchste Wert.

Sie nutzen nicht nur die mittelzentralen Angebote der Innenstadt, sondern decken dort auch vielfach ihre Nahversorgung. Aus den übrigen Kernstadtquartieren konnten etwa 10-15 Promille der Bewohner in der Stichprobe angetroffen werden. Mit zunehmender Distanz reduziert sich dieser Wert weiter: Aus Damgarten und den übrigen Ortsteilen sind es rund 2-8 Promille (Varianzen auf Grund der teilweise sehr geringen Einwohnerzahlen) und aus dem ländlichen Umland-Einzugsgebiet im Mittel $\bar{\sigma}$ ca. 2 Promille.

Die Befunde im Überblick:

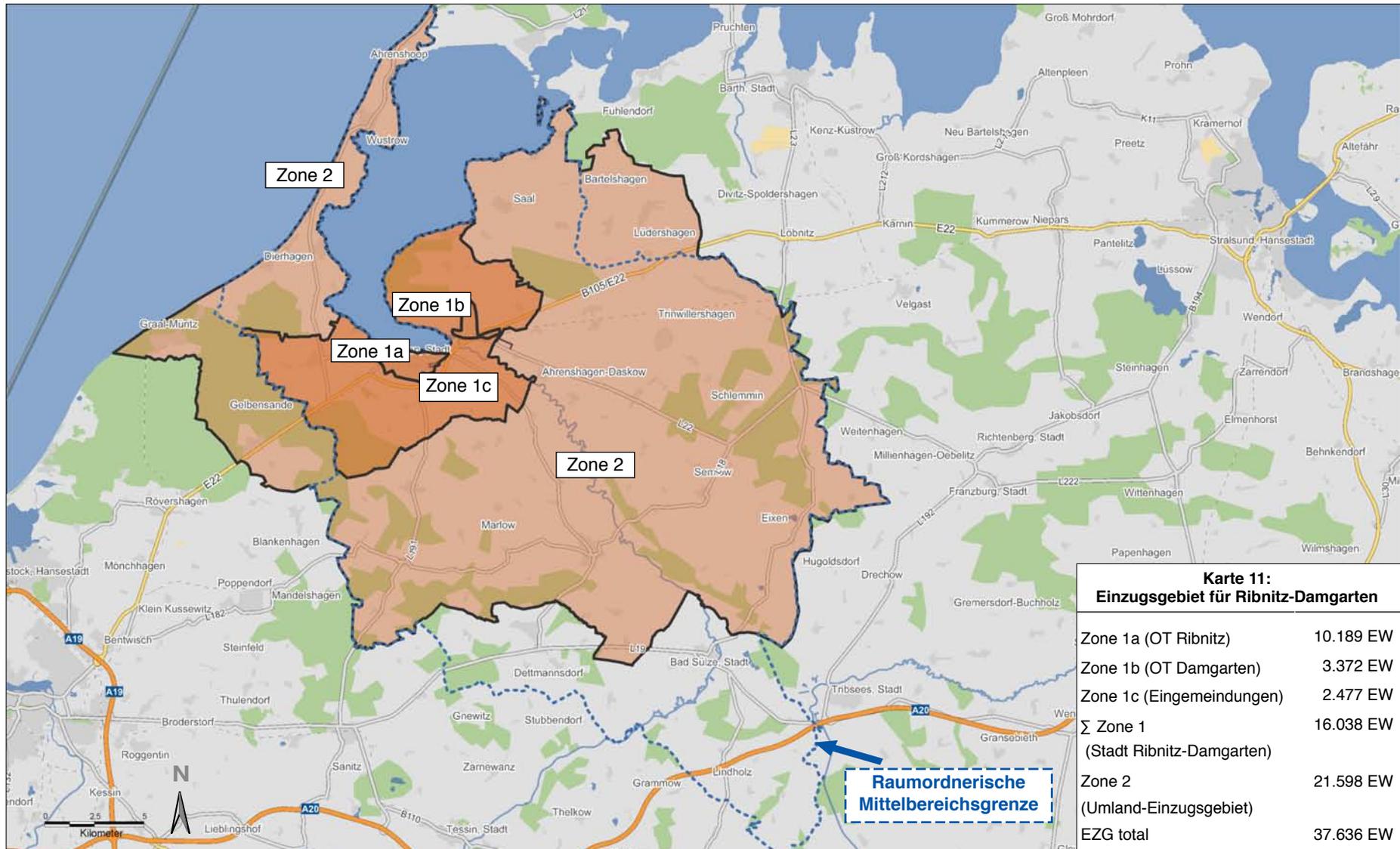
- Das Einzugsgebiet schließt von West nach Ost die Räume Gelbensande – Graal-Müritz – Fischland, sodann jenseits des Boddens in etwa die Linie Saal – Bartelshagen – Trinwillershagen – Eixen – Marlow ein.
- Im Süden wird der Raum Bad Sülze – Sanitz nur noch so schwach erfasst, dass das Einzugsgebiet dort gegenüber 2006 zurückgenommen werden musste. Ursachen sind vermutlich eine verbesserte Eigenversorgung (Sanitz) sowie die sukzessiv auf die A 20 umorientierten Verkehrsströme des südlichen Hinterlandes. Über die A 20 sind die Oberzentren und deren vorgelagerte Fachmarktbereiche (Rostock/Bentwisch) wesentlich besser zu erreichen.
- Es besteht eine weitgehende, jedoch nicht vollständige Deckung zwischen Einzugsgebiet und raumordnerischem Mittelbereich. Im Westen (Raum Gelbensande/Graal-Müritz) sowie im Raum Bartelshagen/Lüdershagen wird der Mittelbereich traditionell etwas überschritten; im südlichen Hinterland dagegen nicht (mehr) ganz ausgeschöpft.

Übersicht 22: Besucherherkunft - Innenstadt-Stichprobe und Ermittlung des Einzugsgebietes



- Kernstadt Ribnitz
- Ortsteil Damgarten
- Eingemeindete Vororte
- Besucher weitere Region
- Überregionale Kunden
- Umland-EZG

Wohnort / EZG Zone	Fallzahl		Dichteindex	Einwohner
	total	%	‰ der Ew.	
1a Kernstadt Ribnitz	179	58,3 %	17,6 ‰	10.189
<i>davon:</i>				
Mitte (Altstadt)	75	24,4 %	37,6 ‰	1.997
West	66	21,5 %	11,6 ‰	5.712
Süd	6	2,0 %	11,5 ‰	520
Ost	32	10,4 %	16,3 ‰	1.960
1b Ortsteil Damgarten	17	5,5 %	5,0 ‰	3.372
<i>davon:</i>				
OT Damgarten	17	5,5 %	5,0 ‰	3.372
1c Eingemeindete Vororte	7	2,3 %	2,8 ‰	2.477
<i>davon:</i>				
OT Klockenhagen	5	1,6 %	8,1 ‰	621
Zone 2 - Umland-EZG	45	14,7 %	2,1 ‰	21.598
<i>davon:</i>				
Semlow	1	0,3 %	1,3 ‰	786
Schlemmin				310
Ahrenshagen-Daskow	10	3,3 %	4,9 ‰	2.058
Gelbensande				1.723
Graal-Müritz	4	1,3 %	0,9 ‰	4.236
Dierhagen	7	2,3 %	4,5 ‰	1.570
Wustrow	2	0,7 %	1,7 ‰	1.209
Ahrenshoop	1	0,3 %	1,4 ‰	713
Marlow (inkl. Eingem.)	11	3,6 %	2,3 ‰	4.770
Eixen	1	0,3 %	1,3 ‰	797
Trinwillershagen	4	1,3 %	3,2 ‰	1.253
Lüdershagen			0,0 ‰	576
Bartelshagen II				415
Saal	4	1,3 %	3,4 ‰	1.182
Einzugsgebiet total	248	80,8 %	6,6 ‰	37.636
Besucher weitere Region	17	5,5 %		
Überregionale Kunden	42	13,7 %		
Stichprobe total	307	100,0 %		



- Mit insgesamt ca. 37.600 Einwohnern (2006: 43.400 Einwohner) wird ein mittelzentral noch angemessenes, im Vergleich gleichwohl recht einwohnerschwaches Einzugsgebiet angesprochen. Des Weiteren ist mit touristischen Zuflüssen aus dem Bereich Fischland zu rechnen, die seit 2006 mindestens stabil, tendenziell jedoch eher leicht erhöht sein dürften.

3.6 Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Alles in allem kann im Einzugsgebiet ein ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 176,1 Mio. Euro angesprochen werden.

Nach Warengruppen entfallen davon etwa 102,3 Mio. Euro p. a. (58 %) auf den Periodischen Bedarf. Die Nachfragevolumina der übrigen Hauptwarengruppen bewegen sich jeweils im Rahmen von etwa 10 - 20 Mio. Euro je Warengruppe.

Im Periodischen Bedarf ist insoweit ein durchaus differenziertes Betriebstypenspektrum gut tragfähig; in den Nonfood-Warengruppen treten jedoch recht schnell Grenzen auf. Vollsortierte großflächige Modehäuser, großflächige Elektro-Fachmärkte und Möbelhäuser sind aus diesem Einzugsgebiet heraus nicht auszulasten.

Etwa 74,7 Mio. Euro p. a. bzw. 42 % des Nachfragevolumens entfallen auf das Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten. Daraus entsteht trotz einer Reduktion des Einzugsgebietes noch eine recht günstige Stadt-Umland-Ratio der Nachfrageverteilung von 1 : 1,4, die in Kombination mit touristischen Zuflüssen eine insgesamt angemessen positive Einzelhandelszentralität sichern dürfte.

Übersicht 23: Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet			
Warengruppen	Nachfragevolumen Zone 1	Nachfragevolumen Zone 2	Nachfragevolumen EZG total
	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.
Periodischer Bedarf	43,4	58,9	102,3
Aperiodischer Bedarf	31,4	42,5	73,9
<i>davon:</i>			
Modischer Bedarf	7,7	10,4	18,0
Elektro/Technik	5,6	7,6	13,1
Bau/Garten/Heimwerken	7,1	9,7	16,8
Einrichtungsbedarf	5,6	7,6	13,1
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	5,4	7,3	12,8
Einzelhandel gesamt	74,7	101,4	176,1

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

3.7 Der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten aus Kundenperspektive – Ergebnisse einer repräsentativen Besucherbefragung

3.7.1 Methodische Vorbemerkung

Wie in den Vorgängerkonzepten dient eine repräsentative Kundenbefragung zufällig ausgewählter Innenstadtbesucher bzw. Kunden der Einkaufszentren der Evaluierung städtebaulicher Maßnahmen sowie auch der Entwicklung der Marktstellung speziell der Ribnitzer Innenstadt in Relation zu den beiden Einkaufszentren. Daher ist das Setup der Befragung soweit wie möglich vergleichbar mit den Vorgängerbefragungen aus 2001 und 2005. In der Ribnitzer Innenstadt wurde eine repräsentative Stichprobe im Haupteinkaufsbereich (heutiger Zentraler Versorgungsbereich) gezogen; bei Famila/Aldi geschah dies im dortigen Vorkassenbereich und ist somit auch dort repräsentativ für den Gesamtstandort. Im Boddencenter erfolgte sie nicht gleichmäßig über alle Fachmärkte verteilt, sondern konzentrierte sich auf den Edeka-Vorkassenbereich (in den Vorgängeruntersuchungen Sky-Vorkassenbereich) und ist - bedingt durch die jeweils separaten Erschließungen der am dortigen Standort verteilten Fachmärkte - trotz hoher Kopplungseffekte damit nicht ganz repräsentativ für den Gesamtstandort. Vor allem der Toom-Baumarkt dürfte auf Grund seiner etwas eigenständigen Lage mit eigenen vorgelagerten Stellplätzen ein gewisses "Eigenleben" führen, aber auch die übrigen Fachmärkte dürfen, soweit es sich um jeweilige Zielkunden handelt, jeweils von den nächstgelegenen Stellplätzen aus aufgesucht werden, so dass eine alle Kunden des Standortes gleichermaßen einschließende Stichprobe nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu generieren sein dürfte. Aus diesem Grund ist im Boddencenter die Stichprobe bereits in den Vorgängeruntersuchungen auf die Zielkunden des Lebensmittelvollsortimenters ausgerichtet und dieses Setup insoweit zwecks Erhalt der Vergleichbarkeit auch 2012 beibehalten worden.

Die Befragung erstreckte sich über drei Wochentage (Do. bis Sa.). Damit wird neben dem für Einkaufsfahrten primär aus dem Umland wichtigen Sonnabend auch der Donnerstag als Wochenmarkttag in der Ribnitzer Innenstadt eingeschlossen.

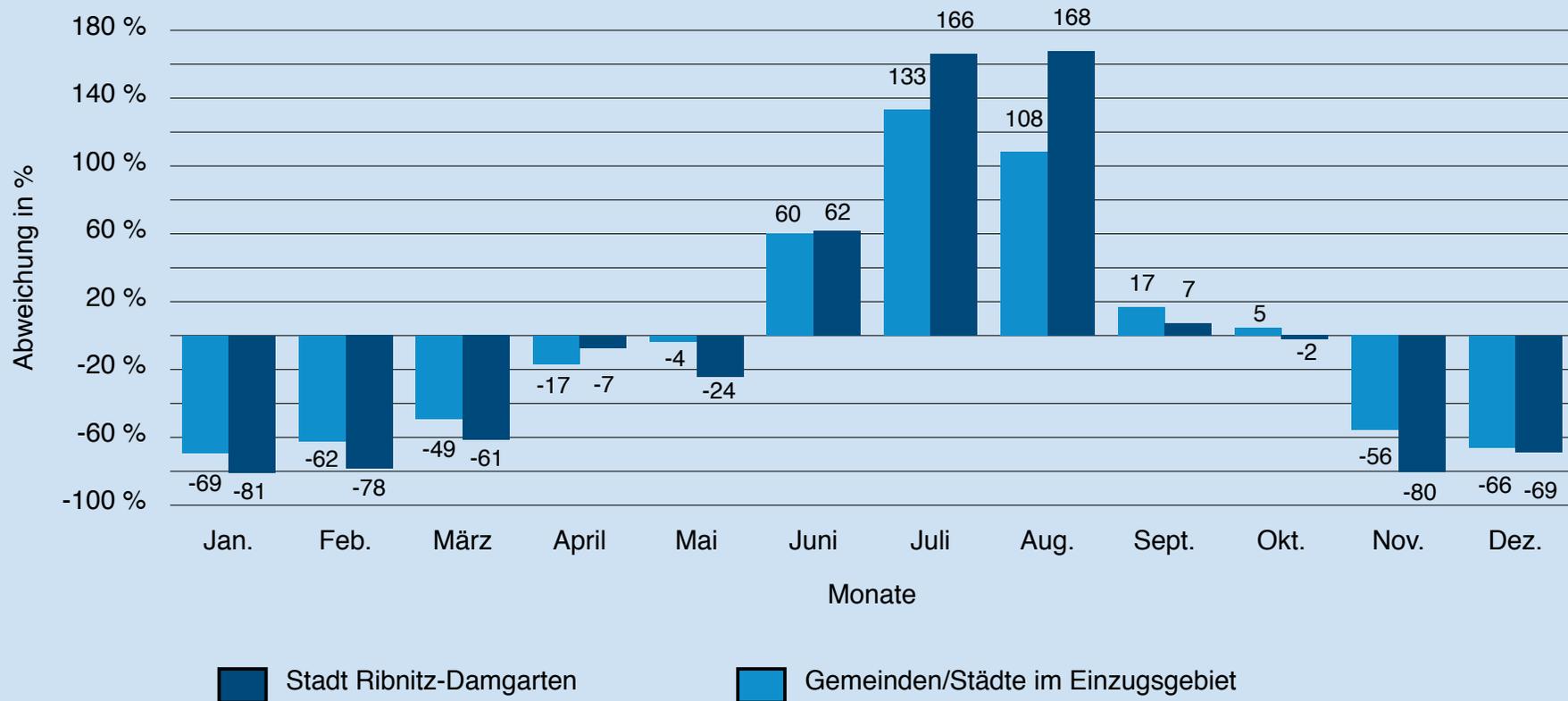
Saisonal wurde mit dem Zeitraum 24.5. bis 26.5. wieder die Nebensaison gewählt, um den touristischen Beitrag möglichst jahresrepräsentativ abbilden zu können. Hierzu ist vorab die jahreszeitliche Verteilung des Übernachtungsaufkommens ausgewertet worden (siehe nachstehende Übersicht). Generell bewegt sich das Übernachtungsaufkommen in den Monaten April/Mai sowie September/Oktober im Bereich des Jahresdurchschnitts, so dass sich diese Monate besonders für derartige Besucherbefragungen eignen.

Insgesamt wurden an allen Standorten 610 Interviews ausgewertet. Das Setup in der Übersicht:

- Befragungszeitraum:
 - Donnerstag 24. bis Samstag 26. Mai 2012
 - jeweils während der Kerngeschäftszeiten von 9:00 bis 18:30 Uhr (Samstag bis ca. 14:00 Uhr)
- Befragungsstandorte:
 - Innenstadt Ribnitz-Damgarten (Haupteinkaufsbereich Lange Straße/Markt)
 - Famila/Aldi Ribnitz-Damgarten
 - Boddencenter
- Repräsentative Stichproben (zufällig ausgewählte Kunden ab ca. 18 Jahren)

Stichprobengröße:	
• Innenstadt Ribnitz-Damgarten:	n = 307
• Famila/Aldi Rostocker Landweg:	n = 153
• EKZ Boddencenter:	n = 150
• <u>Gesamt:</u>	<u>n = 610</u>

Übersicht 23: Verteilung der monatlichen Übernachtungszahlen in Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping)
 Darstellung: Abweichung vom Jahresmittel in 2011



3.7.2 Soziodemografische Besuchermerkmale

Wie bereits in den Vorjahren unterscheiden sich die Stichprobenmerkmale in der Innenstadt und in den beiden Einkaufszentren hinsichtlich einiger Parameter.

Die wesentlichen Unterschiede im Überblick:

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Innenstadt Ribnitz liegt bei 2,1 Personen, im Boddencenter bei 2,2 Personen, bei Famila/Aldi dagegen bei etwa 2,5 Personen. Der Standort Rostocker Landweg spricht offensichtlich verstärkt Familien an. In der Tendenz waren diese Strukturunterschiede auch bisher zu beobachten; allerdings sind die Haushaltsgrößen in der Stichprobe allgemein - vor allem in der Innenstadt und im Boddencenter - gegenüber den Vorjahren zurückgegangen. Dieser Trend ist allgemein zu beobachten und insoweit kein Spezifikum des Standortes Ribnitz-Damgarten.
- Korrespondierend hierzu zeigt sich die Haushaltsstruktur: überdurchschnittlicher Anteil an Single-Haushalten am Standort Innenstadt (ca. 25 %) sowie Boddencenter (ca. 27 %), dagegen sind vor allem in der Innenstadt weniger Familien anzutreffen (16 % vs. 27 % bei Famila/Aldi). Auch dieses Gefälle ist durchaus typisch in der Unterscheidung Innenstadt/Außenlagen, weil Familien stärker pkw-gestützte Großeinkäufe tätigen und zudem häufig preisbewusster einkaufen als kleinere Haushalte. In Ribnitz dürfte der Preis jedoch bei der Standortwahl nur eine nachgeordnete Rolle spielen, weil auch die Innenstadt dort eher niedrigpreisig aufgestellt ist und zahlreiche diskontierende Anbieter aufweist.
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sind in der Befragung Ribnitz-Damgarten gemessen an Benchmarks vergleichbarer Befra-

gungen - allerdings an allen drei Einkaufsstandorten unterrepräsentiert. Dieses Bild korreliert mit der generellen Haushaltsstruktur der Stadt (vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Makro-Standort Ribnitz-Damgarten in Kapitel 2.4/Haushaltsstruktur).

- Die Innenstadt weist zudem ein deutlich höheres Durchschnittsalter der Befragten auf (55,7 Jahre). Allerdings liegen auch die beiden anderen Befragungsstandorte mit 50 bis 51 Jahren bereits über dem gleitenden Durchschnitt aus Bulwiengesa-Kundenbefragungen der vergangenen Jahre (er liegt zurzeit bei etwa 48 Jahren).
Generell steigen die Altersdurchschnitte an Einkaufsstandorten an - dies liegt nicht nur am vielfach bereits deutlich einsetzenden demografischen Wandel, sondern auch an veränderten Einkaufsgewohnheiten. Nachwachsende Generationen nutzen stärker den Online-Kauf, zudem prägen bei Kunden im erwerbsfähigen Alter auch Pendlerverflechtungen die Einkaufsstättenwahl. In Ribnitz-Damgarten ist die Auspendlerzahl im Zeitablauf gestiegen (vgl. auch Kapitel 2.4).
Letztendlich beeinflusst bei touristisch geprägten Standorten auch der Fremdenverkehr die Haushaltsstruktur. In der Nebensaison bzw. außerhalb von Schulferien ist der Familienanteil üblicherweise kleiner; das Durchschnittsalter höher.
- In der Ribnitzer Innenstadt steht mehr als einem Viertel der Kunden kein Pkw zur Verfügung, am Standort Famila/Aldi sind dies dagegen nur rund 8,5 % der Befragten. Wie regelmäßig in Innenstädten anzutreffen, wird die Ribnitzer Innenstadt insoweit auch von Kunden aufgesucht, denen das Einkaufen an pkw-orientierten Konkurrenzstandorten - dies schließt auch Zentren im weiteren Umland ein - mangels eigenem Pkw erschwert ist. Dabei handelt es sich vornehmlich um ältere sowie um kaufkraftschwache

Kunden. Obwohl auch die beiden Einkaufszentren vom lokalen Ringbus bedient werden und zudem auch siedlungsstrukturell integriert liegen - im Sinne einer ausgewogenen Daseinsvorsorge auch für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsschichten kommt der Innenstadt mit ihrem typischerweise umfassenden Angebot stets eine zentrale Rolle zu - so auch in Ribnitz.

- Berufstätigkeit: Etwa 54 % aller Befragten befanden sich in der Ausbildung oder waren zumindest in einem Teilzeitverhältnis berufstätig. Der niedrigste Anteil fand sich korrespondierend auch mit einem erhöhten Durchschnittsalter - in der Innenstadt mit etwa 45 %. Bei lokalen Kunden befand sich der Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz überwiegend in Ribnitz-Damgarten, bei Umlandkunden dagegen vorwiegend außerhalb. Der größere Teil der berufstätigen Umlandkunden wird also durchaus durch die Eigenattraktivität des Angebotes nach Ribnitz-Damgarten gelockt und wird nicht "technisch" bedingt - nämlich weil auch der Arbeitsplatz sich in Ribnitz-Damgarten befindet - dort angetroffen. Gleichwohl sind Pendlereffekte erkennbar. Unter den in Ribnitz-Damgarten wohnhaften Innenstadtbesuchern beträgt die Quote der Berufstätigen bzw. in Ausbildung befindlichen lediglich 38 % (Boddencenter: 51 %, Famila/Aldi: 67 %), von denen wiederum fast 2/3 ihren Arbeitsplatz vor Ort haben. Auspendler machen sich also durchaus in der Kundenschichtung bemerkbar, sie fehlen nämlich vor Ort und zwar vornehmlich in der Innenstadt. Für (Pkw-)Berufspendler ist es offenbar bequemer, auf dem Nachhauseweg Besorgungen in den Einkaufszentren, als in der Innenstadt zu tätigen.
- Die Gemengelage aus schwacher Kaufkraft vor Ort und Partizipation an touristischen Effekten gab Anlass, das jeweilige Haushaltsnettoeinkommen der Besucher abzufragen. In den Vorgän-

gerbefragungen erfolgte dies noch nicht. Da es sich um Selbsteinschätzungen der Befragten handelt, unterliegen die Angaben naturgemäß gewissen Varianzen z. B. hinsichtlich der Berücksichtigung von Zuwendungen, Transfereinkommen wie Kindergeld usw. Ein direkter Vergleich mit amtlichen Quellen oder berechneten Kaufkraftkennziffern ist daher nicht möglich, wenngleich die Tendenz schon stimmig sein sollte. Ein derartiger Vergleich ist jedoch auch nicht beabsichtigt, vielmehr sollen Kundengruppen untereinander verglichen werden und da die oben genannten Fehlerquellen für die gesamte Stichprobe gleichermaßen gelten, ist dies auch durchaus möglich.

Da die Haushalte unterschiedlich groß sind, wurden die Angaben auf Pro-Kopf-Einkommen umgerechnet. Kinder im Haushalt wurden nach OECD-Normalien anteilig gewichtet.

Hinsichtlich der Befragungsstandorte ergeben sich durchaus Unterschiede bei den Pro-Kopf-Einkommen der Kunden:

	Median	Durchschnitt
• Innenstadt	1.167 Euro	1.205 Euro
• Famila/Aldi	1.180 Euro	1.363 Euro
• Boddencenter	950 Euro	1.075 Euro

Der Standort Famila/Aldi weist insoweit das höchste Einkommensniveau in der Kundenstruktur auf, die Innenstadt rangiert im Mittelfeld und das Boddencenter ist sichtlich von einkommensschwachen Kunden aus der nahen Großwohnsiedlung Ribnitz-West geprägt. Da bei hohen Varianzen in einer Häufigkeitsverteilung der Median aussagekräftiger als der Durchschnitt ist, ist dieser ergänzend ebenfalls berechnet. Denn die Varianzen sind vor allem in den Einkaufszentren durchaus beachtlich. Generell zeigen sich lokale Kunden aus der Kernstadt Ribnitz (darin vor allem aus dem Quartier West) sowie aus dem ländlichen Umland als deutlich kaufkraftschwächer, als Kunden

aus den Ribnitzer Vororten inkl. Damgarten, regionalen Streukunden z. B. aus dem Großraum Rostock sowie vor allem externen Kunden, die dem Fremdenverkehr zuzurechnen sind.

