

# PARTIELLE FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES 2013 DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN FÜR DEN STADTTEIL DAMGARTEN



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
hamburg@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058



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

erstellt für: CKS Bau u. Projektentwicklung GmbH  
Stephanstraße 15, 18055 Rostock

Projekt-Nr.: P1811-5045

Bearbeiter: Michael Schmidt  
Projektleiter: Dipl. Kaufmann A. Gustafsson, Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 21. Dezember 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	VORBEMERKUNG 1
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik 3
2	EVALUIERUNG DES ZVB ORTSZENTRUM DAMGARTEN 4
2.1	Merkmale und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche 4
2.2	Standortrahmendaten Stadtteil Damgarten 8
2.3	Aktualisierung des Standortprofils des zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Damgarten 10
2.1	Nahversorgungssituation im Stadtteil Damgarten 13
2.3	Standort des Ersatzbauvorhaben Saaler Chaussee/ Ecke Glashütte 13
3	ANPASSUNG DER LEITLINIEN ZUR KÜNFTIGEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM STADTTEIL DAMGARTEN 16
3.1	Empfehlungen zur grundsätzlichen sortimentsbezogenen Ansiedlungssteuerung im Stadtteil Damgarten 16
3.2	Empfehlungen zur Nahversorgung im Stadtteil Damgarten 16

## VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

## 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.

Hamburg, der 21. Dezember 2018

## 1 VORBEMERKUNG

### *Auftraggeber, Aufgabenstellung und Untersuchungsinhalt*

Die Nahversorgung im Stadtteil Damgarten wird gegenwärtig vorwiegend von einem Netto-Lebensmitteldiscounter, gelegen im gewachsenen Ortszentrum an der Stralsunder Straße, sowie einem kleinen Edeka-Supermarkt in Wohngebietslage in der Herderstraße geleistet. Ergänzt werden diese Lebensmittelmärkte durch einzelne kleinere Fachhandelsbetriebe, einen Getränkemarkt sowie durch Teilsortimente des Sonderpostenmarktes Wiglo Wunderland im Gewerbegebiet Plummendorf (bereits außerhalb des Stadtgebietes in der Nachbarkommune Ahrenshagen-Daskow gelegen). Ein im Gewerbegebiet Ribnitz-Damgarten Ost (An der Mühle) angesiedelter Aldi-Lebensmitteldiscounter wurde 2017 ersatzlos geschlossen.

Die Kombination aus Vollsortimenter und Discounter stellt prinzipiell eine angemessene Stadtteil-Vollversorgung dar, jedoch kann der lediglich etwa 400 qm VKF messende veraltete Supermarkt in der Herderstraße einen Vollsortimentsanspruch nicht einlösen und verliert zusehends seine Markt- und Wettbewerbsfähigkeit. Er ist am gegebenen Standort in solitärer Wohngebietslage auf Sicht weder ausreichend tragfähig, noch sind dort Erweiterungsoptionen absehbar. Bereits das für Ribnitz-Damgarten 2013 erstellte Einzelhandelskonzept wies auf den Restrukturierungsbedarf hin und empfahl zum langfristigen Standorterhalt einer qualifizierten Nahversorgung in Damgarten die Verlagerung des Marktes in den erosionsgefährdeten Ortskern im Bereich Schillstraße/Stralsunder Straße, um dort in einem erweiterten Neubau das Versorgungsangebot für den Stadtteil zu bündeln und die Abstrahleffekte und das Kundenaufkommen einer Angebotskonzentration für die Stabilisierung des noch vorhandenen Einzelhandelsangebotes im gewachsenen Ortskern zu nutzen.

Ferner hätte die Nähe zum regionalen Verkehrsträger B 105 die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit eines Vollsortimenters unterstützt.

Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept 2013 zur Entwicklung des Ortszentrum Damgarten lauteten (s. ebendort Seite 212f):

- *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 wiederherstellbar (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.*

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes bestanden also bereits keine konkreten Perspektiven für eine Verlagerung des Supermarktes in das Ortszentrum. Das Einzelhandelskonzept gab diese Option jedoch nicht unmittelbar auf, sondern empfahl sie als langfristige Zielsetzung, implizit verbunden mit einem Prüfauftrag.