Der Median für das Pro-Kopf-Einkommensniveau lokaler Kunden aus der Kernstadt Ribnitz reicht an den drei Standorten zwischen 875 Euro im Boddencenter über ca. 950 Euro in der Innenstadt bis ca. 1.160 Euro bei Famila/Aldi.

Der Median sowie auch die Durchschnittswerte externer Streukunden hingegen bewegen sich in einem Rahmen von 1.500 bis 2.000 Euro pro Kopf¹⁴.

Es zeichnet sich klar ab, dass vor allem der Fachhandel überproportional vom Fremdenverkehr wie auch von regionalen Kunden - darunter nach wie vor auch Streukunden aus dem Großraum Rostock sowie den Küstenorten - lebt und abhängt. Diese These ist im Grunde nicht neu und wurde auch in den Vorgängerkonzepten bereits thematisiert, nunmehr ist jedoch die Annahme erheblicher Einkommensunterschiede zwischen den jeweiligen Kundengruppen sowie auch der Kundenstrukturen an den drei wesentlichen Einkaufsstandorten erhärtet und die These insoweit verifiziert. Die gesamte Handelslandschaft muss einen gewissen Spagat leisten zwischen der Orientierung an relativ kaufkraftschwachen heimischen Kunden einerseits und den Erwartungen und Bedürfnissen eines anspruchsvolleren fremdenverkehrsinduzierten Publikums andererseits.

Anzumerken ist, dass auch die Pkw-Mobilität stark mit dem Einkommensniveau korreliert. So verfügen in der innerstädtischen Stichprobe nahezu alle (97 %) Befragten aus der Pro-Kopf-Einkommensklasse >1.500 Euro/Monat über einen Pkw, in der dort stark vertretenen Einkommensklasse <1.000 Euro sind es dagegen nur wenig mehr als 50 %. Für diese Kunden ist die regionale Einkaufsstättenwahl entsprechend eingeschränkt, die Fokussierung auf die Innenstadt (sowie teil-

weise auch auf das Boddencenter) hat insoweit auch einen gewissen "technischen" Aspekt.

3.7.3 Besucherherkunft – Standortreichweite

Die Evaluierung des Einzugsgebietes der Ribnitzer Innenstadt - stellvertretend für die gesamte Stadt - ist anhand der aktuellen Kundenbefragung bereits in Kapitel 3.5 dargestellt.

Im folgenden werden die Reichweiten der drei Einkaufsstandorte untereinander verglichen.

Der Anteil lokaler Kunden (d. h. mit Wohnsitz in Ribnitz-Damgarten) bewegt sich an allen drei Standorten im Bereich 63 bis 77 %, rund gerechnet also 2/3 bis 3/4 der Kunden stammen aus dem Nahbereich.

Famila/Aldi ist als eingeführter Verbundstandort wie bereits in den vorausgegangenen Untersuchungen für Versorgungskäufe aus dem Umland attraktiv und weist insoweit mit 27 % einen recht hohen Kundenanteil aus dem Umland-Einzugsgebiet auf. Auch in der Innenstadt sind viele auswärtige Kunden anzutreffen, doch liegt das Schwerkraft dort stärker auf überregionalen Kunden, sprich auch dem Fremdenverkehr. Sie machen rund 14 % aller Kunden aus und haben insofern etwa das gleiche Gewicht wie Kunden aus dem Umland-Einzugsgebiet.

Die Stichprobe des Boddencenters ist stärker von Nahversorgung geprägt - begünstigt sicher auch dadurch, dass sie im Vorkassenbereich des Edeka-Marktes erhoben wurde. Die Kundensichtung des Toom-Baumarktes hätte einen weitaus höheren Anteil auswärtiger Kunden.

Für die Innenstadt ist erfreulich, dass sie im Vergleich zur Vorgängerbefragung den Gesamtanteil überörtlicher Kunden von damals 26 % auf aktuell 34 % ausbauen konnte. Dies spricht für eine insgesamt erhöhte Außenausstrahlung und somit auch eine gestiegene Standortat-

¹⁴ Wegen der niedrigeren Fallzahl mit höherer statistischer Varianz behaftet - gleichwohl ist die Tendenz sehr eindeutig.

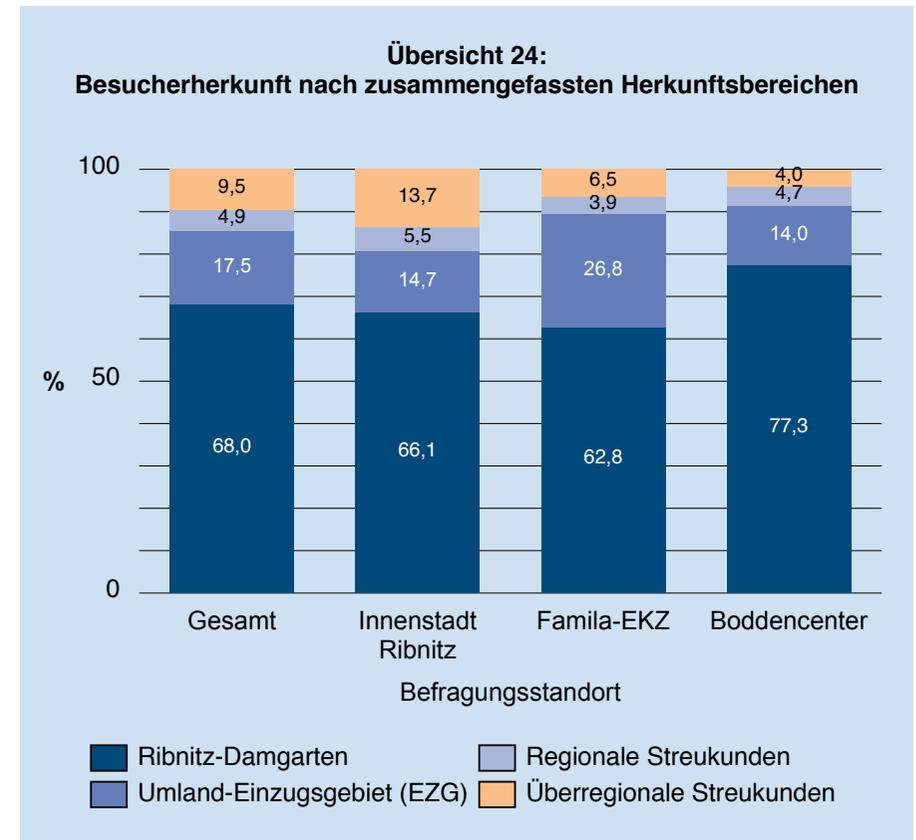
traktivität. Die Relation lokale zu externe Kunden an den übrigen Standorten hat sich seit 2005 dagegen nur geringfügig verändert.

Kundenbefragung 2005 – Besucheranteile

	Wohnort Ribnitz-Damgarten	Auswärtige Kunden
Innenstadt	74 %	26 %
Famila/Aldi	60 %	40 %
Boddencenter	76 %	24 %

Kundenbefragung 2012 – Besucheranteile

	Wohnort Ribnitz-Damgarten	Auswärtige Kunden
Innenstadt	66 %	34 %
Famila/Aldi	63 %	37 %
Boddencenter	77 %	23 %



3.7.4 Einkaufshäufigkeiten – Standortakzeptanz

Alle Befragten wurden gebeten, ihre Einkaufshäufigkeit an vorgegebenen Standorten einzuschätzen. Neben den drei Befragungsstandorten selbst (Innenstadt Ribnitz, Boddencenter, Familia/Aldi) sind nunmehr auch auswärtige Einkaufsalternativen aufgeführt. Die Auswertung erfolgte auf zweierlei Weise:

- a) nach Befragungsstandorten
- b) über alle Befragungsstandorte hinweg nur für ortsansässige Kunden

Auswertung nach Befragungsstandorten

Die Auswertung nach Befragungsstandorten bildet die Konkurrenz der Standorte untereinander ab: Kaufen beispielsweise Kunden der Innenstadt auch regelmäßig¹⁵ im Boddencenter ein? Im städtebaulichen Fokus steht dabei naturgemäß jedoch die entgegengesetzte Fragestellung: Sind Kunden der Einkaufszentren Innenstadt-Abstinenzler? Ersetzen die Einkaufszentren die Ribnitzer Innenstadt? Dies wäre der Fall, wenn ein ernstzunehmender Kundenanteil im Boddencenter und am Rostocker Landweg bekennen würde: Nein, die Ribnitzer Innenstadt ist als Einkaufsstandort keine Alternative.

Darüber hinaus gibt die Intensität von Einkaufsverflechtungen auch Aufschluss über die jeweilige Versorgungsfunktion des Standortes. Besonders häufige Einkäufe - z. B. mehrmals pro Woche - stehen nicht unbedingt für gefestigte Kundenbeziehungen, sondern offenbaren vielmehr eine Nahversorgungsfunktion für die Deckung des kurzfristigen oder gar täglichen Bedarfs.

¹⁵ "Regelmäßig" ist im vorliegenden Kontext operationalisiert mit: mindestens 1x pro Monat

Erstmals sind 2012 in diese Fragestellung auch signifikante, d. h. potenziell auf Ribnitz-Damgarten ausstrahlende Umlandstandorte aufgenommen worden. Sie dienen der Abbildung regionaler Einkaufsverflechtungen.

– Innenstadt Ribnitz

Die Innenstadt wird von knapp 80 % der dort befragten Personen mindestens 1x pro Woche zum Einkaufen aufgesucht. Dieser Befund steht für eine hohe Kundenbindung ebenso wie für eine noch recht starke Nahversorgungsfunktion. Stünden dort Güter des mittel- bis längerfristigen Bedarfs im Vordergrund des Angebotes, wäre der typische Einkaufszyklus etwa 14-tägig bis monatlich. Er ist jedoch für mittlere und größere Städte prägend.

Knapp 6 % kaufen dort eigentlich nie ein - zumeist allerdings externe Kunden, die in den Ferien weilten und keine Einkaufsorientierung auf Ribnitz haben können.

Familia/Aldi und Boddencenter haben eine etwas niedrigere Akzeptanz und je etwa 22 bis 23 % der Innenstadtkunden geben an, dort grundsätzlich nicht einzukaufen. Dabei handelt es sich nicht mehr nur um externe Kunden.

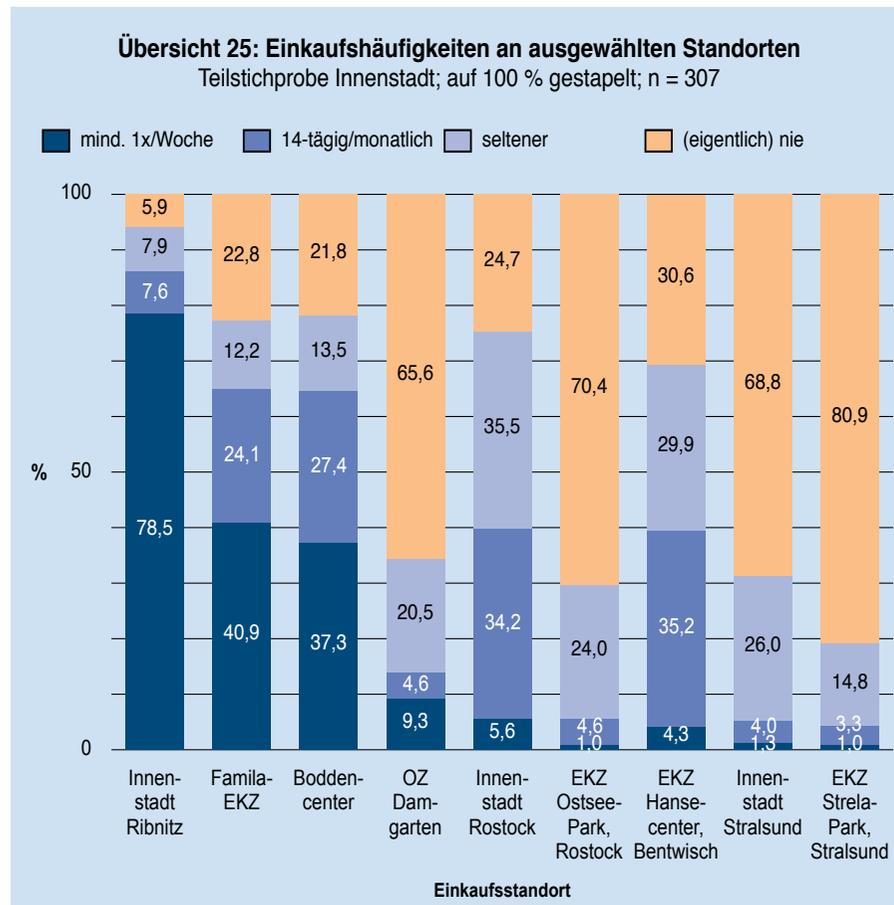
Unter den auswärtigen Standorten stechen die Innenstadt Rostock und das Hansecenter mit einem recht hohen Anteil regelmäßiger Kunden hervor. Das Ortszentrum Damgarten wird nahezu ausschließlich von Kunden mit dortigem Wohnsitz regelmäßig aufgesucht. Dieser Befund wiederholt sich auch an den übrigen Befragungsstandorten.

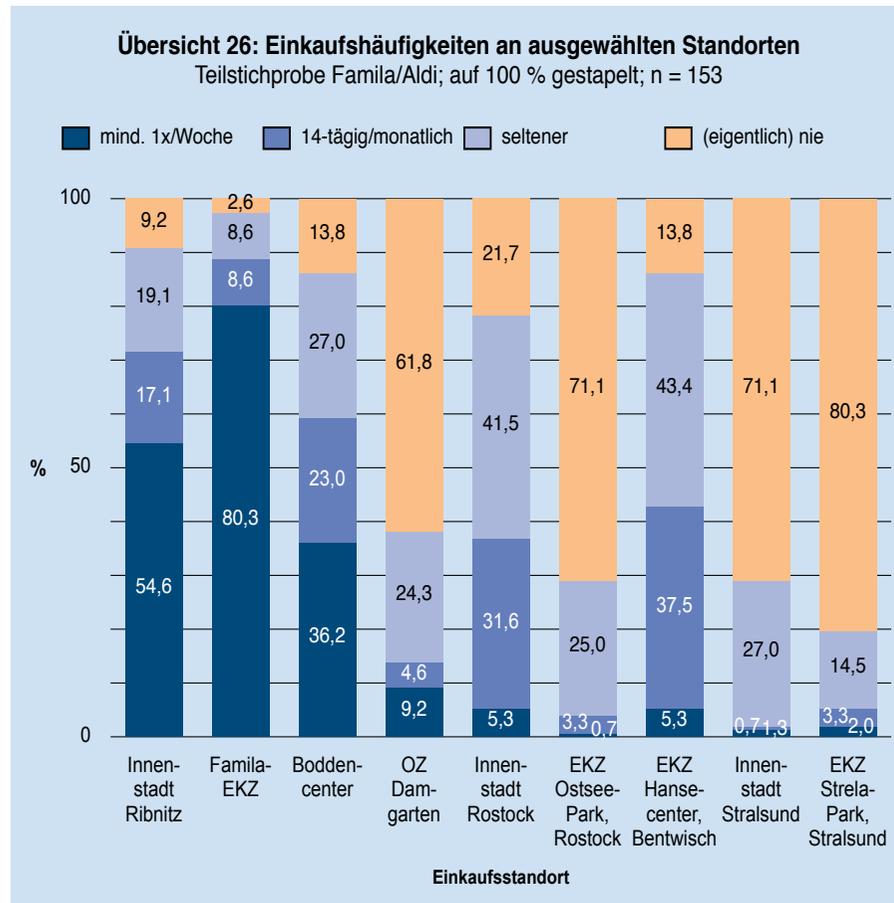
→ Da die Stichprobe der Innenstadtbesucher nicht zwangsläufig repräsentativ für alle Haushalte in Ribnitz-Damgarten sein muss und sich zudem auch alle auswärtigen Kunden (darunter zum Beispiel auch solche mit Wohnort Rostock) darin wieder finden, ist der Aufbruch nach Standorten jedoch we-

nig geeignet für die Bewertung der Auswärtsorientierungen. Dies leistet ein gesonderter Aufbruch für alle Befragungsstandorte, darin jedoch ausschließlich Befragte mit Wohnsitz Ribnitz-Damgarten, wesentlich besser.

– Rostocker Landweg (Familia/Aldi)

Etwa 80 % der bei Familia/Aldi befragten Kunden kaufen dort mindestens 1x pro Woche ein. Auch dort überwiegt also die Nahversorgungsfunktion, gepaart mit einer recht hohen Standorttreue. Die Innenstadt wird von diesen Kunden erwartungsgemäß in geringerer Intensität als den direkt in der Innenstadt befragten Besuchern aufgesucht, doch ist die Anzahl der "Verweigerer" mit 9 % immer noch recht gering und mit 55 % kauft auch eine Mehrheit der Familia/Aldi-Kunden noch mindestens 1x pro Woche in der Innenstadt ein. Auch das Boddencenter hat bei Familia/Aldi-Kunden ein durchaus gutes Standing: Nur 14 % von ihnen kaufen grundsätzlich nie im Boddencenter ein. Bezüglich der übrigen Standorte bestehen kaum Unterschiede zur Innenstadt-Stichprobe.

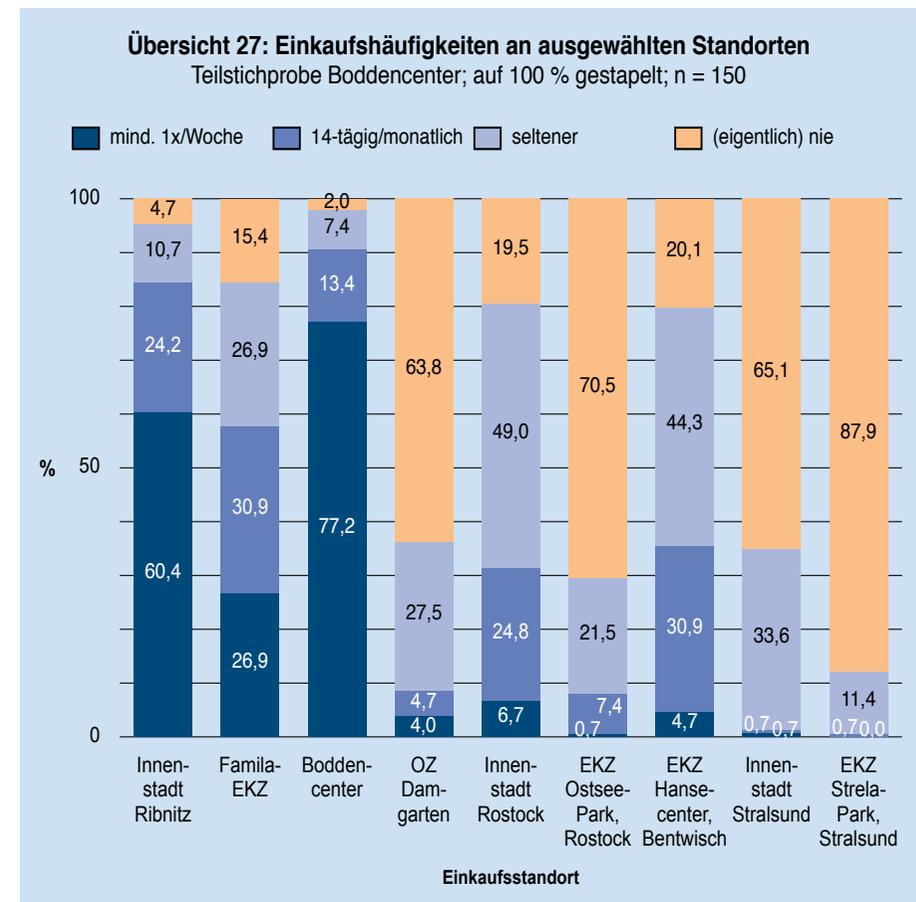




– Boddencenter

Das Bild wiederholt sich im Boddencenter. 77 % der dort (d. h. in der Edeka-Vorkassenzone) angetroffenen Kunden kaufen min-

destens 1x pro Woche im Boddencenter ein. Die "Verweigererquote" für den eigenen Standort ist mit 2 % sehr gering, aber auch die Quote der "Innenstadtverweigerer" ist mit rund 5 % niedrig. Boddencenter-Kunden kaufen mehrheitlich ebenso bei Familia/Aldi regelmäßig ein.



Auswertung für Kunden mit Wohnort Ribnitz-Damgarten

Eine wichtige Frage ist, inwieweit die lokalen Einkaufsalternativen von der eigenen Bevölkerung akzeptiert werden und welche regionalen Einkaufsalternativen genutzt werden. Hierzu sind alle drei Stichproben zusammengelegt, jedoch nur für Befragte mit Wohnort Ribnitz-Damgarten ausgewertet worden.

Das Ergebnis ist insoweit erfreulich, als die Innenstadt insgesamt die höchste Akzeptanz aufweist: Etwa 80 % aller Ribnitz-Damgartener kaufen dort häufig ein (d. h. mindestens 1x pro Woche), weitere 12 % regelmäßig (d. h. mindestens 1x pro Monat), etwa 6 % gelegentlich und nur 2 % nie.

Auch beide Einkaufszentren werden mehrheitlich häufig und mit großer Mehrheit regelmäßig frequentiert; der Anteil der Verweigerer dort ist mit 7 bis 8 % ebenfalls gering. Die Masse der einheimischen Haushalte nutzt also alle drei Einkaufsstandorte gleichermaßen.

Im Vergleich zu 2005 haben diese Verflechtungen zugenommen. Damals waren vor allem die Verweigerungsquoten für die Innenstadt weitaus höher und erreichten in den vorgelagerten Einkaufszentren Famila/Aldi und Boddencenter Werte >20 %! Insofern ist seither eine bedeutende Verbesserung zu Gunsten der Innenstadt eingetreten, deren Akzeptanz sich insbesondere auch bei der eigenen Bevölkerung deutlich erhöht hat.

Das Ortszentrum Damgarten wird nur von einer kleinen Minderheit häufig aufgesucht (fast alles dortige Einwohner), empfängt aber durchaus zusätzliche Streukunden. Für die Mehrheit der Befragten spielt Damgarten als Einkaufsstandort naturgemäß keine Rolle. Gleichwohl ist der Anteil der regelmäßigen Kunden um einiges höher als der Anteil der Damgartener Einwohner in der Stichprobe - ein Indiz dafür, dass die Ortsversorgung in Damgarten zumindest aus der Historie heraus mitnichten auf die eigenen Einwohner beschränkt war,

sondern eine gewisse eigenständige Außenwirkung entfaltete - wie bereits im Vorwege erwähnt, nur aus der eigenen Bevölkerung heraus wären die dort gewachsenen bzw. zumindest ursprünglich einmal vorhandenen Angebotsstrukturen nicht tragfähig gewesen. Spätestens wenn in Damgarten projektbezogene Analysen anstehen, sollte dieser Sachverhalt vertieft werden.

Überörtlich dominiert das Oberzentrum Rostock und dort wiederum die Innenstadt und das vorgelagerte Hansecenter in Bentwisch. Etwa 40 % der einheimischen Bevölkerung kaufen dort regelmäßig, weitere ca. 40 % gelegentlich ein. Der entferntere Ostsee-Park und auch Stralsund haben aus Perspektive Ribnitz-Damgarten nur nachrangige Bedeutung als Einkaufsalternativen.

Ergänzend ist die Frage nach der Veränderung der Einkaufshäufigkeiten an den abgefragten Standorten in den zurückliegenden 2 bis 3 Jahren gestellt worden. Sie ergab nur eine recht geringe Dynamik - die Akzeptanz der drei Ribnitzer Zentren ist unverändert recht hoch und große Mehrheiten von jeweils 85 bis 90 % der Befragten gaben an, ihre Einkaufshäufigkeiten in diesen Zentren in den zurückliegenden Jahren nicht verändert zu haben.

Soweit jedoch Veränderungen eintraten, signalisieren sie überwiegend eine steigende Akzeptanz:

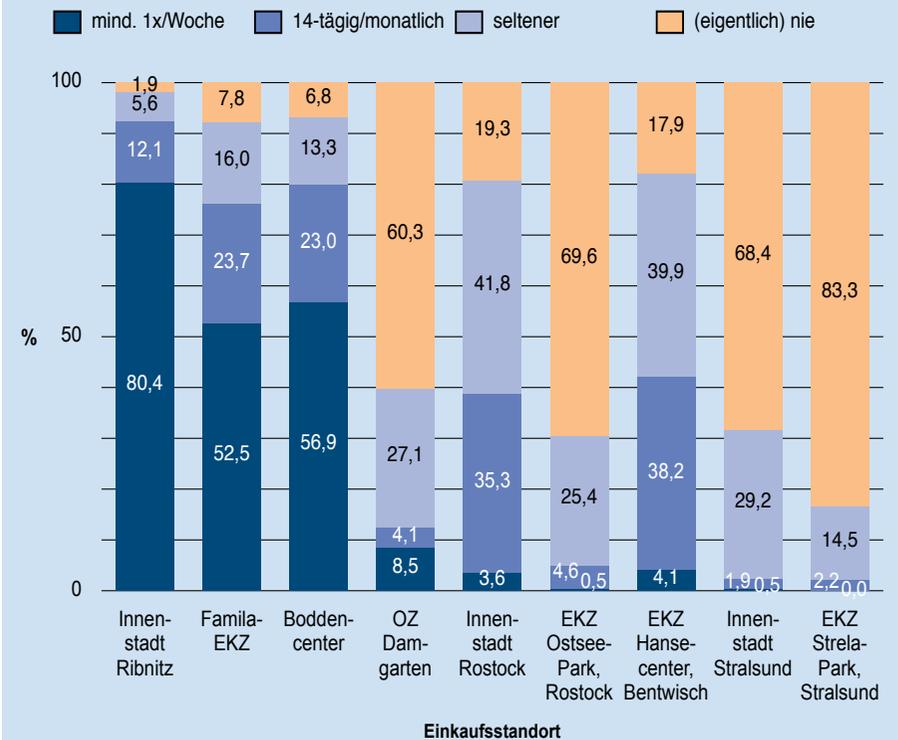
	Käufe dort häufiger ein als früher	Käufe dort seltener ein als früher
– Innenstadt Ribnitz	8,0 %	6,5 %
– Famila/Aldi	5,0 %	7,0 %
– Boddencenter	10,5 %	6,0 %

Lediglich der Standort Rostocker Landweg mit Familia/Aldi scheint insoweit geringfügig an Standing verloren zu haben; Innenstadt und auch das Boddencenter hingegen werden per Saldo tendenziell häufiger als früher aufgesucht - die Selbsteinschätzung der Kunden bestätigt insoweit auch den Vergleich der Befragungsergebnisse 2005 zu 2012. Die Steigerung der Einkaufshäufigkeit im Boddencenter dürfte dabei primär durch die Verlagerung des Edeka-Marktes dorthin bedingt sein.

Erfreulich vor allem für die Innenstadt ist, dass sich der leicht positive Trend über alle Herkunftsräume und Einkommensgruppen hinweg bestätigt.

Übersicht 28: Einkaufshäufigkeiten der Ribnitz-Damgartener an ausgewählten Einkaufsstandorten

Gesamtstichprobe; auf 100 % gestapelt; n = 413



3.7.5 Kopplungseffekte – Verbundkäufe zwischen den Standorten

Neben der latenten Einkaufsorientierung sind konkret auch wie bereits 2006 die aktuellen Kopplungskäufe abgefragt worden, d. h. der Anteil der Kunden am jeweiligen Standort, der unmittelbar vor dem Besuch oder direkt danach einen ergänzenden Einkauf an einem der anderen Standort entweder bereits getätigt hat oder noch beabsichtigt.

- In der Innenstadt suchen rund 1/3 der Befragten im selben Zuge auch weitere Einkaufsstandorte in Ribnitz-Damgarten auf. Davon entfallen je rund 10 % auf Boddencenter und Famila/Aldi sowie je 7 % auf Netto in der Damgartener Chaussee¹⁶ und auf Lidl. Boddencenter und Famila/Aldi liegen insofern auch hinsichtlich der Verbundkäufe in etwa gleichauf. Immerhin rund 4 % der Befragten gaben zudem an, direkt vor dem Innenstadtbesuch oder auch direkt im Anschluss daran im Ortsteil Damgarten einkaufen zu wollen bzw. dies bereits getan zu haben.
- Umgekehrt verknüpfen je ca. 14 % der Kunden im Boddencenter und bei Famila/Aldi ihren Einkauf dort mit einem Innenstadtbesuch. Bei Famila/Aldi ist diese Quote seit 2005 stabil, im Boddencenter ist sie leicht angestiegen.

Die Verbundquoten mögen in toto zunächst niedrig erscheinen, bewegen sich jedoch in einem üblichen Rahmen. Ein Stück weit besteht trotz Sortimentsüberschneidungen insoweit durchaus eine gewisse Arbeitsteilung zwischen Innenstadt und Einkaufszentren, insbesonde-

re hervorgerufen dadurch, dass diese die leistungsfähigeren und für größere Einkäufe geeigneten Lebensmittelangebote besitzen. Aus städtebaulicher Perspektive ist zudem hervorzuheben, dass die Verbundquoten ausgewogen sind, d. h. nicht einseitig zu Lasten der Innenstadt gehen.

Übersicht 29: Verbundkäufe zwischen den Befragungsstandorten
(Gesamtstichprobe; Mehrfachnennungen möglich)

Aufgesuchte Standorte	Befragungsstandorte		
	Innenstadt n = 307	Famila-EKZ n = 153	Boddencenter n = 150
Anzahl der Verbundkäufer	34,2 % der Befragt.	27,5 % der Befragt.	20,0 % der Befragt.
<i>davon:</i>			
Innenstadt	x	13,7 %	14,0 %
Famila-EKZ	10,8 %	x	2,7 %
Boddencenter	9,8 %	6,5 %	x
Sonstige Standorte	19,2 %	8,5 %	4,7 %

¹⁶ Zum Zeitpunkt der Konzeptionierung der Kundenbefragung orientierten wir uns noch an den Lagedefinitionen aus 2006. Nach aktueller Abgrenzung ist dieser Netto-Markt Bestandteil des ZVB Innenstadt.

3.7.6 Besuchs Anlass und Produktinteresse in der Innenstadt Ribnitz

In Einkaufszentren erübrigt sich im Regelfall die Frage nach dem aktuellen Besuchs Anlass: Einkaufen ist dort ein immanentes und regelmäßig dominantes Besuchsmotiv. Auch Innenstädte sind auf einen funktionierenden Einzelhandel als wesentliches frequenzbildendes Element angewiesen, ihre Gesamtattraktivität beruht darüber hinaus jedoch auf einer möglichst breit angelegten Funktionsmischung bis hin zum Besuchsmotiv "Stadtbummel". Dieses Motiv ist, von Impulskäufen oder dem spontanen Gastronomiebesuch abgesehen, aus ökonomischer Perspektive zunächst weitgehend neutral; aus städtebaulicher Sicht hingegen ein bedeutsames Indiz für Aufenthaltsqualität und ein interessantes bauliches Umfeld - Parameter, welche die Innenstadt von ausschließlich nach funktionalen Gesichtspunkten konzipierten Einkaufs- bzw. vor allem von Nahversorgungszentren abheben.

Letztlich ist vor allem die Breite der vorgetragenen Besuchsmotive ein wesentliches Indiz für die Gesamtattraktivität einer Innenstadt.

In der Ribnitzer Innenstadt steht das Einkaufen mit 67 % zwar an erster Stelle, ist dabei aber durchaus zurückhaltend ausgeprägt. Vergleichsweise hoch ist mit 32 % wie bereits 2005 der Besuchsgrund "Stadtbummel", welcher zwar überwiegend, jedoch keineswegs ausschließlich auf auswärtige Kunden zurückgeht.

Auch Post-/Bankdienstleistungen und der Gastronomiebesuch sind mit je ca. 20 % Nennungen, Ärzte/therapeutische Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen mit je knapp 10 % angemessen vertreten.

Weitere Gründe sind für sich genommen jeweils nachrangig, in ihrer Breite hingegen durchaus beachtlich. Dass ein Faktor wie das Bernsteinmuseum (1 %) im Alltagsbetrieb unauffällig ist, ist durchaus immanent, zumal es in der Stichprobe nur von überregionalen Kunden

aufgesucht wurde. Bei ihnen stellt das Bernsteinmuseum gleichwohl einen bedeutenden Besuchsgrund dar, etwa 10 % der überregionalen Kunden sind dafür in die Ribnitzer Innenstadt gekommen.

Als durchaus einkommensabhängig erweist sich das Besuchsmotiv "Gastronomiebesuch": Kaufkraftschwächere¹⁷ Kunden verfolgen es zu 14 %, in der höheren Kaufkraftgruppe um 1.500 Euro/Monat sind es 25 %.

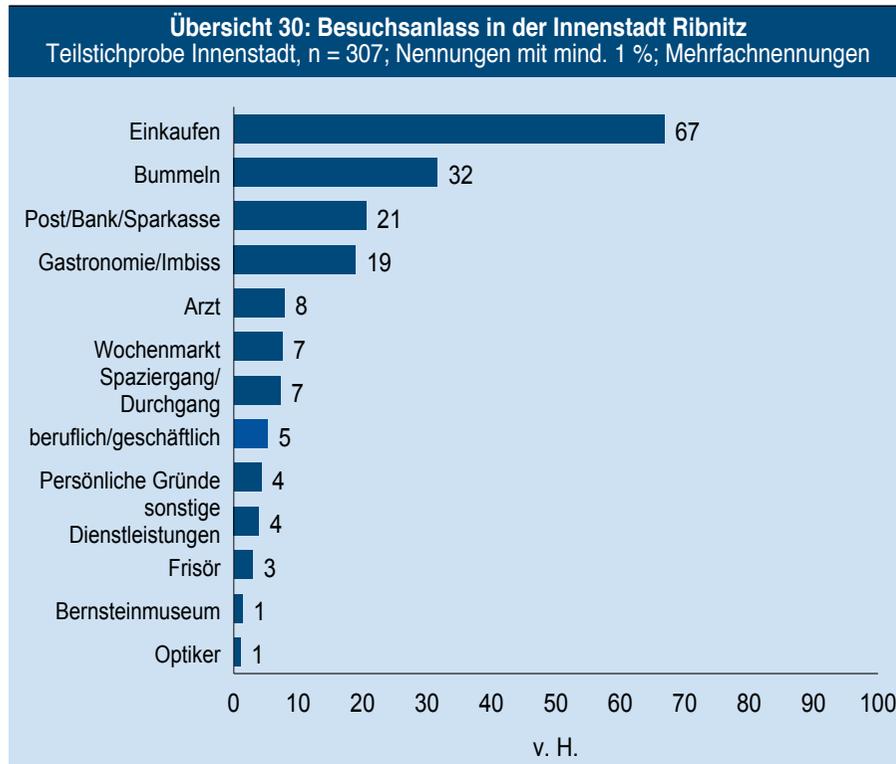
Der am Donnerstag abgehaltene Wochenmarkt¹⁸ spricht weitgehend Senioren an, seine Kunden sind mehrheitlich über 60 Jahre alt.

Durchschnittlich werden 1,8 (2005: 1,5) Besuchs Anlässe bei einem Innenstadtbesuch verfolgt - es werden also mehrheitlich mehrere Besuchsmotive wirksam und deren Breite ist seit 2006 gestiegen.

Damit bewegt sich Ribnitz-Damgarten im oberen Bereich vergleichbarer Kundenbefragungen.

¹⁷ Einkommensgruppe <1.000 Euro p. M.

¹⁸ Da der Wochenmarkt nur an einem von drei Befragungstagen abgehalten wird, spiegelt sein Anteil an den Besuchsmotiven nicht seinen wirklichen Stellenwert wider. Bezogen auf die Wochenmarktzeiten sind geschätzt etwa 20 % der Innenstadtkunden auch Wochenmarktbesucher - ein durchaus akzeptabler Wert.



In der Innenstadt Ribnitz stehen zu 51 % Lebensmittel im Vordergrund des Produktinteresses, gefolgt von Bekleidung/Schuhen (23 %) und Drogerieartikeln/Kosmetik (22 %). Auch Pflanzen und (Schnitt-)Blumen spielen mit 17 % eine vergleichsweise herausgehobene Rolle. Pharmazeutika, Bücher und Haushaltswaren/Geschenkartikel folgen im Bereich 5 bis 10 % der Nennungen.

Der recht hohe Stellenwert nahversorgungsrelevanter Produkte ist in kleineren Innenstädten symptomatisch. Zwar geht Nachfrage danach

weitgehend von lokalen Kunden aus, doch da diese den größten Besucheranteil stellen, schlägt dies auf das Gesamtbild sichtbar durch. Auswärtige Kunden aus dem strukturschwachen Umland versorgen sich nicht primär in der Innenstadt mit Lebensmitteln, sondern bei Famila/Aldi oder auch im Boddencenter. Das innerstädtische Lebensmittelangebot hat für überörtliche Kunden eher ergänzenden Charakter, ist aber gleichwohl wichtig für ein umfassendes Angebot.

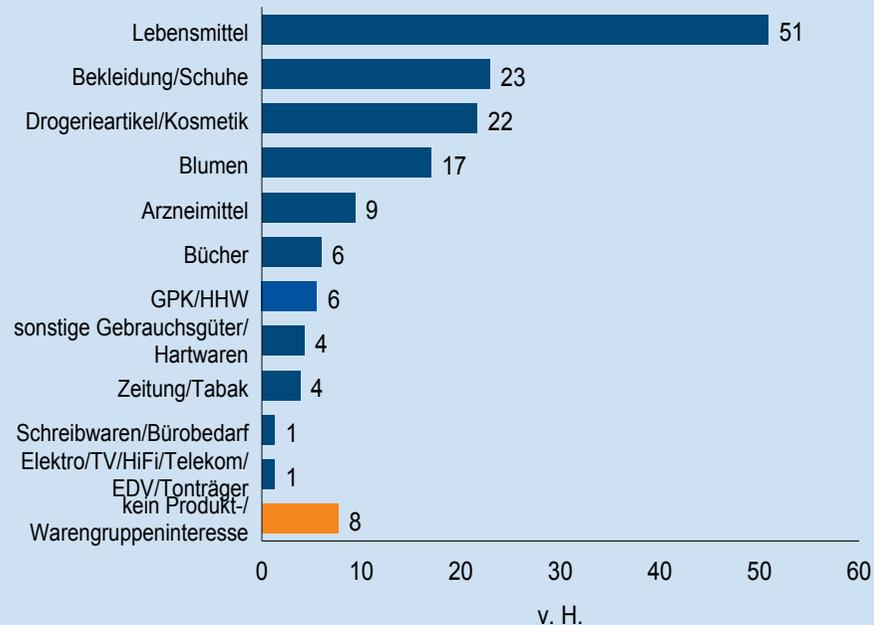
Bekleidung und Schuhe stehen vor allem bei Fernkunden (regionale und überregionale Streukunden) im Vordergrund des Interesses - sie führen bei dieser Gruppe mit Werten um 55 % klar das Ranking der nachgefragten Produkte an. Hiermit bestätigt sich die typische Kategorisierung dieses Sortimentes als "Leitbranche" der Innenstädte, nur gilt dies in kleineren Städten eben nur sehr eingeschränkt.

Nach diesen Befunden ist im Falle Ribnitz auch absehbar, dass die während der Befragung noch am Markt befindlichen innerstädtischen Drogeriemärkte nach ihrer Schließung eine empfindliche Angebotslücke in der Innenstadt hinterlassen haben - unbeschadet davon, dass die frei gewordenen Ladenlokale unverzüglich wieder mit anderen Branchen belegt werden konnten. Eines der wichtigsten Sortimente fehlt seit Sommer 2012 in der Innenstadt bis auf Weiteres fast völlig.

Im Boddencenter (nochmals: die Stichprobe wurde dort im Edeka-Vorkassenbereich gezogen!) stehen mit 89 % ebenso wie bei Famila/Aldi (92 %) Lebensmittel klar im Vordergrund des Produktinteresses, gefolgt von Drogerieartikeln (Boddencenter 25 %, Famila/Aldi 23 %) und Zeitschriften/Tabakwaren (Boddencenter 21 %, Famila/Aldi 26 %). Darüber hinaus spielen ansonsten noch Bekleidung/Schuhe (Boddencenter 16 %, Famila/Aldi 12 %) sowie im Boddencenter Heimwerker-/Gartenbedarf (14 %) eine Rolle.

Übersicht 31: Produktinteresse in der Innenstadt Ribnitz

Teilstichprobe Innenstadt, n = 236 nur Befragte, die Geschäfte aufgesucht haben;
Nennungen mit mind. 1 % dargestellt; Mehrfachnennungen möglich



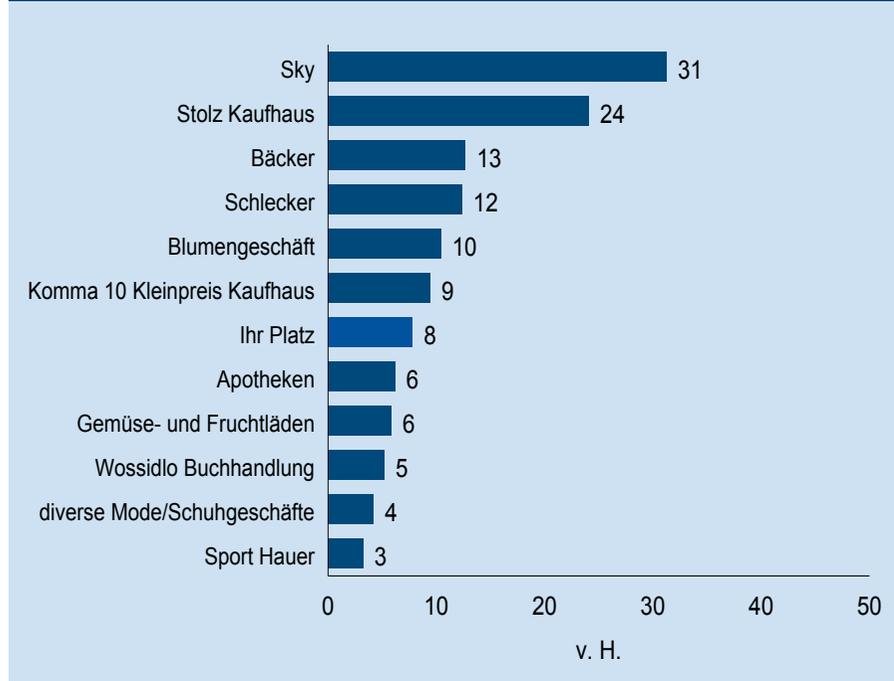
3.7.7 Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen

Innenstadt Ribnitz

Das Ranking der aufgesuchten Geschäfte korrespondiert naturgemäß mit den nachgefragten Produkten. In der Innenstadt Ribnitz stehen hierbei der Sky Supermarkt (31 %), das Kaufhaus Stolz (24 %) sowie mit Nennungen von jeweils +/- 10 % Gesamtheit aller Backshops, Schlecker, die Gesamtheit aller Blumen- und Floristikgeschäfte, das Kleinpreiskaufhaus Komma Zehn und Ihr Platz als zweiter Drogeriemarkt im Vordergrund. Damit ruht der frequenzbildende Geschäftsbesatz insgesamt auf einer vergleichsweise breiten Basis, wobei Universalanbieter und Anbieter mit Nahversorgungsfunktion einen hohen Stellenwert einnehmen. Allerdings sollte das Ranking der aufgesuchten Geschäfte nicht verwechselt werden mit den die Außenwirkung bestimmenden Geschäften - dabei handelt es sich primär um den Branchenmix im Gebrauchsgüterortiment, auch wenn die einzelnen Anbieter es hinsichtlich der Frequentierung nicht unter die Top Ten schaffen.

Würde man den Netto-Discounter in der Damgartener Chaussee, welcher dem ZVB Innenstadt zugerechnet wird, in dieses Ranking ein-gruppieren, läge er mit etwa 7 % der Nennungen noch im Mittelfeld, obwohl er leicht abgesetzt zum Haupteinkaufsbereich liegt. Dies spricht für eine ausreichende funktionale Verknüpfung mit der übrigen Innenstadt und bestätigt die Ausdehnung des innerstädtischen ZVB auf dessen Standort.

Übersicht 32: Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen in der Innenstadt Ribnitz
Teilstichprobe Innenstadt, n = 307; Nennungen mit mind. 3 %; Mehrfachnennungen



Die Tabelle in Übersicht 33 differenziert die aufgesuchten Geschäfte nach Kundenherkunft und verdeutlicht die vorwiegende Nahversorgungsfunktion des Sky-Marktes, womit sich auch dessen Beitrag zur Außenreichweite der Innenstadt stark relativiert.

Umland-Ausstrahlung entfalten das Kaufhaus Stolz, allgemein das Gebrauchsgüter-Angebot sowie die beiden mittlerweile geschlossenen Drogeriemärkte Schlecker und Ihr Platz. Möglicherweise können deren Nachfolger MacGeiz und NKD Textildiscounter dies auch. Die

entstandene Angebotslücke in der Innenstadt können sie jedoch nicht schließen.

Übersicht 33: Aufgesuchte Geschäfte in der Innenstadt Ribnitz
nach Kundenherkunft, Nennungen mit mind. 5 %, Stichprobe Innenstadt n = 307

Mehrfachnennungen zugelassen	Kundenherkunft				
	Gesamt	Ribnitz	OT Damgar- ten/ Vororte	Umland- EZG	Externe Streu- kunden (inkl. Touristen)
Sky	31 %	42 %	8 %	20 %	15 %
Stolz Kaufhaus	24 %	20 %	17 %	31 %	34 %
Bäcker	13 %	12 %	17 %	9 %	15 %
Schlecker	12 %	14 %	17 %	13 %	5 %
Blumengeschäft	10 %	11 %	8 %	16 %	5 %
Komma 10 Kleinpreis Kaufhaus	9 %	8 %	13 %	9 %	12 %
Ihr Platz	8 %	9 %	8 %	9 %	3 %
Apotheken	6 %	6 %	4 %	9 %	5 %
Gemüse- und Fruchtläden	6 %	10 %	0 %	2 %	0 %
Wossidlo Buchhandlung	5 %	6 %	0 %	4 %	7 %
Ø Anzahl besuchter Geschäfte	1,4	1,5	1,2	1,4	1,4
keine Geschäfte aufgesucht	24 %	21 %	29 %	27 %	29 %

Famila/Aldi Rostocker Landweg

Die im Vorkassenbereich erhobene Stichprobe kann für die Geschäfte am Standort mit Ausnahme des separierten Zoomarktes als repräsentativ gelten. Naturgemäß steht Famila als größter Anbieter mit 82 % stark im Vordergrund, gefolgt von Aldi mit etwa 50 %. Das interne Kopplungspotenzial ist insoweit beachtlich und liegt bei etwa 40 %. Es unterstreicht die attraktive Wirkung eines Verbundstandortes aus Vollsortimenter und Discounter. Die weiteren Anbieter sind auf Grund ihrer Kleinteiligkeit hinsichtlich der Frequenzinduktion nachrangig.

Boddencenter

Die Durchführung der Befragung in der Edeka-Vorkassenzone stellt diesen Anbieter natürlich in den Vordergrund (93 % aller Befragten kauften dort ein) und verzerrt hinsichtlich der aufgesuchten Geschäfte die Stichprobe. Soweit also weitere Geschäfte genannt worden sind, handelt es sich vornehmlich um Geschäfte, die ergänzend zu Edeka Brüning im Boddencenter aufgesucht wurden.

Dabei handelt es sich vor allem um den Netto-Discounter (27 %, fast ausschließlich Nahbereichskunden, deutlich schwächere Verbundwirkung als Famila/Aldi) sowie Rossmann (17 %, über das gesamte Stadtgebiet und das Einzugsgebiet ausstrahlend) und den Toom Baumarkt, welcher ebenfalls in das gesamte EZG ausstrahlt und zusätzlich auch viele regionale Streukunden anzieht. Sein spezifisches betriebliches Einzugsgebiet reicht möglicherweise über das abgegrenzte EZG der Stadt Ribnitz-Damgarten hinaus. Toom stellt insoweit einen wichtigen mittelzentralen Standortfaktor für Ribnitz-Damgarten dar.

Kaufkrafteinfluss auf die Einkaufsstättenwahl

Wenngleich einigen Niedrigpreis-Anbietern wie z. B. Komma Zehn in der Innenstadt durchaus eine breite Zielgruppenansprache gelingt, ist doch erkennbar, dass kaufkraftstärkere Kunden (operationalisiert durch die Einkommensklasse ab 1.500 Euro pro Kopf/Monat) verstärkt den Fachhandel wie z. B. in der Innenstadt die Buchhandlung Wossidlo, Mode Gohr oder Sport Hauer aufsuchen. Auffallend ist zudem, dass einige Bäcker/Konditoren offenbar gezielt kaufkraftstarke Kunden ansprechen, was den Backshops in den Einkaufszentren eher weniger gelingt. Im Boddencenter zieht v. a. Rossmann kaufkraftstärkere Kunden an, Netto hingegen leistet vornehmlich Nahversorgung für das benachbarte und einkommensschwache Quartier West. Toom, Deichmann und Edeka gelingt dort eine relativ kaufkraftunabhängige Zielgruppenansprache.

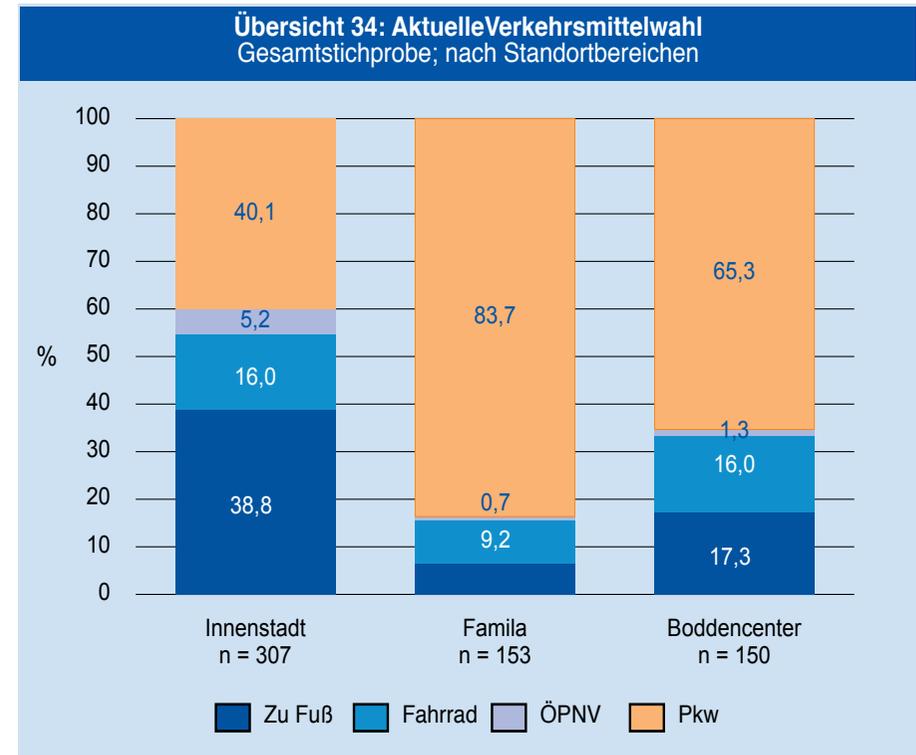
3.7.8 Aktuelle Verkehrsmittelwahl

Die Innenstadt weist mit einem Pkw-Anteil von "nur" ca. 40 % einen aus städtebaulicher Sicht vorteilhaften Modal-Split auf - insbesondere für eine Kleinstadt in ländlicher Umgebung. Der Befund ist sicherlich der guten Witterung geschuldet, zudem der fußläufigen Erreichbarkeit aus der umgebenden und einwohnerseitig dominanten Kernstadt Ribnitz, welche die Mehrheit des Kundenaufkommens stellt. Immerhin 55 % der Besucher erreichten die Innenstadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der ÖV ist mit einem Anteil von ca. 5 %¹⁹ wie in kleineren Städten üblich, deutlich nachrangig. Gleichwohl ist die Innenstadt durch das Busnetz recht gut erschlossen und liegt auch in fußläufiger Distanz zum ZOB/Bahnhof. In anderen Kleinstädten fällt der ÖV-Anteil durchaus niedriger aus.