Nachdem ein zwischenzeitlich für die Entwicklung als Nahversorgungsstandort in Betracht kommendes Grundstück auf der Südseite der Stralsunder Straße vom Eigentümer für verdichtende Wohnbebauung genutzt worden ist und das touristisch, städtebaulich und auch naturräumlich sensible Umfeld des alten Hafens nicht für die Bebauung mit einem dominanten Lebensmittelmarkt genutzt werden soll, haben sich potenzielle Entwicklungspotenziale im Ortszentrum oder zumindest in Fühlung dazu nach derzeitigem Ermessen erschöpft.

Der städtebauliche Preis einer Konzentration faktisch der gesamten Nahversorgung im Ortszentrum wäre allerdings eine Reduktion der fußläufigen Nahversorgungsabdeckung im Stadtteil Damgarten gewesen, denn der gewachsene Ortskern liegt asymmetrisch am südlichen Siedlungsrand. Die Wohnbebauung erstreckt sich davon ausgehend entlang der K 2 Barther Straße/Saaler Chaussee jedoch noch etwa 2 km nach Norden. Für den überwiegenden Teil der Einwohner Damgartens ist das Ortszentrum nicht fußläufig innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone zu erreichen. Ein städtebaulicher Idealfall wäre eine Angebotskonzentration im Ortszentrum Damgarten also ohnehin nicht gewesen.

Etwa 800 Meter nördlich des Altstandortes Herderstraße und rund 1.000 Meter nördlich des Ortszentrums eröffnet sich nunmehr an der Saaler Chaussee inmitten der Siedlungslage Damgarten die Möglichkeit, das brach liegende Grundstück der vormaligen Glashütte für einen Nahversorger mit etwa 1.250 qm Gesamt-Verkaufsfläche zu entwickeln und den abgängigen Edeka-Markt aus der Herderstraße dorthin zu verlagern. Die K 21 ist zwar weniger stark befahren als die B 105, als zweiter Hauptverkehrsträger in der Ortslage Damgarten jedoch durchaus für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet.

Grundsätzlich gilt, dass Lebensmittelmärkte in Damgarten nicht allein aus der lokalen Bevölkerung heraus ausreichend wirtschaftlich agieren können, sondern zusätzlich auch eine angemessene ortsübergreifende Ausstrahlung benötigen. Die Voraussetzungen hierfür sind auch an der K 21 durchaus gegeben, welche nach Norden ein strukturschwaches Hinterland ohne nennenswerte Eigenversorgung erschließt. Die nächstgelegene Versorgungsalternative ist in rund 25 km Fahrdistanz der Zentralort Barth.

Der aktuell avisierte Standort an der Saaler Chaussee hat zudem den städtebaulichen Vorteil einer umfassenden fußläufigen Nahversorgungsabdeckung der Ortslage Damgarten. Mit dem Ortszentrum und dem dortigen Netto-Discountmarkt gibt es nur geringfügige fußläufige Überschneidungspotenziale, so dass beide Nahbereiche weitgehend voneinander entflochten sind. Der Abstand mindert auch die Wettbewerbsintensität zwischen den beiden Standorten und reduziert die auf das Ortszentrum einwirkenden Verdrängungswirkungen.

Auch im Hinblick auf die absehbare touristische Entwicklung des vormaligen Militär und Flugfeldareals Pütnitz liegt der Standort Saaler Chaussee durchaus vorteilhafter als das gewachsene Ortszentrum.

Insoweit sprechen durchaus gewichtige städtebauliche Argumente für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes auf dem Grundstück der vormaligen Glashütte. Eine entsprechende Bauleitplanung (B-Plan Nr. 93, Sondergebiet für großflächigen Lebensmittelmarkt) ist eingeleitet.

Die Befunde und konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zum Stadtteil Damgarten müssen jedoch überprüft und angepasst werden, denn mit der Standortentwicklung an der Saaler Chaussee nähme die Stadt gleichzeitig Abstand von der bisher geltenden Maxime einer Verlagerung des Edeka-Marktes in den südlichen Siedlungsteil im Bereich des gewachsenen Ortszentrums.