Bei Vorort- und Umlandkunden überwiegt natürlich auch in der Innenstadt der Pkw mit Werten um 70 bis 85 % stark. Auffällig ist der niedrige Pkw-Anteil bei Kunden mit Wohnsitz in der Kernstadt: Er beträgt lediglich 11 %! Kleine Einkaufsmengen (die Innenstadt ist kein Standort für Lebensmittel-Vorratskäufe), kurze Zuwegungen, Stellplatzsuche, Verkehrsführungen und auch Parkgebühren führen in toto offenbar dazu, dass lokale Kunden die Nutzung des Pkw beim Innenstadtbesuch regelrecht vermeiden.

Ein Ausdruck von generellem Verzicht bei Einkaufsvorgängen ist dies jedoch nicht, denn an den beiden anderen Standorten überwiegen die Pkw-Nutzer - insbesondere bei Familia/Aldi. Neben den überwiegend großen Einkaufsmengen machen sich am Rostocker Landweg die geringe Siedlungsdichte im Süden der Stadt sowie die Barrierewirkung der Bahntrasse mit der unbequemen und distanzverlängernden Brückenrampe bemerkbar. Diese Barrierewirkung wird perspektivisch durch eine geplante Fußgänger-/Fahrradunterführung im Bahnhofsbe-

reich abgemildert, welche den Standort Rostocker Landweg auch für die Bewohner der Kernstadt nördlich der Bahn besser erschließt. Im Boddencenter führt die Nachbarschaft zur Großwohnsiedlung Ribnitz-West dazu, dass immerhin noch 1/3 der dort befragten Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad dort einkaufen. In beiden Einkaufszentren spielt der ÖV mit Anteilen von ca. 1 % keine Rolle - die Anbindung an die Ringbuslinie stellt die Erreichbarkeit auch für nichtmobile Kunden insoweit zwar sicher, macht sich im Alltag aber kaum bemerkbar.



¹⁹ davon 4 %-Punkte per Bus, 1 %-Punkt Bahnkunden

3.7.9 Aktuelle Einkaufsbeträge

Die mittleren Einkaufsbeträge der Kunden (berücksichtigt wurden in der Innenstadt nur Einkaufskunden) fallen an den drei Standorten recht deutlich auseinander. Mit \bar{x} 36 Euro weist die Innenstadt den niedrigsten Betrag auf, welcher gleichwohl noch in einem für Kleinstädte üblichen Rahmen liegt und nach einem Rückgang auf 29 Euro seit 2005 wieder deutlich gestiegen ist. In der Innenstadt ist allerdings auch die Spreizung zwischen lokalen Kunden (d. h. mit Wohnsitz in Ribnitz-Damgarten) und auswärtigen Kunden weiterhin besonders hoch. Sie reicht von \bar{x} 27 Euro bis \bar{x} 72 Euro. Aus ökonomischem Blickwinkel sind auswärtige Kunden - hierbei übrigens vor allem regionale und überregionale Streukunden, mithin auch der Fremdenverkehr - für den innerstädtischen Handel weiterhin weitaus interessanter als lokale Nahbereichskunden, welche in der Innenstadt vorwiegend fußläufige Nahversorgung betreiben.

Mittelwerte	Total	Lokale Kunden	Auswärtige Kunden
– Innenstadt	36 Euro	27 Euro	72 Euro
– Famila/Aldi	52 Euro	47 Euro	61 Euro
– Boddencenter	43 Euro	41 Euro	51 Euro

In den beiden Einkaufszentren fallen die entfernungsbedingten Unterschiede deutlich kleiner aus, weil dort Verbundeffekte sowie Vorratskäufe eine erhebliche Rolle spielen. Insoweit korreliert letztlich auch die Verkehrsmittelnutzung mit den Einkaufsbeträgen: Pkw-Kunden weisen in der gesamten Stichprobe - über alle drei Standorte hinweg - den 2- bis 3-fachen Einkaufsbetrag gegenüber den übrigen Verkehrsmittelnutzern auf - diese unterscheiden sich untereinander (Fußkun-

den/Radkunden/ÖV-Kunden) nur wenig und bewegen sich im Spektrum 18 bis 25 Euro, Pkw-Kunden dagegen um 50 bis 60 Euro. Ebenso besteht erwartungsgemäß eine Korrelation mit dem Einkommensniveau. Bis zu einem Monatseinkommen von etwa 1.000 Euro pro Kopf und Monat bewegen sich die mittleren Einkaufsbeträge in einer Spanne von 20 bis 35 Euro, in der höheren Einkommensgruppe >1.500 Euro pro Kopf überschreiten die mittleren Einkaufsbeträge durchweg die 50 Euro-Schwelle.

Daraus folgt im Übrigen auch, dass die räumliche Kundenschichtung vor allem in der Innenstadt nicht gleichzusetzen ist mit der Umsatzherkunft. In der Innenstadt-Stichprobe machen lokale Kunden mit Wohnsitz in Ribnitz-Damgarten zwar 2/3 aller Kunden aus, tragen jedoch - durchaus auch kaufkraftbedingt - nur wenig mehr als 50 % zum Umsatz bei.

3.7.10 Einstellungen und Meinungen zum Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten sowie zur Ribnitzer Innenstadt

- *Benotung ausgewählter Bewertungskriterien zur Innenstadt Ribnitz*

Bereits in den zurückliegenden Befragungen sind die Interviewpartner gebeten worden, vorgegebene Parameter anhand von Schulnoten einer Bewertung zu unterziehen. Der Kriterienkatalog wurde zwecks Vergleichbarkeit beibehalten.

Die nachstehende Grafik zeigt das aktuelle Notenprofil im Vergleich zur Vorgängerbefragung 2005 sowie zu einem gleitenden Durchschnitt aus etwa 30 BulwienGesa-Kundenbefragungen in den Zentren kleinerer Städte. Das Ergebnis spricht für sich. Mit Ausnahme der Parkmöglichkeiten, die mit einer Note von \bar{x} 2,8 seit 2005 unverändert und zudem durchschnittlich bewertet werden, hat sich die Beurteilung der Innenstadt in allen abgefragten Parametern verbessert und schneidet im Vergleich zu ähnlichen Städten zudem überwiegend deutlich besser ab. Vor allem hinsichtlich der städtebaulichen Parameter macht sich die abgeschlossene Stadtsanierung deutlich positiv bemerkbar. Die Gesamtattraktivität und das Erscheinungsbild werden rund eine halbe Note besser als im Durchschnitt aller Städte bewertet.

In vielen Städten führt der Einsatz von Städtebauförderungsmiteln zu einer Verbesserung der städtebaulichen Wahrnehmung, die angebotsbezogenen Parameter können damit jedoch nicht Schritt halten. Während mit erheblichem Aufwand Straßenräume aufgewertet und Geschäftshäuser saniert werden, verflacht und erodiert unbeschadet dessen das Angebot und konkurrenziert so die städtebaulichen Bemühungen. Trotz der Konkurrenz durch die Einkaufszentren ist dies in Ribnitz jedoch nicht der Fall. Dort werden auch angebotsbezogene Leistungsparameter wie Aus-

wahl und Preisniveau deutlich besser als 2005 und mittlerweile auch überdurchschnittlich gut bewertet.

Zweifelhaft ist allerdings, ob dieses Ergebnis nach dem zwischenzeitlichen Verlust des Drogerie- und Parfümerieangebotes in der Innenstadt noch Bestand hätte.

Naturgemäß ergeben sich bei einer derartigen Bewertung Varianzen hinsichtlich unterschiedlicher Kundengruppen oder auch an den unterschiedlichen Befragungsstandorten. Die in der Innenstadt selbst angetroffenen Kunden bewerten die meisten Parameter (v. a. auch die Parkmöglichkeiten) insofern noch um einige Zehntelnoten besser als die in den Einkaufszentren befragten Kunden. Gleichwohl ist das Gesamtergebnis sehr befriedigend.

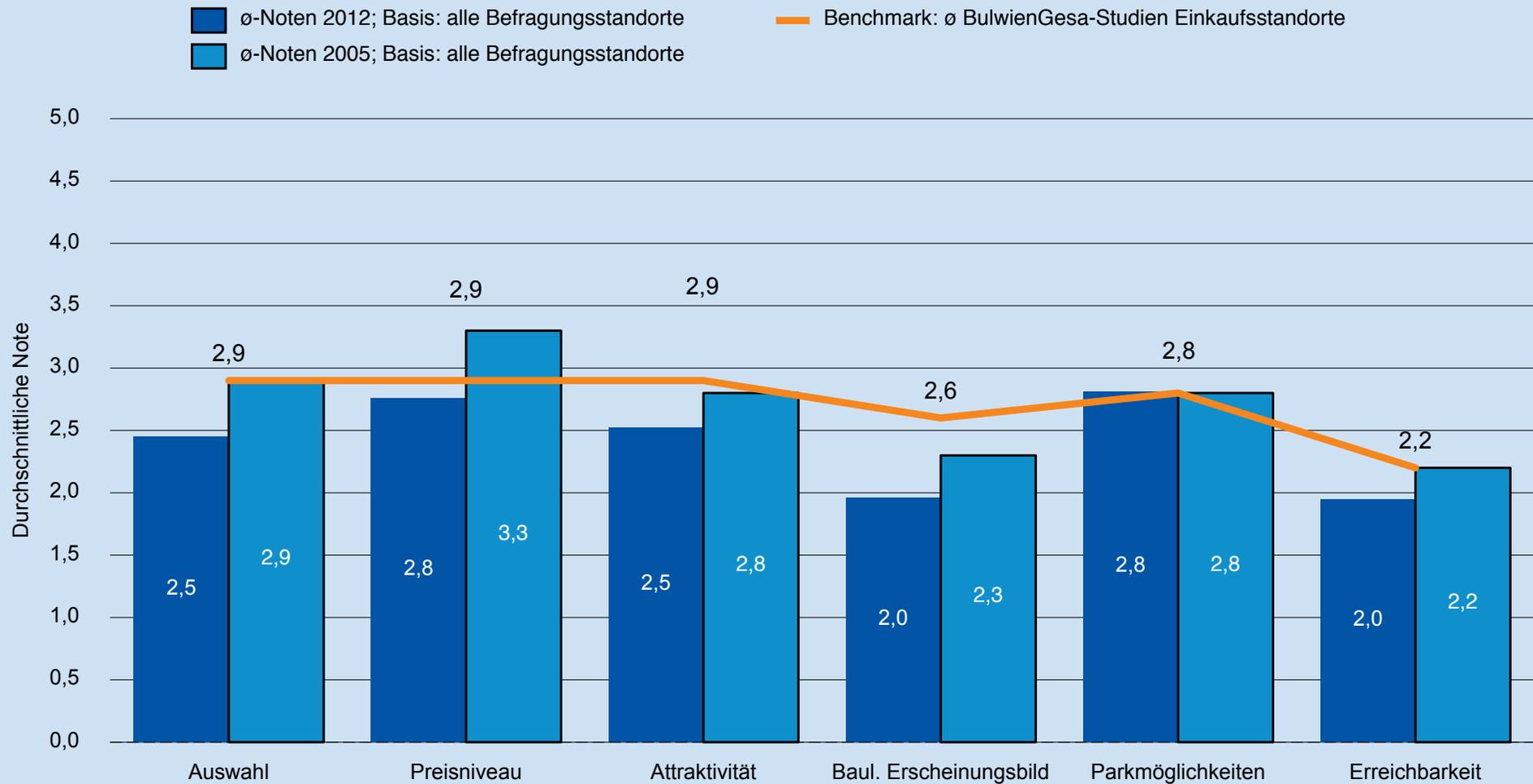
- *Besondere Gefallensmomente ("Likes") und Kritikpunkte ("Dislikes") an der Innenstadt Ribnitz*

Ergänzend zur standardisierten Benotung erhielten alle Befragten Gelegenheit, spontane Kritikpunkte oder auch Lob zur Innenstadt Ribnitz vorzutragen ("Gibt es Dinge, die Ihnen beim Einkaufen in der Innenstadt Ribnitz besonders gut gefallen oder die sie besonders attraktiv finden?" bzw. "Gibt es Dinge, die Ihnen in der Innenstadt nicht gefallen oder die verbessert werden könnten?").

Diese Frage ist ohne Themenvorwahl gestellt, um das Spektrum der möglichen "Likes" und "Dislikes" nicht vorab einzuschränken. Alle Antworten erfolgten insoweit ungestützt und können deshalb auch bei recht geringen Nennhäufigkeiten (ca. ab 5 %) bereits signifikant sein.

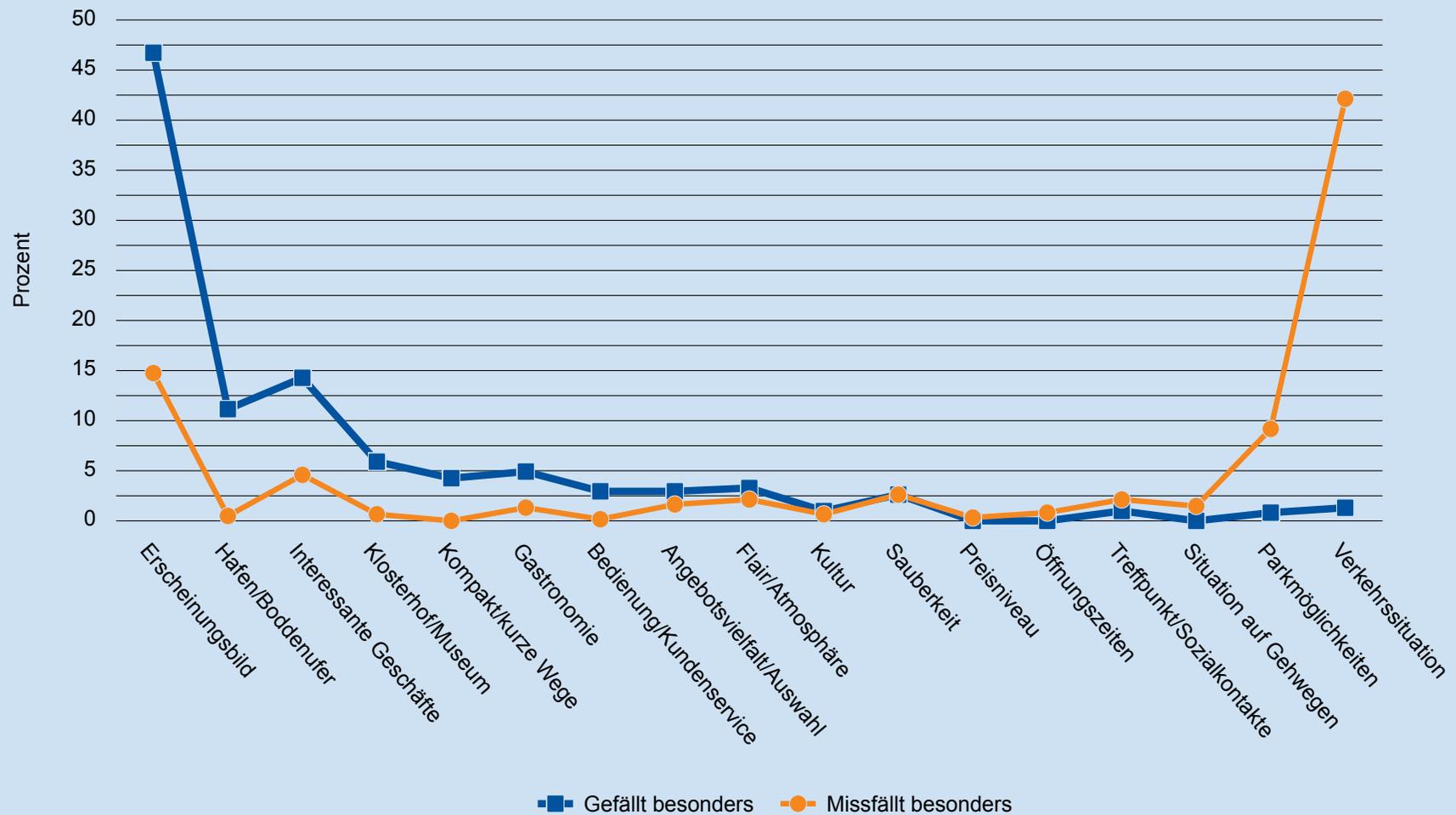
Das umseitige Profil (Übersicht 36) zeigt das Ranking der Gefallens- und Missfallensmomente.

Übersicht 35: Bewertung ausgewählter Kriterien zur Innenstadt Ribnitz im Vergleich



Übersicht 36: Likes und Dislikes zur Ribnitzer Innenstadt

Alle Antworten erfolgten spontan und ungeschützt, d. h. ohne Themenvorgabe oder Listenvorlage; Gesamtstichprobe n = 610



Positiv hervorgehoben werden weiterhin insbesondere städtebauliche Parameter, wie das Erscheinungsbild sowie der Hafen mit Boddenufer. Im Vergleich zu 2006, als Angebot und Geschäfte noch überwiegend kritisch beurteilt wurden, ist diesbezüglich eine gewisse Trendumkehr zu beobachten. Auch interessante und attraktive Geschäfte sowie das Gastronomieangebot werden nunmehr häufiger genannt, als Kritik daran geäußert wird.

Neben einer polarisierenden Bewertung des neuen Pavillons auf dem Marktplatz²⁰, dessen moderne Architektur mit der historischen Randbebauung kontrastiert, sowie Kritik an einzelnen noch verbliebenen unsanierten Gebäuden besteht in nennenswertem Umfang eigentlich nur noch Kritik an der 2005 eingeführten Verkehrsführung - dies jedoch in gleicher Vehemenz wie damals. Etwa 40 % aller Befragten äußerten sich spontan unzufrieden mit der Situation, was jedoch nicht nur das Verkehrskonzept selbst betrifft, sondern vielfach auch das Verhalten anderer Verkehrsteilnehmer.

Ein Großteil der Befragten sieht in der Langen Straße offenbar immer noch eine Hauptverkehrsstraße (für den Verkehr über die Bahnhofstraße in Richtung Sanitz ist sie es faktisch auch noch) und akzeptiert nicht die zwischenzeitlich eingeführten verkehrsberuhigenden und teilweise auch bewusst den Verkehrsfluss behindernden Einschränkungen (30km-Zone, Rechts-vor-links-Vorfahrtregelung, fehlende Busbuchten, wartende Linksabbieger usw.). Andere tragen die Maßnahmen zwar grundsätzlich mit, kritisieren jedoch Gefährdungspotenziale durch das Fehlverhalten Unkundiger (oder Unwilliger).

Die Thematik eines Einzelhandelskonzeptes berührt dieser Konflikt nur am Rande, vornehmlich dann, wenn daraus ein spürbarer Akzeptanzverlust der Innenstadt als Geschäftszentrum und Ein-

kaufsstandort hervorgerufen würde. Dies scheint jedoch nicht der Fall zu sein, weil die übrigen Befunde der Befragung darauf hindeuten, dass die Innenstadt aus Besuchersicht vielmehr erheblich an Attraktivität und Zuspruch gewonnen hat. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass das weitgehende Fehlen weiterer ernstzunehmender Kritikpunkte zu einer Überhöhung dieses Themas beiträgt. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass sich ein Großteil der Innenstadtbesucher auch 7 Jahre nach Einführung des innerstädtischen Verkehrskonzeptes mit der eingetretenen Situation noch immer nicht arrangiert hat. Kunden gehen der Innenstadt dadurch ganz offensichtlich nicht verloren, Besuche aber möglicherweise schon.

Einen leicht negativen Saldo weist weiterhin auch die Parksituation auf. In der Kritik stehen Parkgebühren auf dem Marktplatz (in den Einkaufszentren ist das Parken gebührenfrei) und zu gewissen Zeiten (Wochenmarkt) möglicherweise nicht ausreichend verfügbare Stellplätze am "Wunschstandort", nämlich ladennah zum jeweils aufgesuchten Geschäft. Diese Kritik ist für Innenstädte durchaus symptomatisch, objektiv ist in der Innenstadt Ribnitz auch im Haupteinkaufsbereich während des Regelbetriebes keine Stellplatzknappheit auszumachen.

– *Angebotsdefizite in Ribnitz-Damgarten*

Gesondert zu den "Likes"/"Dislikes" ist die Zufriedenheit mit dem derzeitigen Einzelhandelsangebot nebst etwaigen Ergänzungswünschen abgefragt worden. Auch hier ohne Themenvorgabe, weshalb auch wieder relativ niedrige Nennhäufigkeiten bereits signifikant sein können. Andererseits sind nicht alle Vorschläge realistisch Anbieter wie z. B. H&M wären in Ribnitz-Damgarten nicht ausreichend tragfähig.

²⁰ Subsumiert unter "Erscheinungsbild"

Etwa 45 % (2005: noch 56 %) aller Befragten äußerten Wünsche/Vorschläge für Angebotsergänzungen in Ribnitz-Damgarten.

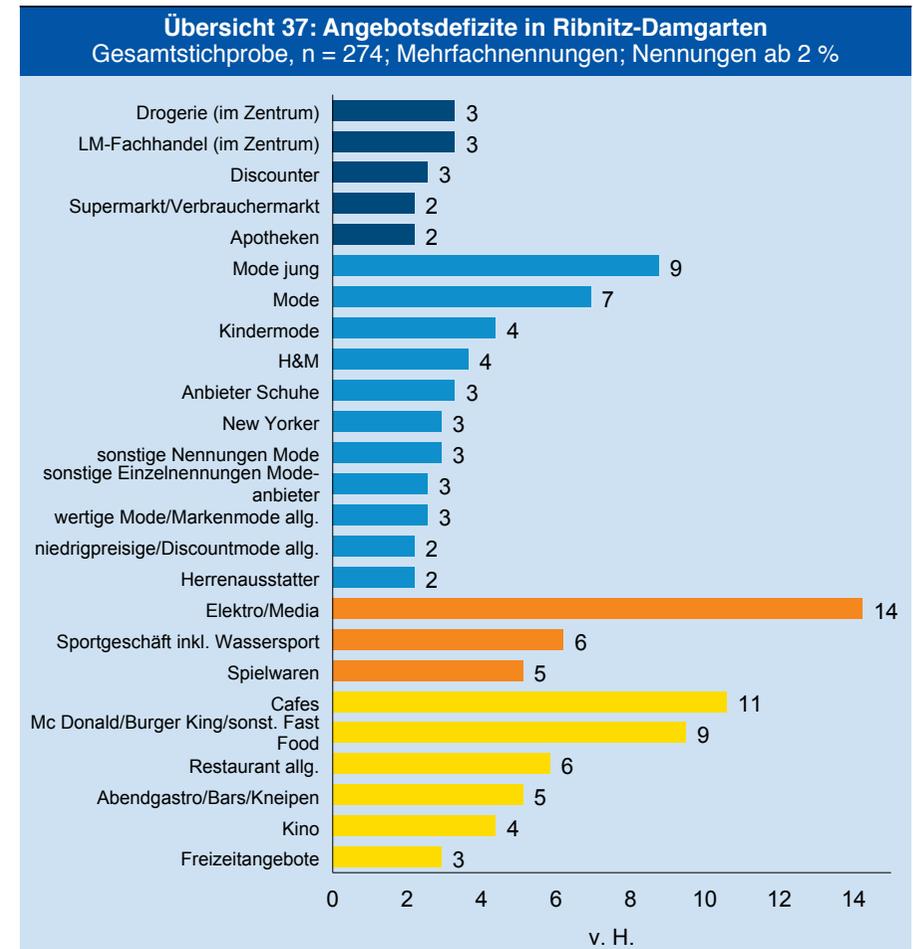
Davon stehen im Vordergrund der gesamte modische Bereich (zusammen um 20 %, darin zahlreiche differenzierte Wünsche), Elektro/Media (14 %) sowie noch weitere Gastronomieeinrichtungen wie ein weiteres Café und unkomplizierte (sicher auch: niedrigpreisige) System- bzw. Schnellgastronomie.

Die recht häufigen Wünsche nach einem Café (11 %) verwundern, da mit dem Bistro auf dem Marktplatz und dem an sich sehr gut angenommenen Hansebäcker Junge zwei derartige Betriebe relativ neu in den Markt eingetreten sind - möglicherweise sagen Preisstellung oder Angebotskonzept nicht allen Besuchern gleichermaßen zu.

Jedoch auch ein Ausbau des Lebensmittelangebotes und Drogerien stehen durchaus auf der Wunschliste. Schlecker und Ihr Platz waren zwar noch am Markt, vertrieblich konnten sie mit dem größeren und attraktiveren Rossmann-Drogeriemarkt im Boddencenter nicht mithalten. Gleichwohl dürfte nach deren Schließung der Wunsch nach einer Wiederansiedlung nunmehr weit oben stehen.

Auch Spielwaren und Sportausrüstung/Wassersport werden recht häufig gewünscht - letzteres sicher auch im Hinblick auf den Hafenschluss, über den sowohl Ribnitz als auch Damgarten verfügen. Allerdings bedarf es dort wesentlich mehr Auslastung, um ein derartiges Angebot tragen zu können. Ohne einen verbesserten Zugang zur Ostsee in Form eines seit Jahren immer wieder diskutierten Boddendurchstichs dürften neue Impulse aus dem Wassersporttourismus - abgesehen von der Austragung einzelner Jollen-Regattaserien, für die sich das Revier gut eignet - jedoch kaum zu erwarten sein.

Im Rückblick zu 2005 sind aktuell vor allem die Wünsche nach einem attraktiveren Lebensmittelangebot, Mode sowie nach Elektroartikeln bzw. Consumer Electronics intensiver geworden.



3.8 Zentralität und Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten

3.8.1 Einzelhandelszentralität in Ribnitz-Damgarten

Vorbemerkung

Die Einzelhandelszentralität ist eine dimensionslose Kennzahl, die den Saldo aus dem an einem Ort getätigten Umsatz im stationären Einzelhandel und der am gleichen Ort ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfrage abbildet.

Sie errechnet sich wie folgt: $\text{Umsatz/Nachfrage} \times 100$

Liegt die Kennzahl <100 , fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Ort ab; ein Wert >100 zeigt dementsprechend per Saldo einen Kaufkraftzufluss an. Die Gemeinde zieht also mehr Nachfrage aus dem Umland an, als sie dorthin abgibt. Bei der Zentralitätsberechnung wird nur die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung, d. h. Hauptwohnsitzinhaber berücksichtigt.

Einzelhandelszentralitäten in Ribnitz-Damgarten

Dem in Ribnitz-Damgarten ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rd. 74,7 Mio. Euro p. a. steht ein Gesamtumsatz im Stadtgebiet von rd. 87,5 Mio. Euro p. a. gegenüber. Daraus errechnet sich über alle Branchen hinweg eine Zentralitätskennziffer von 117 (siehe nachfolgende Übersicht) bzw. ein Netto-Umsatzzufluss von etwa 12,8 Mio. Euro p. a.

Der Aufbruch nach Warengruppen zeigt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen (Teil-)Sortimenten, deren Zentralitäten jedoch mit

Ausnahme des Elektro-/Technik- und Einrichtungsbedarf sowie kleinerer Residualsortimente durchweg ebenfalls positiv ausfallen.

**Übersicht 38: Einzelhandelszentralitäten in Ribnitz-Damgarten
Hauptwarengruppen und ausgewählte Teilsortimente**

Warengruppen	Nachfrage- volumen Mio. Euro p. a.	Umsatz Mio. Euro p. a.	Zentralität
Periodischer Bedarf	43,4	53,1	122
Aperiodischer Bedarf	31,4	34,4	110
<i>davon:</i>			
Modischer Bedarf	7,7	11,0	144
<i>Teilsortiment Bekleidung inkl. Sportbekleidung</i>	6,3	9,3	148
<i>Teilsortiment Schuhe inkl. Sportschuhe</i>	1,4	1,7	123
Elektro/Technik	5,6	3,0	53
Do It Yourself (DIY)/Garten/Freizeit	7,1	9,2	128
<i>Teilsortiment Bauen/Heimwerken</i>	4,1	5,6	137
<i>Teilsortiment Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf</i>	1,6	2,2	135
<i>Übrige Teilsortimente (Kfz-Zub./Zweirad/Camping)</i>	1,4	1,4	97
Einrichtungsbedarf	5,6	4,5	81
<i>Teilsortiment Möbel und Leuchten</i>	4,2	2,8	66
<i>Übrige Teilsortimente (v. a. Heimtext., Bodenbeläge)</i>	1,4	1,8	128
Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	5,4	6,8	125
<i>Teilsortiment GPK/HHW</i>	1,0	1,3	137
<i>Teilsortiment Bücher</i>	0,9	0,9	101
<i>Teilsortiment Spielwaren</i>	0,5	0,7	139
<i>Teilsortiment Schreibwaren</i>	0,4	0,7	159
<i>Teilsortiment Schmuck/Uhren</i>	0,6	0,8	134
<i>Teilsortiment Optik/Akkustik/Sanitätsbedarf</i>	1,1	1,6	148
<i>Übrige Teilsortimente (Zoo/Musikalien/Lederwaren..)</i>	1,0	0,8	81
Einzelhandel gesamt	74,7	87,5	117

Quelle: Berechnungen BulwienGesä; Rundungsdifferenzen möglich

In der Beurteilung ist zunächst zu konstatieren, dass die Einzelhandelszentralitäten seit 2005 spürbar, nämlich um ca. 9 Indexpunkte, zurückgegangen sind:

- 2005: 126
- 2012: 117

Die Umsatzentwicklung in Ribnitz-Damgarten hat insoweit mit der positiver eingetretenen als seinerzeit angenommenen Nachfrageentwicklung nicht ganz Schritt gehalten. Ursächlich dürften sein:

- Eine Reduktion des Einzugsgebietes (der südliche Randbereich ging verloren);
- eine durch steigende Auspendlerzahlen erhöhte Auswärtsorientierung der heimischen Bevölkerung;
- eine in Teilen verbesserte bzw. wieder restaurierte Eigenversorgung im Umland (z. B. eigene Nahversorgung in Marlow);
- die marktanalytisch bereits berücksichtigte ersatzlose Schließung der Drogeriemärkte in der Ribnitzer Innenstadt senkte Attraktivität und Leistungsfähigkeit des lokalen Einzelhandels in dieser Branche.

Gleichwohl sind die Zentralitäten in den meisten Warengruppen weiterhin durchaus noch angemessen ausgebaut und konnten in Einzelfällen seit 2005 auch erhöht werden. Signifikante negative Zentralitäten bestehen in den Sortimenten

- Elektro/Technik,
- Möbel,

welche in Ribnitz-Damgarten insoweit deutlich schwächer als die übrigen Branchen ausgebaut sind. Zur Herstellung positiver Zentralitäten (d. h. zur Generierung eines im Saldo positiven Kaufkraftzuflusses) wären jedoch großflächige Vollversorger notwendig, welche in Ribnitz-

Damgarten nicht (Wohnmöbel) oder nur eingeschränkt (Elektro/Technik) tragfähig wären. Im Bereich Elektro/Technik sind kleinere Vollsortimenter abseits des Wettbewerbsdrucks der Großflächen durchaus marktgängig, dann jedoch nicht durch Filialisten, sondern durch lokale oder regionale Betreiber dargestellt.

Soweit also unterdurchschnittliche oder - siehe oben - gar negative Zentralitäten vorliegen, erscheinen zunächst primär folgende Sortimente ausbaufähig:

- Bücher
- Elektro/Technik (mit Einschränkung der grenzwertigen Tragfähigkeit für Vollsortimenter)

sowie abgeschwächter

- Sport/Fahrräder
 - Schuhe
 - Wohnmöbel (durch begrenzte Tragfähigkeit geringe Realisierungschance)
 - weiterhin trotz Erweiterung des Futterhauses Zoobedarf
- sowie nach Verlust der innerstädtischen Drogeriemärkte auch
- Drogerieartikel/Kosmetik als Bestandteil des periodischen Bedarfs.

3.8.2 Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten

Vorbemerkung

Die Analyse der Zentralitätsindices lässt zwar erste Rückschlüsse auf besondere Angebotsschwächen, aber auch gut ausgebaute Segmente des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten zu. Genauerem Aufschluss über den Umfang möglicher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und aus dem Fremdenverkehr sowie vice versa Abflüsse in das Umland gibt jedoch nur die Ermittlung der tatsächlichen Kaufkraftbindung, differenziert nach Hauptwarengruppen und Marktzonen.

Im Rahmen einer plausiblen Modellrechnung wurde hierbei unter Berücksichtigung der Kundenherkunft und des Einkaufsverhaltens die Umsatzrekrutierung des örtlichen Einzelhandels ermittelt und daraus die tatsächlich erzielte Kaufkraftbindung sowohl im eigenen Stadtgebiet als auch im Umland-Einzugsgebiet abgeleitet, darüber hinaus die Umsatzbeiträge überregionaler Kunden berechnet.

→ Ausgaben privater Haushalte im Online- und Versandhandel sind aus dem Nachfragevolumen bereits vorab herausgerechnet und spielen bei der Berechnung der Kaufkraftbindung im stationären Ladenhandel insoweit keine Rolle mehr.

Umsatzherkunft

Nachfolgende Übersicht erklärt als Synopse daraus die räumliche Herkunft des Umsatzes für jede Hauptwarengruppe und weist dabei die Kaufkraftbindung in den Marktzonen des Einzugsgebietes sowie zusätzlich auch den Anteil externer Streuumsätze bzw. fremdenverkehrsinduzierter Umsätze aus.

Über alle Warengruppen hinweg rekrutiert sich der Einzelhandelsumsatz in Grevesmühlen gegenwärtig in etwa wie folgt:

Übersicht 39: Umsatzherkunft in Ribnitz-Damgarten		
Umsatz aus	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil
Zone 1 Stadt Ribnitz-Damgarten	54,6	62,4 %
Zone 2 Umland-Einzugsgebiet	20,6	23,6 %
Σ Einzugsgebiet	75,3	86,0 %
Regionale Streukunden	5,3	6,1 %
Überreg. Streuk./Touristen	6,9	7,9 %
Σ Umsatz in Ri.-Da. total	87,5	100,0 %

Etwa 62 % des gesamtstädtischen Umsatzes dürfte mit ortsansässigen Kunden erwirtschaftet werden, weitere 24 % tragen Kunden aus dem Umland-Einzugsgebiet bei. Beachtliche 14 % jedoch fließen dem Handel in Ribnitz-Damgarten ferner aus der weiteren Region sowie durch Fremdenverkehrseinflüsse zu. Dort, wo sich diese Zuflüsse kulminieren - nämlich in erster Linie in der Innenstadt Ribnitz und dort wiederum im gehobenen Nonfood-Fachhandel - ist deren Umsatzbeitrag noch wesentlich größer. Etwa 1/4 des gesamtstädtischen Umsatzes mit Bekleidung und Schuhen (Modischer Bedarf) dürfte mit Kunden getätigt werden, die ihren Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Ribnitz-Damgarten haben. Mehrheitlich sind sie dem Fremdenverkehr zuzurechnen. In vielen - vor allem innerstädtischen - Fachgeschäften können diese "externen" Umsätze durchaus Größenordnungen von 30 bis 40 % erreichen.

Für die Angebotslandschaft und auch das bereits erreichte (oder bei pessimistischerer Betrachtung auch: bisher noch gehaltene) Ausstattungs- und Angebotsniveau ist es insoweit elementar wichtig, den Gesamtstandort für derartige Zuflüsse weiterhin attraktiv zu erhalten und

dies gilt um so mehr, als das Kaufkraftniveau der eigenen sowie auch der Bevölkerung des ländlich geprägten Umlands abseits der Seebäder sehr niedrig ausgeprägt ist oder anders gesagt: Die Nachfrage gerade nach höherwertigen Produkten geht überproportional von auswärtigen Kunden aus.

Kaufkraftbindung

Die Auswertung des Einkaufsverhaltens unterschiedlicher Kundengruppen an den drei wesentlichen Einkaufsstandorten lässt wie bereits in den Vorgängerkonzepten die Erstellung einer Modellrechnung zu, die relativ präzise die tatsächliche Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten - berechnet für die Hauptwarengruppen - darstellen kann. Dabei sind auch die regionalen Wettbewerbsverhältnisse berücksichtigt worden, ebenso die (allerdings schwache) eigene Nahversorgungsausstattung im ländlichen Einzugsgebiet. Grundsätzlich sind die Seebäder wesentlich besser mit eigenen Handelsstrukturen ausgestattet, als das dünn besiedelte und strukturschwache ländliche Hinterland. Eigene Lebensmittel-Nahversorgung besteht jedoch nach wie vor in den meisten Orten des Einzugsgebietes, darunter bemerkenswerterweise weiterhin viele kleine Lebensmittelgeschäfte in Orten, die für zeitgemäße Lebensmittelmärkte nicht ausreichend tragfähig sind. In Marlow wurde seit 2006 durch Neueröffnung eines Netto-Marktes eine damalige Besatzlücke wieder geschlossen. Infolgedessen ist vor allem im periodischen Bedarf die Durchsetzung einer höheren Kaufkraftbindung im Umland nur begrenzt möglich. Im Sinne des Erhalts einer Grundversorgung vor Ort sind diesbezüglich ohnehin die Interessen des Zentralortes Ribnitz-Damgarten mit dem Erhalt einer Grundversorgungsstruktur in der Fläche gegeneinander abzuwägen. In den agileren Seebädern dagegen stellt sich die Sache anders dar: Hier liegt es grundsätzlich im berechtigten Interesse des Zentralortes

Ribnitz-Damgarten, seine Marktstellung als Versorgungszentrum im Hinterland bzw. am Einfallstor zu Fischland/Darß zu behaupten - vor allem auch im wertigeren Nonfood-Angebot.

Alles in allem dürften über alle Warengruppen hinweg derzeit etwa

- 73 % der in Ribnitz-Damgarten ansässigen Nachfrage sowie
- 20 % der Nachfrage aus dem Umland-Einzugsgebiet (nur ansässige Bevölkerung, ohne Tourismus)

in Ribnitz-Damgarten gebunden werden können. Diese Werte sind vergleichsweise ordentlich, können in strukturschwachen Umfeldern jedoch auch übertroffen werden. Begrenzende Einflussfaktoren sind:

- der hohe und weiterhin tendenziell steigende Auspendleranteil in der berufstätigen Bevölkerung;
- der Einfluss des Oberzentrums Rostock nebst vorgelagertem Einkaufszentrum Hansecenter in Bentwisch;
- die nach Fertigstellung der A 20 aus dem früheren südlichen Einzugsbereich um Sanitz/Bad Sülze stark verbesserte und beschleunigte MIV-Anbindung an Rostock;
- eine in den ländlichen Zentren und den Seebädern stabile, häufig im Zeitablauf auch verbesserte (z. B. in Marlow, Sanitz, Gral-Müritz) Eigenversorgung.

Darüber hinaus bestehen jedoch auch in der Angebotslandschaft in Ribnitz-Damgarten noch gewisse Lücken, welche Nachfrageabflüsse forcieren und insoweit bei einem Angebotsausbau eine Intensivierung der Nachfragebindung bewirken können.

Seit 2005 (KKB \varnothing 75 % über alle Warengruppen in Zone 1) hat sich die Kaufkraftbindung nur knapp halten können - vor allem im periodi-

schen Bedarf (KKB in Zone 1 2012: 81 %; 2006: 86 %) dürfte auspendlerbedingt, jedoch auch durch die Schließung der innerstädtischen Drogeriemärkte Kaufkraft an übergeordnete Zentren (v. a. in den Raum Rostock) abgegeben worden sein. Sicherlich in dieser Bedarfsgruppe nicht unbedingt gezielt, jedoch im Rahmen bestehender Einkaufsorientierungen oder auch beruflicher und Ausbildungsverflechtungen. Auch der Umstand, dass die Struktur des Nahversorgungsnetzes in Ribnitz-Damgarten zunehmend hinter aktuelle Marktstandards zurückfällt (siehe hierzu Kapitel 3.4 zur Nahversorgungsabdeckung), dürfte hierzu beitragen.

Rückgänge der Kaufkraftbindung im Zeitablauf sind durch das recht schwache Angebot in der Warengruppe Elektro/Technik wahrscheinlich. In den übrigen Warengruppen blieb die Kaufkraftbindung - teilweise (Einrichtungsbedarf) allerdings auf niedrigem Niveau - stabil. Im modischen Bedarf (KKB in Zone 1 ca. 75 %, über das gesamte EZG ca. 46 %) dürfte durch Angebotsverdichtungen (Innenstadt) und Modernisierungen (Boddencenter) sowohl die Zentralität, als auch die Kaufkraftbindung leicht erhöht worden sein. Diese Entwicklung bediente jedoch nahezu ausschließlich das niedrigpreisige und diskontierende Angebotsniveau, welches somit einer Sättigungsgrenze entgegen gehen dürfte. Abflüsse bestehen primär im mittleren und gehobenen Segment. Allerdings reicht die Tragfähigkeit in Ribnitz-Damgarten prinzipiell nicht für ein vollsortiertes größeres Modehaus.

3.8.3 Marktspielräume in Ribnitz-Damgarten

Die Frage, ob und in welchen Branchen der Markt in Ribnitz-Damgarten zusätzliche Verkaufsflächen aufnehmen kann oder ob ein Flächenausbau sogar wünschenswert ist, lässt sich aus der Untersuchung folgender Faktoren beantworten:

- Erhebung und Bewertung des bestehenden Ladennetzes
- Kundenwünsche zur Angebotsergänzung in Ribnitz-Damgarten
- Prüfung der bereits erzielten Kaufkraftbindung nebst Einschätzung von Potenzialreserven

Hinzu tritt bei einer in die Zukunft gerichteten Betrachtung eine Annahme über die Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet nebst der dort absehbaren Wettbewerbsentwicklung. Im Marktgebiet Ribnitz-Damgarten zeichnen sich limitierende Effekte aus der Wettbewerbsentwicklung nicht ab. Die Dynamik ist insgesamt - auch in den Seebädern - eher gering und die im Einzugsgebiet gelegenen Orte liegen allesamt unterhalb der Bedeutung und Versorgungsfunktion Ribnitz-Damgartens.

Hinsichtlich des Nachfragevolumens hängt die lokale Entwicklung zunächst vom absehbaren Einwohnertrend sowie der weiteren Entwicklung des Kaufkraftniveaus ab. Einwohnerrückgänge können bis ca. -0,5 % p. a. im langfristigen Mittel durch leichte Steigerungen der Pro-Kopf-Ausgaben ausgeglichen werden; vorausgesetzt, die lokale Kaufkraftkennziffer bleibt weitestgehend stabil. Insoweit darf auch in Ribnitz-Damgarten trotz des weiterhin prognostizierten Einwohnerrückgangs zumindest mittelfristig von einer konstanten Nachfrageplattform ausgegangen werden, wie dies seit 2005 entgegen damaliger Annahmen ebenfalls weitgehend der Fall war.

Signifikante Nachfragezuwächse sind aus derzeitiger Sicht gleichwohl ebenfalls nicht zu erwarten, obwohl Ribnitz-Damgarten als attraktiver

Übersicht 40: Gegenwärtige Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten nach Hauptwarengruppen (Modellrechnung)							
Hauptwarengruppe		Zone 1 Stadt Ribnitz- Damgarten	Zone 2 Umland- Einzugsgebiet	Zone 1+2 Einzugsgebiet Total	Umsatzanteil Regionale Streuzuflüsse	Umsatzanteil Überregionale Zuflüsse (Tourismus)	Umsatz in Ribnitz- Damgarten
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	43,4 Mio €	58,9 Mio €	102,3 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	81,0 %	20,0 %	45,9%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	35,1 Mio €	11,8 Mio €	46,9 Mio €	2,6 Mio €	3,6 Mio €	53,1 Mio €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen	7,7 Mio €	10,4 Mio €	18,0 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	75,0 %	24,0 %	45,6%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	5,7 Mio €	2,5 Mio €	8,2 Mio €	1,1 Mio €	1,7 Mio €	11,0 Mio €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen	5,6 Mio €	7,6 Mio €	13,1 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	34,0 %	11,0 %	20,8%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	1,9 Mio €	0,8 Mio €	2,7 Mio €	0,2 Mio €	0,1 Mio €	3,0 Mio €
DIY/Garten/Freizeit	Nachfragevolumen	7,1 Mio €	9,7 Mio €	16,8 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	78,0 %	28,0 %	49,2%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	5,6 Mio €	2,7 Mio €	8,3 Mio €	0,6 Mio €	0,3 Mio €	9,2 Mio €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen	5,6 Mio €	7,6 Mio €	13,1 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	47,0 %	16,0 %	29,2%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	2,6 Mio €	1,2 Mio €	3,8 Mio €	0,3 Mio €	0,4 Mio €	4,5 Mio €
Hartwaren/Persönl.Bed	Nachfragevolumen	5,4 Mio €	7,3 Mio €	12,8 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	68,0 %	22,0 %	41,5%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	3,7 Mio €	1,6 Mio €	5,3 Mio €	0,6 Mio €	0,9 Mio €	6,8 Mio €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen	74,7 Mio €	101,4 Mio €	176,1 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	73,1 %	20,3 %	42,7 %			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	54,6 Mio €	20,6 Mio €	75,3 Mio €	5,3 Mio €	6,9 Mio €	87,5 Mio €
	Umsatzanteil	62,4 %	23,6 %	86,0 %	6,1 %	7,9 %	100,0 %

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

und gut angebundener Zentralort am Fuße der Ferienregionen Fischland und Darß möglicherweise mehr Zuzugspotenzial bietet, als bisher angenommen und realisiert. Auch sollte es möglich sein, unter diesen Voraussetzungen das niedrige Kaufkraftniveau im Zeitablauf nicht nur stabil zu halten, sondern wieder anzuheben. Für externe Nachfrageimpulse dürfte weiterhin der Fremdenverkehr sorgen können, insbesondere wenn der Zuspruch in der Nebensaison gesteigert werden kann.

Unter der Annahme einer künftig stabilen, gleichwohl nicht signifikant wachsenden Nachfrageplattform können Umsatz- und damit Flächen-spielräume in Ribnitz-Damgarten also primär durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung bzw. einem Ausbau auswärtiger (touristisch bedingter) Zuflüsse begründet werden und/oder müssten mit einer Schließung von Angebotslücken oder zumindest wahrnehmbaren Attraktivierung des Angebotes in den Branchen einhergehen, in denen diesbezüglich Entwicklungspotenziale bestehen.

Ableitung tragfähiger Umsatzpotenziale in den Hauptwarengruppen

Die Ableitung konkreter Umsatzreserven basiert auf durchsetzbaren Kaufkraftbindungsquoten, welche von relativ freistehenden (d. h. nicht unmittelbar zu gleichrangigen oder übergeordneten Zentren benachbarten) kleineren Mittelzentren realistischerweise erzielbar sind. Hinzu kommt in angemessenem Umfang der Sonderfaktor "touristische Zuflüsse".

Die Gewichtung des erzielbaren Umsatzpotenzials mit auskömmlichen Raumleistungen führt dabei letztlich zu einem tragfähigen Verkaufsflächengerüst in Ribnitz-Damgarten.

Bei diesem Flächengerüst handelt es sich um einen Orientierungsrahmen. Er kann unterschritten werden, wenn die Angebotsstruktur nur eingeschränkt leistungsfähig ist oder wenn der Genre-Mix unausgewogen ist. Beispiel: In einer Branche fehlt das mittlere und gehobene Angebotssegment, dann wären die erzielbaren Kaufkraftbindungsquoten nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie innerhalb des berechneten Rahmens liegt. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungsstarke Betriebe den Orientierungsrahmen auch ausweiten. Ebenso ist es möglich, dass bei niedrigen Kosten (z. B. einem niedrigen Mietniveau) eine Flächenproduktivität noch unterhalb der dargestellten Bandbreite und somit ein höherer Flächenrahmen tragfähig ist. In Anlehnung an die Befunde der Ausgangslage sind für Ribnitz-Damgarten dabei relativ niedrige Flächenproduktivitäten als Maßstab angesetzt. Sie sind einem niedrigeren Kostenrahmen als in größeren Städten geschuldet und spiegeln im Modebereich außerdem das derzeit eher niedrige und fachmarkt- bzw. discountgeprägte Angebotsniveau wider.

Auf Grund dieser Einschränkungen ist eine Überschreitung des ausgewiesenen Flächenrahmens nicht a priori mit der Feststellung der "Unverträglichkeit" einer Entwicklung verbunden. Dies träfe zum Beispiel zu, wenn unterdimensionierte Lebensmittelmärkte in eine markt-gängige Größe hinein erweitern: Die Umsatzzunahme derartiger Maßnahmen fällt gemeinhin deutlich unterproportional zum Flächenzuwachs aus und führt daher zu deutlich niedrigeren Belastungswirkungen, als die Ansiedlung neuer Betriebe.

Alles in allem könnte in Ribnitz-Damgarten rechnerisch ein zusätzlicher Umsatzspielraum von etwa 7,2 Mio. Euro p. a. aus theoretisch steigerbarer Kaufkraftbindung und durch eine maßvolle Erhöhung externer Streuzuflüsse (v. a. durch Touristen) aktiviert werden.

Relative Schwerpunkte liegen v. a.

- im Periodischen Bedarf (Entwicklungsreserve ca. 3,8 Mio. Euro p. a.) durch die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes sowie durch die Modernisierung des Ladennetzes. Die Ziel-Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten (Zone 1) ist bei etwa 86 % angesetzt. Sie wurde in der Vergangenheit bereits erreicht und stellt insoweit eine realistische Vorgabe dar.
- im Sortiment Elektro/Technik (ca. 1,7 Mio. Euro p. a.) durch Ansiedlung eines kleineren Vollsortimenters. Dieses Potenzial liegt unterhalb der Anforderungen großflächiger Filialisten, könnte aber durch einen regionalen Anbieter mit einem Markt <800 qm aktiviert werden.

Nachgeordneter mit rechnerisch je 0,6 Mio. Euro p. a. sind auch im Segment Heimwerken/Garten sowie im Hartwarenbereich, welcher sich allerdings auf eine Reihe von Einzelsortimenten verteilt, noch gewisse Spielräume erkennbar.

Nur geringe relative Entwicklungsreserven bestehen im Modischen Bedarf (rechnerisch ca. 0,2 Mio. Euro p. a.) sowie im Einrichtungsbedarf (ca. 0,3 Mio. Euro p. a.).

Damit könnte über alle Branchen hinweg ein rechnerisch realistischer Zielumsatz in Ribnitz-Damgarten auf etwa 94,7 Mio. Euro p. a. geschätzt werden, gegenüber gegenwärtig rund 87,5 Mio. Euro p. a.