In einer partiellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2013 der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Stadtteil Damgarten soll die aktuelle Einzelhandelssituation im Stadtteil untersucht werden und die Empfehlungen und Leitlinien aus dem Einzelhandelskonzept 2013 auf ihre Aktualität überprüft werden.

Am 29. November 2018 beauftragte die CKS Bau u. Projektentwicklung GmbH in Rostock die bulwiengesa AG mit einer entsprechenden Konzeptüberprüfung und -anpassung des Konzeptes für den Stadtteil Damgarten.

Die Konzeptanpassung wurde zuvor mit der Stadtverwaltung vereinbart und kann die bisherige Ressource nur dann ersetzen, wenn sie vom Rat der Stadt Ribnitz-Damgarten als partielle Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Nahversorgungsentwicklung im Stadtteil Damgarten beschlossen wird.

## 1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards und beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Fortschreibung wesentlicher Standortrahmendaten
- Fortschreibung und Evaluierung des ZVB (zentraler Versorgungsbereich) Damgarten anhand einer Erhebung der aktuellen Erdgeschossnutzungen, Aktualisierung des Zentrenprofils
- Darstellung der lokalen Nahversorgungsabdeckung
- Darstellung und Begründung des Restrukturierungsbedarfs für Edeka Herderstraße
- Prüfung des Standorts Saaler Chaussee/Glashütte
- Abwägung der Ziele Konzentration der Nahversorgung im Ortszentrum vs. dezentrales Versorgungsnetz unter Erhalt des Ortszentrums
- Exzerpt aktualisierte Entwicklungsleitlinien für den Ortsteil (OT) Damgarten als Ergänzung zum Einzelhandelskonzept und unter Berücksichtigung der Vorgaben des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms MVP 2016

Die Untersuchung wurde im vierten Quartal 2018 durchgeführt.



## 2 EVALUIERUNG DES ZVB ORTSZENTRUM DAMGARTEN

### 2.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren – hierarchisch gesehen – unterhalb des dortigen Hauptzentrums. Im ländlichen Raum bilden im Regelfall gewachsene Ortszentren die dortigen zentralen Versorgungsbereiche ab, jedoch können auch geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion übernehmen.

Das Schutzbedürfnis derartiger zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer 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 im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale 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 Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden.

Erschwerend für die Identifikation und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches existiert. 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 hinausgehenden Versorgungsangebot handeln. Des Weiteren sind Dichte und Breite der Nutzungsmischung von Bedeutung.

Das BVerwG führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009<sup>1</sup> weiter aus, dass es für den zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Der Begriff zentraler Versorgungsbereich ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunktslage sondern vielmehr funktional zu verstehen.

<sup>1</sup> Vgl. Az 4C 2.08

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbarer Bereich verstanden wird.

Entsprechend kann es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als zentraler Versorgungsbereich ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, Gastronomie und ggfs. sonstigen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus<sup>2</sup>. Unterhalb eines Hauptzentrums ist ferner der Nahversorgungscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation

<sup>2</sup> Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

eines Lagebereiches als zentralen Versorgungsbereich. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Falle wurde der Charakter eines ZVB vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgängig war. Damit stünde auch der gesamte Versorgungsbereich latent vor der Auflösung.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter kleinerer Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen können. Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären mangels zureichender Angebotsbreite nicht aus. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittelmarkt/Discounter, zumal deren Ankerbetriebe zwar vertrieblich synergetisch sein mögen, hinsichtlich ihres Lebensmittelkernsortimentes jedoch redundant sind.