Nachfolgende Übersicht leitet daraus anhand tragfähiger Flächenauslastungen eine nach Branchen differenzierte Ziel-Verkaufsfläche ab. Unter der Annahme, dass sie mit leistungsfähigen Anbietern belegt ist und ein den Möglichkeiten des Standortes entsprechendes umfassen-

des Angebotsspektrum beinhaltet, kann sie unter den vorgenannten Einschränkungen als Orientierungsgröße für die weitere Einzelhandelsentwicklung dienen.

Zusammengenommen ermittelt sich für Ribnitz-Damgarten daraus über alle Warengruppen hinweg rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in einem Korridor von ca. 1.300 bis 4.300 qm.

Die VKF-Reserven im Einzelnen:

- Periodischer Bedarf
Es besteht eine begrenzte rechnerische Flächenreserve von bis zu 1.600 qm, die primär für die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes sowie für die Modernisierung des bestehenden Nahversorgungsnetzes genutzt werden sollte.
- Modischer Bedarf
Im modischen Bedarf bestehen - auch vor dem Hintergrund der insgesamt recht niedrigen Auslastung - kaum Ansiedlungsspielräume. Das vorhandene Angebot ist stark auf das niedrigpreisige Segment ausgerichtet und dürfte darin die Tragfähigkeit des Standortes weitgehend erschöpft haben. Im Fokus sollte primär eine Qualitätssteigerung v. a. des innerstädtischen Angebotes stehen.
- Elektro/Technik
Ein Vollsortimenter fehlt und ist als kleinerer Fachmarkt <800 qm VKF eines regionalen Betreibers oder Franchisepartners denkbar. Für großflächige filialisierende Konzepte ist der Marktrahmen vermutlich nicht ausreichend tragfähig.

Übersicht 41: Erzielbare Kaufkraftbindung in Ribnitz-Damgarten und daraus abgeleitete Umsatzreserven (Modellrechnung)

Hauptwarengruppe		Zone 1 Stadt Ribnitz- Damgarten	Zone 2 Umland- Einzugs- gebiet	Zone 1+2 Einzugs- gebiet Total	Umsatzanteil Regionale Streu- zuflüsse	Umsatzanteil Überregion. Zuflüsse (Tourismus)	Ziel-Umsatz- potenzial Ribnitz- Damgarten	Ist-Umsatz- potenzial Ribnitz- Damgarten	Rechner. Entwick- lungsreserve
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	43,4 Mio €	58,9 Mio €	102,3 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	86,0 %	22,0 %	49,1%					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	37,3 Mio €	13,0 Mio €	50,2 Mio €	2,8 Mio €	3,8 Mio €	56,8 Mio €	53,1 Mio €	3,8 Mio €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen	7,7 Mio €	10,4 Mio €	18,0 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	75,0 %	24,0 %	45,6%					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	5,7 Mio €	2,5 Mio €	8,2 Mio €	1,2 Mio €	1,8 Mio €	11,2 Mio €	11,0 Mio €	0,2 Mio €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen	5,6 Mio €	7,6 Mio €	13,1 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	50,0 %	17,0 %	31,0%					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	2,8 Mio €	1,3 Mio €	4,1 Mio €	0,4 Mio €	0,2 Mio €	4,7 Mio €	3,0 Mio €	1,7 Mio €
DIY/Garten/Freizeit	Nachfragevolumen	7,1 Mio €	9,7 Mio €	16,8 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	80,0 %	30,0 %	51,2%					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	5,7 Mio €	2,9 Mio €	8,6 Mio €	0,8 Mio €	0,4 Mio €	9,8 Mio €	9,2 Mio €	0,6 Mio €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen	5,6 Mio €	7,6 Mio €	13,1 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	47,0 %	20,0 %	31,5%					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	2,6 Mio €	1,5 Mio €	4,1 Mio €	0,3 Mio €	0,4 Mio €	4,8 Mio €	4,5 Mio €	0,3 Mio €
Hartwaren/Persönl.Bed.	Nachfragevolumen	5,4 Mio €	7,3 Mio €	12,8 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	70,0 %	25,0 %	44,1%					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	3,8 Mio €	1,8 Mio €	5,6 Mio €	0,7 Mio €	1,0 Mio €	7,3 Mio €	6,8 Mio €	0,6 Mio €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen	74,7 Mio €	101,4 Mio €	176,1 Mio €					
	<i>Soll-Kaufkraftbindung</i>	77,5 %	22,7 %	45,9 %					
	Mögliches Umsatzpotenzial p. a.	57,9 Mio €	23,0 Mio €	80,9 Mio €	6,2 Mio €	7,6 Mio €	94,7 Mio €	87,5 Mio €	7,2 Mio €
	Umsatzanteil	61,2 %	24,3 %	85,4 %	6,5 %	8,0 %	100,0 %		

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

Übersicht 42: Ableitung rechnerisch tragfähiger zusätzlicher Flächenpotenziale in Ribnitz-Damgarten

Warengruppe	Ziel- Umsatz Mio. Euro p. a.	Soll- Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Flächenreserve VKF qm	
		von	bis	von	bis		Min.	Max.
Periodischer Bedarf	56,8	4.000	4.200	13.524	14.200	12.610	914	1.590
Modischer Bedarf	11,3	1.700	1.800	6.250	6.618	6.290	-40	328
Elektro/Technik	4,7	3.500	4.500	1.044	1.343	870	174	473
DIY/Garten/Freizeit	9,8	1.400	1.600	6.125	7.000	5.600	525	1.400
Einrichtungsbedarf	4,8	1.100	1.200	4.000	4.364	4.070	-70	294
Hartwaren/Persönl. Bedarf	7,3	2.600	3.000	2.433	2.808	2.600	-167	208
Einzelhandel gesamt	94,7	2.836	2.605	33.377	36.332	32.040	1.337	4.292

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

- **Bau/Heimwerken/Garten/Freizeit**
Hier bestehen begrenzte Ausbaureserven von rechnerisch ca. 600 qm. Der Toom-Baumarkt als führender regionaler Anbieter strahlt vermutlich über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus aus und kann insofern zusätzliche Nachfragereserven aktivieren. Seine aktuelle Erweiterungsplanung dürfte daher gleichwohl tragfähig sein, zumal sie zu einer Absenkung seiner Auslastung führen wird und insofern für ihre Wirtschaftlichkeit nicht der Gesamtumsatz benötigt wird, der einer Baumarkt-Neuansiedlung zugrunde liegen würde.
- **Einrichtungsbedarf**
Signifikante Flächenreserven sind nicht erkennbar. Ribnitz-Damgarten beherbergt eine Reihe kleinerer Anbieter. Es kann bereits als Erfolg gewertet werden, wenn dieser Bestand gehalten werden kann. Grundsätzlich gilt: Für ein voll sortiertes Einrichtungshaus ist die Tragfähigkeit in Ribnitz-Damgarten trotz recht guter Verkehrsanbindung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu niedrig. Hier wäre eine nähere Anlehnung an den Großraum Rostock notwendig. Der geeignete Standort dafür besteht längst mit dem Hansecenter und seinem Umfeld in Bentwisch.
- **Persönlicher Bedarf/Hartwaren**
Insgesamt bestehen geringe Ansiedlungsspielräume, die jedoch einen günstigen Kostenrahmen und insoweit eine unter üblichen Benchmarks liegende Auslastung voraussetzen. Sie verteilen sich zudem über mehrere Teilwarengruppen. In erster Linie sind noch Reserven im Bereich Bücher/Lederwaren/Zoobedarf erkennbar.

Alles in allem ist das unter den gegenwärtigen Nachfragebedingungen rechnerisch zusätzlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial in Ribnitz-Damgarten recht begrenzt.

Nochmals: Es handelt sich hierbei um Orientierungswerte. Überschreitungen des Flächenrahmens können tragfähig sein, wenn sie von einem überdurchschnittlich attraktiven Angebot ausgehen und insofern auch eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung durchsetzen können oder wenn ihre Reichweite den bestehenden Einzugsbereich überschreitet bzw. in hohem Maße touristische Nachfrage anspricht. Ebenso können Konzepte mit niedrigem Kostenrahmen oder einer niedrigen spezifischen Auslastung über das ausgewiesene Flächenmaß hinaus tragfähig sein. Eine Überschreitung des Orientierungsrahmens birgt jedoch auch ein erhöhtes Risiko der Verdrängung oder der Unwirtschaftlichkeit. Städtebaulich ist dies besonders bei innenstadtrelevanten Warengruppen ins Kalkül zu ziehen und dort wiederum primär dann, wenn diese außerhalb der Innenstadt Ribnitz ausgebaut werden und den Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt signifikant erhöhen.

4 KONZEPTTEIL

4.1 Zusammenfassung der Ausgangslage und Entwicklungsspielräume

Standortrahmenbedingungen in Ribnitz-Damgarten

Als Versorgungszentrum für ein strukturschwaches ländlich geprägtes Hinterland sowie als Tor zur Ferienregion Fischland/Darß verfügt Ribnitz-Damgarten prinzipiell über recht gute Voraussetzungen zur Ausübung mittelzentraler Versorgungsfunktionen. Der raumordnerisch zugewiesene Mittelbereich wird nach Süden zwar nicht vollständig ausgefüllt - dort gingen im Raum Sanitz/Bad Sülze u. a. als Folge der A 20-Fertigstellung Teile des vormaligen Randeinzugsgebietes verloren. Demgegenüber wird weiterhin der Raum Gral-Müritz relativ gut erfasst.

Mit aktuell knapp 38.000 Einwohnern ist der Einzugsbereich gleichwohl vergleichsweise dünn besiedelt und für ein typisches mittelzentrales Einzelhandelsangebot in einigen Sortimenten nur eingeschränkt tragfähig. Die Partizipation am Bädertourismus kann dies abmildern, jedoch sind im modischen Segment, im Bereich Elektroartikel sowie im Einrichtungssektor großflächige Vollsortimenter in Ribnitz-Damgarten kaum tragfähig.

Die im Einzugsgebiet beständig rückläufige Einwohnerentwicklung belastet die Einzelhandelsentwicklung naturgemäß, doch ist der im Vorgängerkonzept 2006 prognostizierte Nachfrageverfall gleichwohl nicht eingetreten. Vielmehr entwickelte sich in den Folgejahren der private Konsum und darin vor allem auch die Nachfrage nach Konsumgütern den Umständen entsprechend stabiler als in der Vordekade. Die 2007er Banken- und Finanzkrise belastete die privaten Haushalte in Deutschland nur wenig und auch der Arbeitsmarkt wurde im Vergleich zu vielen europäischen Nachbarn nur wenig beeinträchtigt, entwickel-

te sich gar weiterhin positiv. Diese Erfahrung einer gewissen Krisenresistenz führte dazu, dass der private Konsum anders als in der Vordekade nunmehr als konjunkturelle Stütze fungieren kann und seinen Teil dazu beitrug, dass die deutsche Wirtschaft die zurückliegenden Krisenjahre recht gut überstand. Auch das aktuell und auf absehbare Zeit weiterhin sehr niedrige Zinsniveau stimuliert tendenziell die private Konsumneigung.

Der Mikrokosmos Ribnitz-Damgarten kann von diesen Entwicklungen durchaus partizipieren. Dies ist erkennbar an einem zwar (zu) niedrigen, aber stabilen Kaufkraftniveau sowie an einer gemessen an den Jahren um 2000 herum stabilen Arbeitsmarktlage. Dabei zeichnet sich für Ribnitz-Damgarten ein sukzessiver Wandel von einem Wirtschaftsstandort mit hoher Arbeitsplatzkonzentration hin zu einem Wohnstandort im Einflussbereich des Oberzentrums Rostock sowie im Hinterland der Seebäder ab. Erkennbar ist dies auch an der steigenden Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Verbindung mit gleichermaßen steigenden Auspendlerzahlen, welche vor allem in Richtung Darß/Fischland deutlich zunahmten.

Die gute Vermarktbarkeit sanierten innerstädtischen Wohnraumes deutet darauf hin, dass eine ausreichende Verfügbarkeit attraktiver Baugrundstücke in Ribnitz-Damgarten auch zu einem steigenden Zuzug führen könnte. Auf jeden Fall sollte verstärkt darauf geachtet werden, Ribnitz-Damgarten für den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte attraktiv zu machen, denn das niedrige Kaufkraftniveau ist nach Erkenntnissen aus dem ISEK Monitoring möglicherweise zumindest teilweise eine hausgemachte Erscheinung: Die unsanierten Großwohnsiedlungen im Quartier West verzeichnen keine nennenswerten Leerstandsgebilde, weil der billige Wohnraum attraktiv ist für Haushalte mit niedrigen Transfereinkommen und somit deren Zuzug möglicherweise sogar stimuliert.

Insofern verharret der Kaufkraftindex mit \bar{x} 81 auf einem niedrigen Niveau, innerhalb des Stadtgebietes vor allem im Quartier West (KK-Index \bar{x} 76) verortet.

Der demografische Wandel ist auch in Ribnitz-Damgarten erkennbar: Der Anteil der Familien nimmt ab und liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt, dagegen wachsen Singlehaushalte sowie Senioren >60 Jahre nicht nur relativ, sondern auch absolut.

Da das Kaufkraftniveau gleichwohl stabil ist, konnte Ribnitz-Damgarten durch leicht steigende Pro-Kopf-Ausgaben immerhin am positiven bundesweiten Nachfragetrend partizipieren. Sie konnten den Einwohnerrückgang insofern weitgehend ausgleichen, in einigen Sortimenten (z. B. im Periodischen Bedarf) auch überkompensieren. Der sich weiterhin positiv entwickelnde Bädertourismus trägt ebenfalls zur Stärkung der regionalen Nachfrageplattform bei und tritt seit Jahren zunehmend an die Stelle tendenziell rückläufiger regionaler Kaufkraftzuflüsse aus dem ländlichen Hinterland.

Im Ausblick dürfte der Gesamttrend zumindest mittelfristig weiterhin Bestand haben. Generell ist mit einer anhaltend leicht positiven Pro-Kopf-Nachfrageentwicklung zu rechnen und auch die Konsumneigung privater Haushalte dürfte auf Grund des niedrigen Zinsniveaus, vorbehaltlich eines derzeit nicht absehbaren rezessiven Einbruchs, weiterhin recht hoch ausgeprägt bleiben. In einigen Warengruppen werden Wachstumspotenziale allerdings durch Marktverschiebungen vom stationären Ladenhandel zum Distanzhandel (Onlinehandel) absorbiert (Consumer Electronics, Spielwaren, Buchhandel). Im gesamten modischen Bereich liegen die Marktanteile des Distanzhandels bereits seit Jahren mit >20 % auf einem hohen Niveau - hier rechnen wir eher mit dem Eintritt von Sättigungstendenzen. Allerdings kann der Rückzug höherwertiger Vertriebsformen aus der Fläche regional zu einer weite-

ren Verschiebung von Marktanteilen zum Distanzhandel führen. Dieses Risiko besteht auch im Marktraum von Ribnitz-Damgarten.

Im Periodischen Bereich, welcher rund die Hälfte der Gesamtnachfrage ausmacht, konnte der Distanzhandel bisher keine größeren Marktanteile erzielen. Hoher Preisdruck und niedrige Margen verhinderten bisher, dass Distanzhandelskonzepte wirtschaftlich Fuß fassen konnten. Dies dürfte mittelfristig weiterhin gelten.

Gegenwärtig kann als Richtwert gelten, dass lokale Einwohnerverluste bis zu einer Größenordnung von ca. -0,5 % p. a. durch im Bundes-trend leicht steigende Verbrauchsausgaben kompensiert werden können - sofern zusätzlich zum Einwohnerrückgang nicht auch das lokale Kaufkraftniveau verfällt. Letzteres trifft dies auf Ribnitz-Damgarten nicht zu. Die aktuelle Einwohnerprognose geht im Mittel bis 2020 von einem jährlichen Rückgang von ca. -0,8 % aus, so dass weiterhin mit einer zumindest knapp stabilen Nachfrageplattform gerechnet werden kann. Der wachsende Bädertourismus wirkt dabei weiterhin stabilisierend.

Zusammenfassend sind die standortseitigen Rahmenbedingungen in Ribnitz-Damgarten trotz des anhaltenden Einwohnerrückgangs auf Grund der Partizipation am wachsenden Bädertourismus, dem stabilisierten Arbeitsmarkt sowie günstige verkehrliche und städtebauliche Rahmenbedingungen als relativ stabil einzuschätzen. Zudem bestehen Chancen für weitere Verbesserungspotenziale, vornehmlich durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte.

Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten

Ribnitz-Damgarten ist zwar prinzipiell bipolar strukturiert, einwohnerwie handelsseitig liegt das Schwergewicht jedoch klar im Stadtteil Rib-

nitz, welcher die mittelzentral wirksamen Handelseinrichtungen beherbergt. Das Angebot in Damgarten ist schwerpunktmäßig auf die dortige Nahversorgung ausgerichtet. Allerdings trägt der Stadtteil mit gegenwärtig rund 3.400 Einwohnern allein nicht die dort gewachsene und weitgehend trotz rezessiver Tendenzen noch vorhandene Angebotsstruktur. Auch für Damgarten ist insoweit ein gewisses eigenständiges Umland einzugsgebiet anzunehmen, wenngleich die Ausstrahlung dorthin vom ungleich stärkeren Stadtteil Ribnitz überlagert werden wird.

Insgesamt hat sich die Handelssituation in Ribnitz-Damgarten seit Erstellung des Vorgängerkonzeptes 2006 wenig verändert. Im Unterschied zu vielen anderen Städten ist der Flächenrahmen in diesem Zeitraum per Saldo nicht weiter ausgebaut worden, sondern konsolidierte sich von 33.200 qm aktiver VKF in 2005 auf knapp über 32.000 qm in 2012. Das Umsatzpotenzial nahm von 79,0 Mio. Euro p. a. in 2005 auf 87,5 Mio. Euro p. a. in 2012 zu. Davon sind etwa 3 bis 4 Mio. Euro auf methodische Änderungen²¹ zurückzuführen. Ca. 5 Mio. Euro entfallen auf echte Zuwächse - im Mittel etwa +0,5 % p. a.

Alles in allem ist im lokalen Markt wenig Dynamik zu erkennen. Relativ bedeutsam war die Abgabe des Sky-Vollsortimenters im Boddencenter durch die coop, welche sich nunmehr auf ihren zweiten Supermarkt in der Langen Straße (Innenstadt Ribnitz) konzentrierte und diesen - soweit das an sich ungeeignete Objekt dies zuließ - modernisierte. In die ehemalige Sky-Fläche im Boddencenter verlegte die Edeka ihren veralteten Supermarkt aus der Georg-Adolf-Demmler-Straße, wodurch westlich der Innenstadt eine fußläufige Deckungslücke im Nahversorgungsnetz entstand. Dadurch reduzierte sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ribnitz-Damgarten von 12 auf 11 Einheiten, die der Vollsortimenter von 5 auf 4. Für die Auslastung des Nahversorgungsnetzes war diese Konsolidierung von Vorteil, zumal Edeka im

²¹ Apotheken gehen nunmehr voll in die Umsatzbilanz ein; 2005 nur mit den nicht durch die GKV erstatteten Umsatzbestandteilen

Boddencenter nicht die gesamte vormalige Sky-Fläche absorbierte. Ein Teil wurde mit zusätzlichen bzw. erweiterten Konzessionären im Vorkassenbereich belegt.

Darüber hinaus verloren die Innenstadt Ribnitz (Schlecker, Ihr Platz) und das Ortszentrum Damgarten (Schlecker) durch die Insolvenz der Schlecker Gruppe ihre Drogeriemärkte. Dadurch entstand vor allem in der Ribnitzer Innenstadt eine durchaus empfindliche Angebotslücke, zumal auch die einzige inhaberbetriebene Parfümerie nach dem Tod des Betreibers geschlossen wurde.

Die im späten Frühjahr noch vor der Schließung durchgeführte Kundenbefragung in der Innenstadt (wie bereits 2005 ergänzt um Stichproben bei Familia/Aldi und im Boddencenter) zeigte, dass das Drogeriesortiment sowie auch die Drogeriemärkte für die Ribnitzer Innenstadt einen wichtigen Stellenwert als frequenzbildende Ankerbetriebe hatten.

Marktposition der Innenstadt

Die Innenstadt Ribnitz, welche nunmehr als "Zentraler Versorgungsbereich" räumlich enger abgegrenzt wird, als das an die Ausdehnung der Altstadt angelehnte Aggregat 2006²², konnte ihre Marktstellung ansonsten weitgehend behaupten und auf Grund der mittlerweile abgeschlossenen Innenstadtsanierung auch ihre Akzeptanz auf Kunden Seite deutlich erhöhen. Im Unterschied zu früheren Jahren hat sich die Quote der erklärten "Innenstadtverweigerer" in den Kundenstichproben stark reduziert. Lässt man auswärtige Besucher außer acht und reduziert die Frage nach der Einkaufshäufigkeit in der Ribnitzer Innenstadt auf die heimische Bevölkerung, sind es lediglich noch 2 % aller Ribnitz-Damgartener, die sich der Innenstadt als Einkaufsstandort völlig verschließen. Rund 92 % dagegen kaufen regelmäßig (d. h.

²² Weshalb ihre 2012er Flächen- und Umsatzdaten nicht mehr direkt mit dem Datenstand 2005 aus dem 2006 fertiggestellten Vorgängerkonzept vergleichbar sind

mindestens 1x im Monat) ein und 80 % sogar häufig, d. h. mindestens 1x pro Woche. Auch aus dem Umland einzugsgebiet hat sich der Zuspruch wieder deutlich erhöht.

Die Breite der Besuchsgründe ist im Zeitablauf gestiegen, vor allem das Gastronomieangebot konnte seinen Stellenwert hierbei deutlich ausbauen. Etwa 67 % der Innenstadtbesucher halten sich für Einkaufszwecke dort auf, weitere 32 % tätigen einen Stadtbummel (was für die hohe städtebauliche Attraktivität der Innenstadt spricht), je ca. 20 % erledigen Besorgungen in Kreditinstituten oder suchen einen der Gastronomiebetriebe auf.

Trotz eines beachtlichen Anteils auswärtiger Kunden kommen doch 66 % der Kunden aus Ribnitz-Damgarten selbst. Entsprechend steht die Nachfrage nach kurzfristigen und periodischen Gütern im Vordergrund, ebenso entsprechende Geschäfte.

	Kundenanteile in der Innenstadt Ribnitz
– Wohnort Ribnitz-Damgarten	66 %
– Wohnort im Umland-Einzugsgebiet	15 %
– Externe Kunden, Fremdenverkehr	19 %

Die Bewertung innerstädtischer Leistungsparameter verbesserte sich bereits von 2000 auf 2005 deutlich und legte seither weiterhin zu. "Echte" Schwachpunkte sind im Bewertungsprofil der Besucher nicht mehr auszumachen. In keinem der benoteten Kriterien schneidet die Innenstadt unterdurchschnittlich ab, dagegen überwiegend überdurchschnittlich gut. Neben städtebaulichen Parametern umfasst die positive Bewertung auch Attraktivität und Umfang des Einzelhandelsangebotes, bei welchem ein Spagat zu leisten ist zwischen der Ansprache preissensibler heimischer Kunden einerseits und von kaufkräftigeren externen Kunden sowie Touristen andererseits.

Allerdings ist damit zu rechnen, dass die Bewertung des Angebotes nach der zwischenzeitlichen Schließung der Drogeriemärkte nunmehr deutlich kritischer ausfiel. Immerhin spricht es für die marktseitige Attraktivität des Standortes, dass die Ladenlokale der Drogeriemärkte umgehend eine Anschlussvermietung fanden. Mit NKD Textildiscount und MacGeiz Sonderposten ist jedoch qualitativ keine Angebotsaufwertung verbunden.

Als wesentlicher Kritikpunkt auf Besucherseite stellt sich wie bereits 2005 das damals neu eingeführte innerstädtische Verkehrskonzept heraus. Trotz unbestritten positiver Effekte (Rückgang von Unfallzahlen, Erhöhung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, Aufhebung der Einbahnregelung und damit bessere Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereiches) mögen sich viele Besucher nicht mit den damit verbundenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen anfreunden - oder kritisieren, dass sich viele Verkehrsteilnehmer weiterhin nicht daran halten. Trotz teilweise weiterhin vehementer Kritik ist allerdings nicht erkennbar, dass deshalb in nennenswertem Umfang Kunden die Innenstadt grundsätzlich meiden (grundsätzlich zeichnet sich eher die gegenteilige Entwicklung ab) - gleichwohl kann es durchaus sein, dass einzelne pkw-gestützte Einkaufsvorgänge deshalb in die beiden Einkaufszentren verlagert werden.

Der Pkw-Kundenanteil in der Innenstadt ist jedenfalls mit 40 % für ländliche Räume vergleichsweise niedrig.

Der Hauptgeschäftsbereich (identisch mit dem zentralen Versorgungsbereich) verortet sich entlang der Langen Straße von der Mühlenstraße im Westen über den neu gestalteten Markt bis zum Südlichen Rosengarten im Osten. Er nimmt alle wichtigen Ankerbetriebe auf und ist vor allem auf der Südseite gut frequentiert, welche die A-Lage bildet. Die Nordseite und der Rand des Marktes sind eher als B-Lagen einzustufen. Sie werden ergänzt um den Netto-Standort dicht östlich der

Altstadt, welcher funktional sowie durch kurze Distanzen noch ausreichend mit dem Geschäftsbereich Lange Straße verknüpft ist. Leerstände treten im Hauptgeschäftsbereich weiterhin nur vereinzelt in der B-Lage auf und stellen kein städtebauliches Problem dar. Andererseits sind auch seine baulichen Entwicklungsreserven ausgeschöpft. Nennenswerte Erweiterungspotenziale befinden sich lediglich am Ostrand des definierten ZVB benachbart zum Netto-Discounter auf dem stillgelegten Postareal in der Damgartener Chaussee - dort wäre eine Geschäfts-Neuentwicklung durch Denkmalschutz gehemmt. Die Wiederansiedlung eines Drogeriesortimentes mit einem Verkaufsflächenbedarf von etwa 400 bis 600 qm müsste insoweit entweder dort (bei Lösung der Denkmalschutzproblematik) oder durch Substitution vorhandener Geschäfte sowie ggf. Flächenzusammenlegungen im vorhandenen Bestand erfolgen. Beides ist durchaus möglich, weil bei aller historisch bedingten Kleinteiligkeit (\emptyset VKF in der Innenstadt ca. 110 qm) durchaus eine Reihe mittlerer und größerer - auch im selben Gebäude direkt benachbarter - Ladeneinheiten vorhanden sind.

Einkaufszentren

Die beiden vorgelagerten Einkaufszentren Boddencenter und Familia/Aldi zeigen sich im Kern ebenfalls unverändert. In der Detailbetrachtung zeigt sich das Boddencenter nach Betreiberwechsel von Sky zu Edeka streckenweise modernisiert; bei Familia/Aldi ist nach 2006 das Zoogeschäft auf die Ostseite des Sanitzer Wegs verlegt und zu einem kleinen Fachmarkt erweitert worden.

Ansonsten weist angebotsseitig weiterhin das EKZ Boddencenter das größere Überschneidungspotenzial zur Innenstadt auf. Mit Rossmann beherbergt es derzeit den einzigen (und zudem modern und leistungsfähig aufgestellten) Drogeriemarkt der Stadt, zudem das gegenüber der Innenstadt größere und attraktivere Schuhangebot sowie durch-

aus leistungsfähige Bekleidungsfachmärkte - wenngleich im unteren Genre. Der Fachhandel fehlt im Boddencenter jedoch weitgehend. Darüber hinaus sind mit dem Dänischen Bettenlager und vor allem dem Toom Baumarkt wichtige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vertreten.

Der Standort Rostocker Landweg (Familia/Aldi) basiert im Wesentlichen auf dem Lebensmittelverbundstandort Vollsortimenter/Discounter, ergänzt um kleinere Konzessionäre. Familia (ca. 3.400 qm VKF) ist der größte und leistungsstärkste Vollsortimenter der Stadt und nimmt als einziger Lebensmittelmarkt auch nennenswerte Nonfood-Randsortimente auf.

Beide Einkaufszentren wirken auch überörtlich und strahlen in das gesamte Einzugsgebiet aus, einzelne Betriebe wie z. B. Toom vermutlich auch noch darüber hinaus. Sie sind damit Bestandteil der mittelzentralen Versorgungsfunktion. Einerseits ergänzen sie das innerstädtische Angebot, andererseits stehen sie - v. a. das breiter aufgestellte Boddencenter - mit der Innenstadt im Wettbewerb.

Allerdings hat sich zwischen den Zentren und der Innenstadt in den zurückliegenden Jahren gemeinsamer Koexistenz ein gewisses Gleichgewicht entwickelt. Der größte Teil der Haushalte aus Ribnitz-Damgarten und dem Einzugsgebiet nutzt dabei alle drei Standorte gleichermaßen:

- Lebensmittelvorratskäufe werden bevorzugt bei Familia/Aldi getätigt,
- Nonfood-Käufe in zentrenrelevanten Warengruppen teilen sich vornehmlich Boddencenter und Innenstadt (letztere überwiegend mit einem breiter und differenzierter aufgestellten Angebot sowie der Fachhandelsbasis),
- alle drei Standorte erfüllen zudem Nahversorgungsfunktionen, dabei jeweils über den eigenen Nahbereich hinausgreifend, d. h. mit überlappenden Einzugsgebieten versehen.

- Das Boddencenter beherbergt ferner wesentliche nicht zentrenrelevante Anbieter, die durch die Einbindung in das Center von dessen Frequenz, teilweise auch dessen Zentralität profitieren.
- Touristen orientieren sich weiterhin vorzugsweise in die Innenstadt.

Beide Einkaufszentren erfüllen nach einschlägigen Kriterien die Voraussetzungen für einen integrierten zentralen Versorgungsbereich, was konzeptionell jedoch nicht bedeutet, dass sie hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und möglicher Entwicklungsperspektiven städtebaulich der Innenstadt gleichgestellt wären. Flächen- und umsatzseitig liegen sie teilweise dicht beieinander. Lediglich die Differenzierung nach Warengruppen belegt für die Innenstadt in zentrenrelevanten Sortimenten einen Vorsprung.

Das Ortszentrum Damgarten ist nach Abgrenzung des darin enthaltenen zentralen Versorgungsbereiches nunmehr ebenfalls enger als 2006 abgegrenzt und umfasst neben der Stralsunder Straße daran grenzende Abschnitte der Barther Straße und der Schillstraße. Allgemein verliert es sukzessive weiter an Substanz - der funktionale und räumliche Zusammenhalt der dort enthaltenen Ladeneinheiten sowie ergänzender Dienstleistungsnutzungen geht zunehmend verloren. Obschon das Gesamtspektrum an Handel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie vor allem auch medizinischen und therapeutischen Einrichtungen weiterhin beachtlich ist, verfügt der Einzelhandel als prägender Baustein nur noch über wenig mehr als 1.100 qm aktiver VKF, verteilt auf 9 aktive Einheiten; das Umsatzpotenzial wird auf ca. 4,3 Mio. Euro p. a. geschätzt. Alleiniger Anker ist ein Netto-Discountmarkt in der Stralsunder Straße, entsprechend überwiegt stark das Angebot im Periodischen Bedarf. Wie bereits dargelegt, spricht das Ortszentrum trotz seiner überwiegenden Nahversorgungsfunktion mit großer Wahrscheinlichkeit auch ein eigenes ländliches Umlandinzugsgebiet

an - jedoch nur mit geringer Intensität und überstrahlt von den Zentren im Stadtteil Ribnitz.

Die insgesamt vier ausgewiesenen Zentren werden durch Angebote in Streulagen - vorwiegend situiert um die Damgartener Chaussee in Ribnitz und mit Schwerpunkt Nahversorgung - sowie wenigen Anbietern in den Gewerbegebieten West (Ribnitz) und An der Mühle (Damgarten) ergänzt. Abgesehen von einem älteren Aldi-Discounter im GE An der Mühle (Damgarten) bestehen hinsichtlich der Angebotsverteilung in Gewerbegebieten in Ribnitz-Damgarten keine Disfunktionalitäten. Fast alle übrigen Anbieter in Gewerbelagen bieten nicht zentrenrelevante Kernsortimente an.

Einzelhandel in den eingemeindeten Vororten spielt mangels ausreichender Tragfähigkeit keine Rolle und findet sich nur vereinzelt im Westteil der Stadt im OT Klockenhagen, wo Fühlung zu den Verkehrsströmen zum Fischland/Darß besteht.

Standorte im Vergleich (Flächen und Umsätze gerundet):

	Aktive VKF ca.	Umsatzpotenzial	Marktanteil
– Innenstadt Ribnitz	8.100 qm	24,0 Mio. Euro	27 %
– EKZ Boddencenter	9.300 qm	20,9 Mio. Euro	24 %
– EKZ Famila/Aldi	4.800 qm	18,2 Mio. Euro	21 %
– Ortszentrum Damgarten	1.100 qm	4,3 Mio. Euro	5 %
– Streulagen Ribnitz	3.700 qm	9,9 Mio. Euro	11 %
– Streulagen Damgarten	2.400 qm	4,5 Mio. Euro	5 %
– Gewerbegebietslagen	2.300 qm	5,3 Mio. Euro	6 %
– Ortsteile	200 qm	0,5 Mio. Euro	<1 %
<u>Total</u>	<u>32.000 qm</u>	<u>87,5 Mio. Euro</u>	

Nahversorgungsnetz

In den Kernsiedlungsbereichen Ribnitz und Damgarten besteht weiterhin eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung (operationalisiert durch 700-Meter-Radien um die vorhandenen Lebensmittelmärkte). Nach Verlagerung des Edeka-Marktes aus der Georg-Adolf-Demmler-Straße in das Boddencenter entstand im Quartier West eine Deckungslücke zwischen Boddencenter und Innenstadt.

Qualitativ verfügt Ribnitz-Damgarten neben bisher noch vier Vollsortimentern (Famila, Edeka Boddencenter, Sky in der Innenstadt Ribnitz sowie flächenmäßig sehr eingeschränkt Edeka in Wohngebiets-Streuung in Damgarten) über insgesamt sechs Discounter mit typischerweise eingeschränkter Sortimentstiefe²³. Die Masse der Bevölkerung hat dabei auch fußläufigen Zugang zu Vollsortimentern, welche mit Ausnahme des kleinen Edeka-Marktes in der Herderstraße in Damgarten zudem Bestandteile von Zentralen Versorgungsbereichen sind. Mit Aldi im GE An der Mühle (Damgarten) befindet sich nur ein Lebensmittelmarkt an einem nicht integrierten und insoweit städtebaulich grundsätzlich ungeeigneten Standort.

Alles in allem ist das Nahversorgungsnetz in Ribnitz-Damgarten weiterhin gut und weitgehend flächendeckend ausgebaut und qualitativ angemessen differenziert aufgestellt.

Hinsichtlich der aktuellen Betreiber- und Kundenanforderungen hat sich bei einem Großteil des Netzes in den zurückliegenden Jahren jedoch Restrukturierungsbedarf aufgestaut. Die Mehrzahl der Märkte agiert entweder/oder

- auf unzureichend dimensionierten Verkaufsflächen,
- in ungeeigneten Objekten,
- an Standorten mit unzureichender verkehrlicher Erschließung.

²³ Discounter halten je nach Betreiber etwa 1.000 bis 3.000 Artikel vor, Supermärkte bzw. Vollsortimenter 12.000 bis 20.000 Artikel, größere Verbrauchermärkte bis 40.000 Artikel.

Infolgedessen liegen von mehreren Betreibern konkrete Erweiterungs- oder Neubauplanungen vor, welche letztlich ausschlaggebend für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes waren.

Für weitere Märkte ist Restrukturierungsbedarf absehbar, auch wenn derzeit keine konkreten Planungen bekannt sind.

Aktuell haben folgende Betreiber/Standorteigentümer Restrukturierungsbedarf angemeldet:

- Netto, Boddencenter:
Erweiterungsplanung ca. +300 qm (unterdimensioniert, nach Übernahme von Plus noch unmodernisierter Marktauftritt)
- Norma, Damgartener Chaussee:
Erweiterungsplanung ca. +300 qm (unterdimensioniert)
- Standort Lidl, Mittelstraße:
Erweiterungs-, ggf. auch Verlagerungsplanung (unterdimensioniert, introvertierter Standort, knappe Stellplatzausstattung); Erweiterungspotenzial noch nicht hinreichend bestimmt
- Aldi, Rostocker Landweg:
Erweiterte Neubauplanung ca. +100-300 qm (funktionale und technische Mängel, unterdimensioniert); durch die Neubauplanung auf dem selben Grundstück ist weniger die zusätzliche Aldi-Verkaufsfläche, als vielmehr eine konzeptgerechte Nachnutzung der ca. 900 qm messenden Bestandsfläche im Famila-Baukörper zu thematisieren

Aus Gutachtersicht entsprechen auch folgende Märkte latent nicht mehr einschlägigen Markt- und Betreiberanforderungen, wenngleich

dort aktuell keine konkreten Planungen für Erweiterungen/Umbauten/Verlagerungen bekannt sind:

- Sky, Innenstadt Ribnitz, Lange Straße (unterdimensioniert, trotz Modernisierung im Grunde für einen Supermarkt ungeeignetes Objekt)
- Netto, Innenstadt Ribnitz, Stralsunder Chaussee (unterdimensioniert)
- Edeka, Damgarten, Herderstraße (unterdimensioniert, Altobjekt, introvertierter Standort)
- Aldi, Damgarten, GE Bei der Mühle (unterdimensioniert)

Damit zeichnet sich mittel- bis längerfristig ab, dass weitere Betreiber mit Vorhaben zur Modernisierung/Erweiterung oder auch zur Standortverlagerung an die Stadt herantreten werden. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Standorte aufgegeben werden.

Im Sinne einer attraktiven, stabilen und leistungsfähigen Nahversorgung sollten Modernisierungsmaßnahmen zum Markterhalt an integrierten Standorten durchaus aufgeschlossen begleitet werden. Einer Ausdünnung des siedlungsintegrierten Netzes sowie einem Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche (hier vornehmlich der gewachsenen Standorte Innenstadt Ribnitz und Ortszentrum Damgarten) ist dabei nach Möglichkeit vorzubeugen. Diese Anforderung schließt auch die Gestaltung von Standortverlagerungen ein, welche zudem stets an städtebaulich integrierte Standorte erfolgen sollen.

Zentralitäten und Kaufkraftbindung

Die Leistungsdaten des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten haben sich insgesamt stabil entwickelt. Das aktuelle Umsatzpotenzial in Ribnitz-Damgarten liegt mit ca. 87,5 Mio. Euro p. a. noch über der im Vorgängerkonzept für 2010 unter günstigen Umständen angepeilten Zielgröße von rund 81,2 Mio. Euro p. a., wobei etwa 3 bis 4 Mio. Euro der seit 2005 angenommenen Umsatzzunahme auf eine erweiterte Abgrenzung des stationären Ladenhandels zurückgehen und insoweit methodische Gründe haben. Die Auslastung der Verkaufsfläche verbesserte sich von knapp 2.400 Euro/qm in 2005 auf aktuell $\bar{\sigma}$ 2.730 Euro/qm.

Dabei eilte die Nachfrageentwicklung im Untersuchungsraum der Umsatzentwicklung leicht voraus. Sie verlief auf Grund der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen besser als aus Perspektive 2006 vorausgeschätzt.

Die Einzelhandelszentralität liegt derzeit etwa bei einem Index von 117 (2005: 126). Die mittlere Kaufkraftbindung im Stadtgebiet nahm leicht von 75 % in 2005 auf aktuell ca. 73 % ab. Im Umland-Einzugsgebiet blieb die Kaufkraftbindung mit $\bar{\sigma}$ ca. 20 % zwar knapp stabil, jedoch reduzierte sich dieses Einzugsgebiet im südlichen Randbereich und ist daher etwas kleiner als 2005.

Zentralität und Kaufkraftbindung werden aktuell trotz erhöhten Umsatzes demzufolge etwas niedriger berechnet als im Einzelhandelskonzept 2006. Anders gesagt: Die Handelslandschaft in Ribnitz-Damgarten konnte nicht in vollem Maße von der relativ günstigen Nachfrageentwicklung profitieren.

Gründe hierfür sind:

- der Verlust der innerstädtischen Drogeriemärkte,
- der steigende Auspendleranteil in der berufstätigen Wohnbevölkerung,
- die Reduzierung des Einzugsgebietes im Raum Sanitz/Bad Sülze,
- ggf. auch bereits ein schleichender Attraktivitätsverlust im Nahversorgungsnetz auf Grund des angestauten Restrukturierungsbedarfs.

Unterdeckungen in Form signifikant negativer Zentralitäten bestehen vor allem im Sortiment Elektro/Technik (Zentralitätsindex 53) sowie im Einrichtungsbedarf (Zentralitätsindex für Möbel und Leuchten 66).

Ansiedlungsspielräume in Ribnitz-Damgarten

Der Vergleich der aktuell in Ribnitz-Damgarten realisierten Kaufkraftbindung von $\approx 73\%$ mit Zielgrößen, die kleinere, aber leistungsstark aufgestellte Mittelzentren in räumlich vergleichbarer Lage wie Ribnitz-Damgarten erreichen können (und die in Ribnitz-Damgarten zum Teil in früheren Jahren bereits erreicht worden sind), ergibt ein rechnerisches Neubindungspotenzial von ca. 7,2 Mio. Euro p. a., entsprechend einer Soll-Kaufkraftbindung von etwa 77,5 % im Stadtgebiet und knapp 23 % im Umland einzugsgebiet. Der Schwerpunkt dieses Neubindungspotenzials liegt mit rund 3,8 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarf.

Umgerechnet auf zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale sind im Rahmen des bisherigen Einzugsgebietes (d. h. ohne die Annahme, dass besonders ausstrahlungsstarke Betriebe ggf. darüber hinaus ausstrahlen können) und unter Voraussetzung einer weitgehend stabilen Flächenauslastung etwa 4.300 qm VKF zusätzlich in Ribnitz-Damgarten tragfähig - davon mit rechnerisch 1.600 qm die größte Einzelpositi-

on wiederum im Periodischen Bedarf. Weitere größere Potenziale liegen im Bereich Heimwerken/Garten sowie Elektro/Technik. Im Einrichtungsbedarf ist ohne signifikante Ausdehnung des gegenwärtigen Einzugsgebietes ein größerer Angebotsausbau nicht mehr tragfähig. Im Ergebnis konzentrieren sich signifikante Flächenreserven auf folgende Warengruppen:

- Periodischer Bedarf
- Elektro/Technik
- Heimwerken/Gartenbedarf.

Das vorhandene Angebot in den Warengruppen Periodischer Bedarf und Heimwerken/Garten²⁴ weist vielfach Restrukturierungsbedarf bzw. unterdimensionierte Verkaufsflächen auf, weshalb die Entwicklungsspielräume hier vordringlich für eine Modernisierung der Angebotsstruktur und nicht für eine zusätzliche Netzverdichtung genutzt werden sollten. Ausgenommen ist die Wiederansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarktes in der Ribnitzer Innenstadt.

Im Segment Elektro/Technik gelänge idealerweise die Ansiedlung eines kleineren vollsortierten Fachmarktes.

Unter den Annahmen, dass

- der prognostizierte Einwohnerrückgang in Ribnitz-Damgarten und im ländlichen Einzugsgebiet durch eine weiterhin leicht steigende Pro-Kopf-Nachfrage knapp ausgeglichen werden kann (im Zeitraum 2005 bis 2012 konnte der Einwohnerrückgang durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben sogar überkompensiert werden),
- das Kaufkraftniveau weiterhin stabil bleibt,

²⁴ Auch Toom als einziger Baumarkt der Stadt agiert mit aktuell ca. 3.600 qm VKF unter Marktniveau und beabsichtigt demzufolge eine Flächenerweiterung.

- Ribnitz-Damgarten weiterhin an der positiven Tourismusedwicklung in der Region partizipieren kann

können die errechneten Entwicklungsspielräume durchaus in einen mittelfristigen Prognosehorizont übertragen werden.

Gelingt es darüber hinaus, den Einwohnerrückgang durch eine Intensivierung der Baulandentwicklung abzumildern, durch stärkeren Zugang kaufkräftigerer Haushalte das Kaufkraftniveau zu erhöhen oder entwickelt sich der Fremdenverkehr überproportional, ist nicht ausgeschlossen, dass die dargelegten Entwicklungsspielräume ausgeweitet werden können.

Dies sollte bei der nächsten Konzeptfortschreibung insoweit erneut evaluiert werden.

4.2 Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten – Konzeptgrundlagen

4.2.1 Zentrenrelevante Sortimente in Ribnitz-Damgarten

Das Sortimentskonzept dient einer Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile, die prägend für ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche bzw. in Ribnitz-Damgarten primär prägend für das Hauptzentrum Innenstadt und somit als *zentrenrelevant* klassifiziert sind. Sie können ergänzend auch in den beiden Einkaufszentren vorgehalten werden. Allerdings soll der gegenwärtige Ausstattungsgrad in den Einkaufszentren auf Grund der gerade bei zentrenrelevanten Sortimenten nur sehr beschränkten zusätzlichen Marktspielräume beibehalten werden. Ein Ausbau ist mit Ausnahme geringfügiger Arrondierungen wie auch bereits im Vorgängerkonzept empfohlen, weiterhin nicht vorgesehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der *zentrenrelevanten* Sortimente, welche auch in nachgeordneten Subzentren sowie im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung in siedlungsintegrierten Streulagen adäquat situiert sind.

Sie beinhalten Lebensmittel und Verbrauchsgüter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs.

Nicht zentrenrelevante Sortimente unterliegen prinzipiell keinen aus dem Zentrumschutz heraus begründeten Standorteinschränkungen.

Nach überwiegender Rechtsauffassung ist eine entsprechende Sortimentszuordnung auf Basis einer Marktanalyse jeweils aus den örtlichen Verhältnissen abzuleiten. Als Maßstab hierzu dienen die nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Als *zentrenrelevant* klassifizierte Sortimente weisen in Ribnitz-Damgarten folgende Merkmale auf:
 - Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Innenstadtfrequentierung und/oder sind für ihr dortiges Umfeld prägend.
 - Sie sind in marktführender Ausprägung in der Innenstadt vertreten bzw. werden kundenseitig dort regelmäßig erwartet.
 - Sie benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten eigenen Stellplätze bzw. ihre Waren können ohne Pkw abtransportiert werden.
 - Sie weisen ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander auf.
 - Sie sprechen einen größeren Käuferkreis an, d. h. es handelt sich nicht um "Special-Interest"-Produkte für kleine Bevölkerungsminderheiten.
 - Ihre Belastbarkeit durch ein innerstädtisches Mietniveau ist im Allgemeinen gewährleistet.

- Als *nahversorgungsrelevant* klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:
 - Es handelt sich primär um Lebensmittel und Verbrauchsgüter des täglichen oder kurzfristigen Bedarfs. Hauptanbieter sind typischerweise Lebensmittelmärkte.
 - Lebensmittel und Verbrauchsgüter sollen zur Sicherstellung einer flächendeckenden und wohnortnahen (im Idealfall auch fußläufigen) Nahversorgung sowohl in zentralen Lagen auch in siedlungsintegrierten Stadtteillagen angeboten werden.
 - An Nahversorgungsstandorten stellen Lebensmittel/Verbrauchsgüter die standort- und frequenzbildende Leitbranche dar.
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant.

- Als *nicht zentrenrelevant* klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:
 - Hoher Flächenbedarf, meist gekoppelt mit geringer Flächenproduktivität und niedriger Mietbelastbarkeit.
 - Großformatige oder sperrige Waren; Pkw für Abtransport regelmäßig erforderlich, ebenso direkte Stellplatzzuordnung zum Betrieb.
 - Das Sortiment ist in der Innenstadt weder marktführend noch standortprägend vertreten.
 - Ein umfassendes Angebot in diesem Sortiment wird kundenseitig in der Innenstadt bzw. an zentralen Standorten nicht erwartet.
 - Geringes Kopplungspotenzial mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten.
 - Das Sortiment ist Nischensortiment bzw. an einem eng begrenzten "Special-Interest"-Käuferkreis orientiert.

Bei der Zuordnung konkreter Warengruppen zu den vorstehend aufgeführten Sortimentstypen kann es vorkommen, dass nicht alle Kriterien gleichermaßen erfüllt sind bzw. eine Zuordnung nicht eindeutig vorgenommen werden kann. Allerdings sollten die aufgeführten Kriterien zumindest überwiegend erfüllt sein. Ferner können städtebauliche Zielsetzungen vor allem für die Einstufung von Sortimenten eine Rolle spielen, die bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind und bei denen ein Angebotsausbau explizit erwünscht ist.

Hierzu ergeben sich für Ribnitz-Damgarten speziell folgende Zielvorgaben zu einzelnen Sortimenten:

- In der Ribnitzer Innenstadt fehlt derzeit das Drogeriesortiment weitgehend. Es war dort bisher ein wichtiges, von Kunden explizit nachgefragtes und frequenzbildendes Sortiment. Seine Wieder-

ansiedlung in der Ribnitzer Innenstadt in Form eines leistungsfähigen Drogeriemarktes in einer Dimensionierung von ca. 400 bis 600 qm VKF stellt ein prioritäres Entwicklungsziel dar. Da das ansprechbare Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten voraussichtlich nur zwei derartige Drogeriemärkte trägt und die Ansiedlung an einem anderen Standort sich als prohibitiv für eine Wiederansiedlung in der Innenstadt erweise könnte, ist sie außerhalb der Ribnitzer Innenstadt künftig auszuschließen.

Das Sortiment ist dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen und zudem obligatorischer Bestandteil aller marktüblichen Lebensmittelmärkte, daher also auch *nahversorgungsrelevant*.

Gleichwohl soll es in Form eines Drogeriemarktes ausschließlich in der Innenstadt Ribnitz angesiedelt werden.

- In Ribnitz-Damgarten fehlt ein vollsortierter kleinerer Elektro-Fachmarkt. Seine Ansiedlung ist möglicherweise schwer umsetzbar, weil für eine in Ribnitz-Damgarten noch tragfähigen eingeschränkten Dimensionierung keine oder kaum filialisierende Betreiber zur Verfügung stehen. Gleichwohl stellt sie ein prioritäres Entwicklungsziel dar. Flächenanspruch (ab ca. 400 qm VKF), eingeschränkte Mietbelastbarkeit, das Erfordernis direkt zugeordneter Stellplätze sowie eine in der Innenstadt bisher nur nachgeordnete Bedeutung rechtfertigen die Klassifikation des Sortimentes als *nicht zentrenrelevant*. Damit unterliegt dieses Sortiment faktisch keinerlei Standorteinschränkungen, was die Ansiedlung eines derartigen Anbieters erleichtert.
- Reine Getränkemärkte dienen primär der Versorgung von Pkw-Kunden mit Großeinkäufen (Kistenware). Sie sind überwiegend relativ flächenextensiv bei geringer Mietbelastbarkeit und Flächenproduktivität. Daher sind sie auch in verkehrsorientierten und in Gewerbegebietslagen adäquat platziert. Da sie nur ein Teilsor-

timent führen, können sie Lebensmittelmärkte und darin wiederum auch das Getränke-Teilsortiment prinzipiell nicht verdrängen und insofern die Nahversorgung nicht beeinträchtigen.

Für Ribnitz-Damgarten ergibt sich aus diesen Überlegungen der nachfolgend aufgeführte Sortimentskatalog (siehe Übersicht 43).

4.2.2 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Präambel aus dem Vorgängerkonzept behält auch nach Auswertung der aktuellen Marktanalyse weiterhin ihre Gültigkeit und wird in ihren Grundzügen in das aktuelle Konzept übernommen.

Ribnitz-Damgarten versorgt als Mittelzentrum ein Einzugsgebiet mit knapp 40.000 Einwohnern mit Gütern des spezialisierten und gehobenen aperiodischen Bedarfs. Für das Stadtgebiet und das benachbarte unterversorgte Umland wird darüber hinaus auch die Nahversorgung übernommen. In den Randbereichen des EZG (z. B. Graal-Müritz) ist die Marktdurchdringung nur schwach ausgeprägt. Die Einkaufsorientierung von dort ist stark auf näher gelegene bzw. übergeordnete Standorte wie z. B. Rostock ausgerichtet und lediglich in zweiter Linie auf Ribnitz-Damgarten.

Eine Überschreitung des raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsbereiches in geringer Intensität bedeutet dort insoweit keinen Verstoß gegen Ziele der Landesraumordnung, sondern ist in einem Gefüge sich gegenseitig überlappender Einzugsbereiche unvermeidbar. Der südliche Teil des raumordnerischen Verflechtungsbereiches im Raum Sanitz/Bad Sülze kann hingegen nicht mehr adäquat erfasst werden. Eine lokal recht gut ausgebaute Eigenversorgung sowie eine über die neue A 20 verbesserte Anbindung an den Großraum Rostock sind hierfür ausschlaggebend.

Übersicht 43: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Ribnitz-Damgarten

"Zentrenrelevante" Sortimente	"Zentren- und nahversorgungsrelevante" Sortimente	"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
Typischer Standort: Stadtzentrum/Ortskern/Integrierte Ergänzungsstandorte	Typischer Standort: Stadtzentrum/Ortskern, Nahversorgungszentren, Siedlungsintegrierte Streulagen	Typischer Standort: Verkehrsorientierte (Streu)-Lagen Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung inkl. Sportbekleidung (Breitensport), Schuhe, Lederwaren, Handarbeiten)	Lebensmittel	Haushalts-Elektrogeräte, Haustechnik
Bücher	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, voll ausgeprägter Drogeriemarkt ab 400 qm VKF nur in der Innenstadt Ribnitz	Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video
Spielwaren	Getränke ¹	Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe
Schreibwaren/Bürobedarf	Tabakwaren	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Uhren/Schmuck	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Geschenkartikel		Leuchten
Sportartikel (Breitensport)		Bad- und Sanitärbedarf
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Kunstgegenstände		Kfz-Teile und Zubehör
		Fahrräder und Zubehör
		Sportartikel (Hardware), spezifische Sportarten
		Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
		Rolläden und Markisen
		Heimtextilien

¹ Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

Ribnitz-Damgarten ist ferner Versorgungszentrum und Ausflugsziel für Feriengäste in der Region, vornehmlich in den benachbarten Seebädern Graal-Müritz, Dierhagen, Wustrow und Ahrenshoop.

Ribnitz-Damgarten stellt seinen Bürgern und Kunden ein leistungsfähiges und attraktives Einzelhandelsangebot zur Verfügung. Die Konzentration mittelzentral wirksamer Angebote liegt primär in Ribnitz, während in Damgarten - angepasst an die lokal dort deutlich niedrigere Tragfähigkeit - eine angemessene Nahversorgungsstruktur vorgehalten wird.

Hauptzentrum ist die Innenstadt Ribnitz, welche durch die Einkaufszentren Boddencenter und Familia/Aldi (Rostocker Landweg) ergänzt wird. Ihre führende Marktstellung bei *zentrenrelevanten* Nonfood-Sortimenten ist zu sichern und perspektivisch auszubauen, dabei soll nach Möglichkeit das Angebotsniveau gehoben werden. Ihre Funktions- und Nutzungsvielfalt ist zu sichern und wo erforderlich auszubauen.

Das Nahversorgungsnetz soll in den Kernsiedlungsbereichen flächendeckend und zeitgemäß ausgebaut und gesichert werden. Es ist sowohl in den Zentralen Versorgungsbereichen, als in Form von Nahversorgern in integrierten Streulagen adäquat situiert. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen hierbei auch Vollsortimenter aufnehmen und sich insoweit mit einem größeren Sortimentsumfang und einer gehobenen Angebotsqualität vom Nahversorgungsnetz in Streulagen abheben. Für das schwache Ortszentrum Damgarten ist diese Zielsetzung derzeit nicht erfüllt und kann als Fernziel gelten.

Vor dem Hintergrund der weiterhin rückläufigen Einwohnerentwicklung ergeben sich nur eingeschränkte zusätzlich tragfähige Ansiedlungsspielräume für zusätzliche Einzelhandelsflächen.

Sie sollen in den Hauptwarengruppen

- Periodischer Bedarf
primär für die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes in der Ribnitzer Innenstadt sowie Modernisierung des Nahversorgungsnetzes
- Bau/Heimerker-/Gartenbedarf
für die Beseitigung von Flächendefiziten im Bestandsnetz
- Elektro/Technik
für die Ansiedlung eines kleineren vollsortierten Fachmarktes

genutzt werden.

4.2.3 Empfehlungen zur grundsätzlichen sortimentsbezogene Ansiedlungssteuerung

Unabhängig von den aus der aktuellen und kurz- bis mittelfristig absehbaren Marktsituation heraus berechneten Ansiedlungspotenzialen gelten prinzipiell folgende Richtlinien zur Sortimentssteuerung in Ribnitz-Damgarten:

- Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten:
 - Neuansiedlungen ab 200 qm VKF sollen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Ribnitz erfolgen. Ab dieser Dimensionierung beginnt etwa die Größe standortprägender Fachgeschäfte in der Ribnitzer Innenstadt. Einer Verlagerung von Geschäften zwecks Vergrößerung der Verkaufsfläche aus der Innenstadt heraus in die Einkaufszentren soll damit vorgebeugt werden. Geschäfte mit "zentrenrelevanten" Kernsortimenten sind als Solitäre in Streulagen nur

in Ausnahmefällen marktgängig, da abgesehen von geringwertigen Restpostenanbietern und ausgesprochenen Spezialisten fast immer die Integration in einen eingeführten und ausreichend frequentierten Standortverbund gesucht wird. Daher kann auf eine flächendeckende planerische Durchsetzung der 100qm-Limitierung z. B. im Rahmen eines vereinfachten Bebauungsplanes gemäß § 9 (2a) verzichtet werden, sofern eine ungesteuerte Ansiedlung "zentrenrelevanter" Betriebe ab 100 qm VKF an vorhandenen Handelsclustern ausgeschlossen werden kann.

- Bereits bestehende größere Betriebe an integrierten Standorten sowie an den übrigen ZVBs sollen sich bei Bedarf marktgerecht weiterentwickeln können. Als Richtwert gilt ein Entwicklungspotenzial von bis ca. +20 %.
- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:
 - Grundsätzlich sind derartige Betriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in siedlungsintegrierten Lagen zulässig. Einschränkung: Eine Drogeriemarkt-Ansiedlung soll derzeit nur in der Innenstadt erfolgen.
 - Standorte in integrierten Lagen außerhalb der ZVBs dürfen bei Bedarf marktgerecht weiterentwickelt werden, soweit sie die Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte in den ZVBs sowie die wohnortnahe Nahversorgung nicht gefährden. Weiterhin besteht für eine Reihe vorhandener Lebensmittelmärkte Restrukturierungsbedarf. Siehe hierzu den Planungsüberblick. Bei Erweiterungen ab ca. +30 % VKF sowie einer Kombination aus Verlagerung und Erweiterung sollte eine gutachterliche Wirkungsanalyse eingeholt werden.
- Auf Grund der engen Marktspielräume ist beim Markteintritt zusätzlicher Lebensmittelmärkte mit Verdrängungen zu rechnen. Er wird daher grundsätzlich nicht empfohlen.
- Gewerbegebietslagen und nicht integrierte Standorte sollen nicht mehr weiterentwickelt werden. Dies betrifft in Ribnitz-Damgarten nur einen einzigen Lebensmittelmarkt: Aldi im Gewerbegebiet Ost/An der Mühle im OT Damgarten.
- Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:
 - Prinzipiell bestehen keine Standorteinschränkungen, sofern die Standorte im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich der Stadtteile Ribnitz oder Damgarten liegen. Dies beinhaltet auch die aktuell vorhandenen Gewerbegebiete.
 - Empfohlen werden verkehrsorientierte Standorte sowie Anlehnungen an vorhandene Handelscluster, primär die EKZ Boddencenter und der Standort Rostocker Landweg in Verbindung mit Aldi-Neubau. Allerdings: Es liegt kein Ansiedlungsdruck vor, die Marktdynamik ist in diesem Segment recht niedrig. Eine aktuelle Ausnahme ist die Erweiterungsplanung des Toom-Baumarktes im Boddencenter.
 - Soweit in Großflächen "zentrenrelevante" Randsortimente geführt werden, gilt: Grundsätzlich sind sie nur als branchentypische Rand-/Aktionssortimente mit max. 10 % VKF-Anteil bzw. insgesamt max. 200 qm je Sortiment und 400 qm zulässig. Sofern nachweislich zur Marktgängigkeit erforderlich, kann in Ausnahmefällen ein größerer Anteil (max. 800 qm) auf Basis einer gutachterlichen Wirkungsanalyse zugelassen werden.

4.2.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Zentrenkonzept in Ribnitz-Damgarten

Vergleiche zur Methodik der Identifikation und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in Ribnitz-Damgarten ausführlich Kapitel 3.2.

Folgende Zentren werden ausgewiesen:

- Innenstadt Ribnitz (Hauptzentrum)
- EKZ Boddencenter (Ergänzungszentrum)
- EKZ Rostocker Landweg (Ergänzungszentrum)
- Ortszentrum Damgarten (Stadtteilzentrum)

Im Einzelnen:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ribnitz
 - Versorgungsfunktion: Hauptgeschäftszentrum mit multifunktionaler Ausrichtung, mittelzentrales Angebot, marktführender Standort für "zentrenrelevante" Sortimente, Nahversorgung
 - Städtebauliche Entwicklungsziele:
 - Die Innenstadt soll als marktführender Standort für "zentrenrelevante" Sortimente, Gastronomie und ladennahe Dienstleistungen gesichert und weiterentwickelt werden
 - Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes, ggf. auch Stärkung des Angebots für Schuhe, Sport, Bücher (evtl. größere Buchhandlung)
 - Sicherung und ggf. Ausbau der Hauptgeschäftslagen. Überwindung der Flächenknappheit: Ausbauziele sind nur durch Substitution/Flächenzusammenlegungen im Bestand zu verwirklichen oder ggf. durch Erweiterung in

Richtung Damgartener Chaussee/Sto. Netto, welche zu prüfen wäre. Ist der Denkmalschutz für das leer stehende Postgebäude stichhaltig?

- Sicherung der nur recht knappen Vorrangstellung der Innenstadt vor Boddencenter/Sto. Famila in den "zentrenrelevanten" Sortimenten - Stabilisierung des Angebotsniveaus. Daher in Ribnitz weiterhin strikte Begrenzung der Entwicklungsoptionen für zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt - explizit auch in den beiden Ergänzungszentren => siehe die Empfehlungen zu diesen Standorten.
- Nochmalige Überprüfung Verkehrskonzept in Erwägung ziehen - die Situation wird wie bereits 2005 weiterhin stark kritisiert.

Beseitigung von Konfliktpotenzialen im Bereich Lange Straße: Weitere Reduktion des Durchgangsverkehrs anstreben, hierzu Optimierungen der Verkehrsführungen und Beschilderungen im Umfeld, v. a. am Kreisverkehr Rostocker Straße prüfen. Durchgangsverkehr sollte so weit wie möglich intuitiv um die Innenstadt (über Straße Am See) geführt werden.

- Zentraler Versorgungsbereich Boddencenter
 - Versorgungsfunktion: Ergänzungszentrum Innenstadtergänzung, erweiterte Nahversorgung (auch ortsübergreifend), nicht zentrenrelevante Sortimente
 - Städtebauliche Entwicklungsziele:
 - Bestandssicherung, Erhalt der Versorgungsfunktion primär für:
 - Nahversorgung (auch ortsübergreifend)
 - nicht zentrenrelevante Sortimente

- Kein weiterer Ausbau "zentrenrelevanter" Gebrauchsgüter-Angebote, in geringem Umfang (bis ca. 200 qm) sind Spielräume für Ergänzungen/Wechsel von Anbietern tolerierbar
 - Ein Flächenausbau zur Sicherung des Markterhaltes vorhandener Lebensmittelmärkte ist möglich (konkret: Erweiterung des Netto-Discounters)
 - Ein Ausbau nicht "zentrenrelevanter" Kernsortimente ist möglich (konkret: Erweiterung Toom, Ausbau des Gartenangebotes)
 - Schwachstelle: Derzeit kein rechtskräftiger B-Plan
Zur Vermeidung interner Substitution ist eine dezidierte Sortimentsregelung derzeit nicht zwingend erforderlich, da bereits ein differenzierter und weitgehend zentrenrelevanter Sortimentsmix vorliegt. Es muss jedoch sichergestellt werden können, dass keine Zentrumserweiterung mit "zentrenrelevanten" Sortimenten erfolgen kann. Insoweit sollte eine Überplanung geprüft werden.
- Zentraler Versorgungsbereich Rostocker Landweg (Familia/Aldi)
- Versorgungsfunktion: Ergänzungszentrum
Innenstadtergänzung, erweiterte Nahversorgung (auch ortsübergreifend)
 - Städtebauliche Entwicklungsziele:
 - Bestandssicherung, Erhalt der Versorgungsfunktion primär für:
 - Nahversorgung (auch ortsübergreifend)
 - ggf. künftig erweitert um nicht zentrenrelevante Sortimente
- Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Damgarten
- Versorgungsfunktion: Stadtteilzentrum
Erweiterte Nahversorgung auch ortsübergreifend ins nähere Umland.
3.300 eigene Einwohner - zumal mit abnehmender Tendenz - reichen für die Tragfähigkeit einer nennenswerten Nahversorgung allein nicht aus.
 - Städtebauliche Entwicklungsziele:
 - Bestandssicherung, Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion primär für:
 - Nahversorgung (auch ortsübergreifend, s. oben)
 - ergänzt um Dienstleister, ärztliche Grundversorgung, begrenztes und dem Versorgungsauftrag angepasstes kleinflächiges Gebrauchsgüter-Angebot auch in zentrenrelevanten Warengruppen

- Problemlage:
Das tradierte Ortszentrum ist weitgehend erodiert, insbesondere die Stralsunder Straße ist als Geschäftsstraße in der früheren verdichteten Form nicht wieder herstellbar (dort liegt auch der Netto-Discounter als einziger Lebensmittelmarkt im OZ). Außer diesem sind praktisch keine marktgängigen Verkaufsflächen und Standorte im Zentrumsbereich verfügbar.
- Auf Sicht ist Restrukturierungsbedarf für den unterdimensionierten Supermarkt in der Herderstraße (nicht Bestandteil des Ortszentrums) erkennbar und ggf. seine Verlagerung zum Markterhalt notwendig.
Langfristige Empfehlung für diesen Fall: Soweit möglich, Neuentwicklung eines siedlungszugewandten Standortes im Bereich Schillstraße/Stralsunder Chaussee, dort Neupositionierung des Versorgungszentrums für Damgarten.

4.2.5 Empfehlungen für Gewerbegebiets- und nicht bzw. randständig integrierte Lagen

- Grundsätzlich gilt:
Vorhandene Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz und sollen sich zwecks Markt- und Standortsicherung grundsätzlich den Marktentwicklungen ihrer entsprechenden Branchen anpassen können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion in "zentrenrelevante" Randsortimente zur Folge hat, soll dies bei einer Erweiterung >20 % gutachterlich überprüft werden.
Grundsätzlich soll bei zentrenrelevanten Randsortimenten ein maximal 10%iger VKF-Anteil bzw. max. 200 qm je Sortiment auch nach einer Erweiterung eingehalten werden.
- Eine Weiterentwicklung bzw. ein Flächenausbau von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten sowie in Gewerbegebietslagen soll grundsätzlich nicht erfolgen. (explizites Beispiel: Aldi im GE Zur Mühle, Damgarten).
- Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit "zentrenrelevanten" Kernsortimenten sind zu vermeiden.
- Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit "nahversorgungsrelevanten" Kernsortimenten (Lebensmittel- oder Drogeriemärkte) sind zu vermeiden.

4.3 Empfehlungen zu aktuell anhängigen Planvorhaben

Standort Rostocker Landweg: Ausgliederung und Neubau des ALDI-Discounters

Bewertung der Ausgangslage:

Funktionale Defizite in der Erschließung der Altfläche im Familia-Komplex, nicht dem aktuellen ALDI-Corporate Design entsprechend.

Kommentierung:

Ein Neubau ist vertretbar, wenn die Altfläche von ca. 900 qm primär für nicht "zentrenrelevante" Kernsortimente nachgenutzt wird. Idealerweise gelänge die Akquise eines Elektro-Fachmarktes.

"Zentrenrelevante" Sortimente sind nachgeordnet auf max. 200 qm vertretbar. Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

Das Verdrängungspotenzial des Aldi-Neubaus ist gering, ein Gutachten ist ggf. für die Fachmarkt-Nachnutzung erforderlich.

Sofern die Nachnutzung der Aldi-Altfläche durch "nicht zentrenrelevante" Kernsortimente nicht gelingt, sollte eine Ertüchtigung im Bestandsobjekt erfolgen.

Standort Boddencenter: Erweiterung Netto-Discounters um ca. 300 qm

Bewertung: Das Bestandsobjekt ist nicht mehr marktgerecht dimensioniert und bisher unmodernisiert. Die Renovierung und Erweiterung dient dem Standorterhalt. Insoweit ist die Planung konzeptkonform. Das Verdrängungspotenzial der Erweiterung ist gering, ein Einzelgutachten nicht erforderlich.

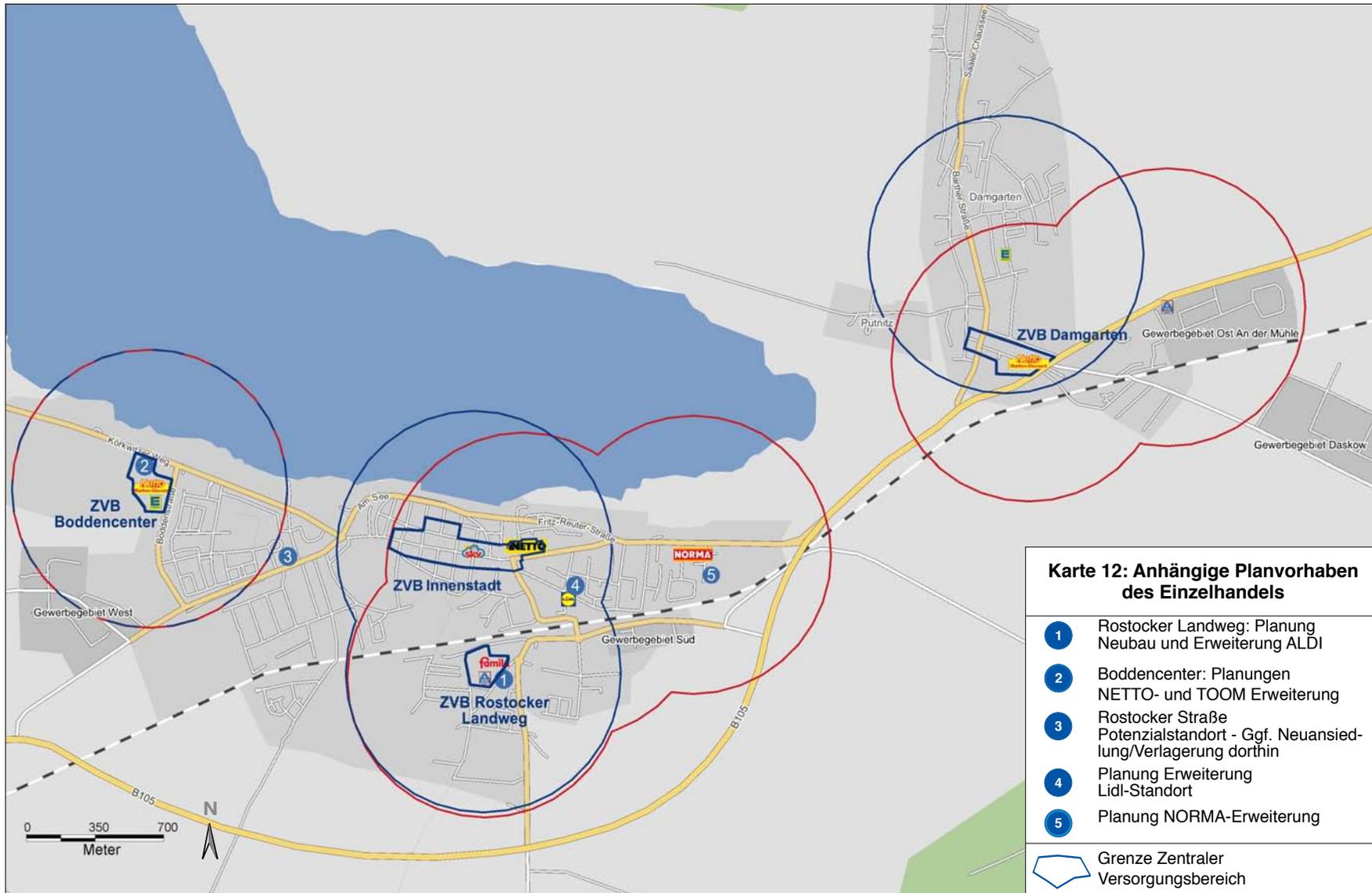
Standort Boddencenter: Erweiterung des Toom-Bau- und Gartenmarktes um ca. 3.000 qm

Bewertung: Das Bestandsobjekt ist mit rund 3.600 qm VKF aus heutiger Sicht unterdimensioniert. Die Erweiterung dient insoweit dem langfristigen Standorterhalt. Als führender Baumarkt stärkt eine Erweiterung auch die mittelzentrale Ausstrahlung Ribnitz-Damgartens. Soweit nicht zentrenrelevante Kernsortimente betreffend, ist die Maßnahme konzeptkonform. Eine Wirkungsanalyse nicht erforderlich. Ein etwaiger Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist nach Maßgabe des Konzeptes zulässig.

Erweiterung des von Lidl genutzten Lebensmittelmarktes in der Mittelstraße im Zusammenhang mit einer möglichen Standortentwicklung für einen kleineren Lebensmittelmarkt am Standort Rostocker Straße/Wortlandstraße

Bewertung: Genaue Unterlagen zum Vorhaben liegen den Gutachtern nicht vor. Das Bestandsobjekt ist für einen Lebensmittelmarkt jedoch nicht mehr marktgerecht dimensioniert und am Standort Mittelstraße nach Einschätzung der Gutachter auch nicht mehr ausreichend ausbaubar. Hierzu wären ca. 900 bis 1.100 qm VKF sowie ca. 80 bis 100 Stellplätze erforderlich.

Sollten Eigentümer und Mieter gleichwohl gemeinsam am Ausbau festhalten, dient diese Maßnahme dem Markterhalt eines integrierten Lebensmittelmarktes und wäre aus Gutachtersicht - vorbehaltlich des Nachweises einer konfliktfreien Abwicklung des zu erwartenden Mehrverkehrs an diesem primär durch Wohnnutzungen geprägten Standortes in einer Nebenlage - vertretbar und grundsätzlich auch konzeptkonform.



Alternativ käme auch eine Verlagerung des Lidl-Marktes in Frage. Hierzu stünde westlich der Innenstadt eine geeignete Fläche in Ecklage Rostocker Straße/Wortlandstraße zur Verfügung. Die Revitalisierung dieses vormals bereits von einem Spar-Markt genutzten Standortes wäre nach Hinzunahme eines Nachbargrundstückes auch für heutige Flächenansprüche für einen Discounter möglich und würde eine Lücke in der fußläufigen Nahversorgung zwischen Innenstadt und Boddencenter schließen. Bei einer Neuansiedlung dort sind nicht unerhebliche Verdrängungswirkungen v. a. auch in Richtung Innenstadt zu erwarten. Eine Verlagerung des Lidl-Marktes dorthin würde den Verdrängungsdruck reduzieren und wäre aus Gutachtersicht der Neuansiedlung eines zusätzlichen Betreibers grundsätzlich vorzuziehen. In jedem Fall sollte vorab eine Wirkungsanalyse eingeholt werden.

Standort Norma - Damgartener Chaussee: Erweiterung um rund 200 bis 300 qm VKF

Bewertung: Das Bestandsobjekt ist nicht mehr marktgerecht dimensioniert. Renovierung und Erweiterung dienen dem Standorterhalt in einer ausreichend integrierten Lage. Insoweit ist das Vorhaben konzeptkonform. Das Verdrängungspotenzial der Erweiterungsplanung ist gering, ein Einzelgutachten nicht erforderlich.

4.4 Planungshorizont

- ➔ Das Konzept soll als mittelfristige Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Ribnitz-Damgarten dienen.
- ➔ Ein geeigneter Zeitraum für eine Aktualisierung wäre nach Realisierung der wesentlichen, derzeit im Raum stehenden Einzelhandelsplanungen.
Die Umsetzung der vorstehend genannten Planungen absorbiert nach derzeitigem Ermessen die vorhandenen Ansiedlungsspielräume in Ribnitz-Damgarten im periodischen Bedarf und absehbar auch in den Warengruppen Elektro/Technik sowie Bau/Heimwerker- und Gartenbedarf.

Etwa 3 bis 5 Jahre nach Markteintritt/Umsetzung der vorstehend genannten Planvorhaben bzw. generell nach ca. 5 bis 7 Jahren sollte eine Aktualisierung der Marktanalyse sowie eine Überprüfung und ggfs. Neuausrichtung der Einzelhandelsleitlinien erfolgen.