Bei zentralen Versorgungsbereichen muss es sich ferner um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte – idealerweise gewachsene Geschäftszentren – mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinausgehenden Versorgungsangebot handeln. Insoweit sind auch Dichte und Breite der Nutzungsmischung sowie deren baulicher Zusammenhang von Bedeutung. In städtischen Umfeldern ist hierbei in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockelter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen

anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können hierbei toleriert werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zugeordneten Versorgungsbereich ausreichend erschließt und den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann. Ferner müssen hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher den Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich

überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt 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 können<sup>3</sup> oder ggf. die Entwicklung eines ZVB auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009<sup>4</sup>:

*„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“*

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichen in derartigen Planungsgrundlagen kann sich somit als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die

<sup>3</sup> Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

<sup>4</sup> AZ BVerwG 4 B 5/090

Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist somit nach städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

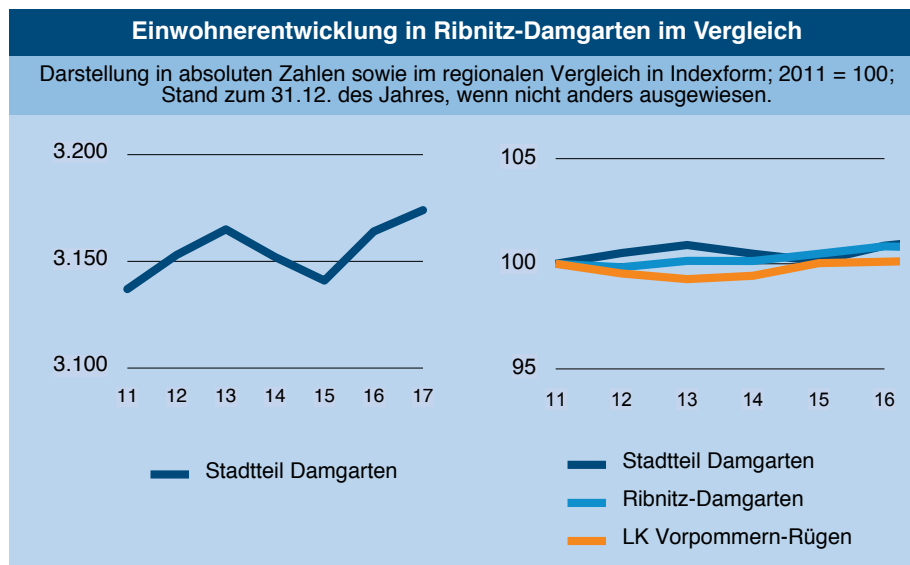
- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.

Grundsätzlich sollte die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren ggf. auch besondere Wohngebiete. In faktisch bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall andere Gebietsausweisungen vorliegen, sollten jedoch nach Erkennen und Feststellung des Versorgungsbereiches angepasst werden.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein. Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt; zudem sollten auch diesbezüglich zwischen ländlichen und städtisch verdichteten Räumen unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden.

## 2.2 Standortrahmendaten Stadtteil Damgarten

Zum Stichtag 31.12.2017 lebten lt. Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 in Ribnitz-Damgarten 15.197 Personen mit Hauptwohnsitz. Seit den 1990er Jahren verlief die Einwohnerentwicklung bis 2011 nahezu stetig rückläufig. Dieser Trend konnte zwischenzeitlich gestoppt werden, der Einwohnerbestand zeigt sich seit der Zensusumstellung im Jahr 2011 auf einem wieder leicht ansteigendem Niveau.



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Das Melderegister der Stadt Ribnitz-Damgarten weist zum 31.12.2017 insgesamt 15.736 Einwohner mit Hauptwohnsitz aus, damit liegt eine positive Abweichung um 539 Einwohner gegenüber den Daten des statistischen Landesamtes vor.

Die entsprechende Einwohnerzahl für den Stadtteil Damgarten beträgt 3.287 (mit anteiliger Anpassung auf offiziellen Einwohnerzahlen des statistischen Landesamts 3.174). Für den Stadtteil ist seit 2015 ein leichter Bevölkerungszuwachs konstatierbar.

### Bevölkerungsprognose

Die neue Bevölkerungsprognose bis 2030 nach den regional-realistischem Szenario weist für Ribnitz-Damgarten im Vergleich zur vorherigen Prognose aus dem Jahr 2006 eine deutlich positivere Entwicklung auf. Danach ist bis 2022 mit einer weiter leicht positiven, ab 2023 mit einer leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung zu rechnen. Für den Zeitraum 2017 bis 2030 geht sie insgesamt von einem leichten Rückgang um rd. -2,3 % bzw. rd. -0,18 %-Punkte p. a. aus.<sup>5</sup>



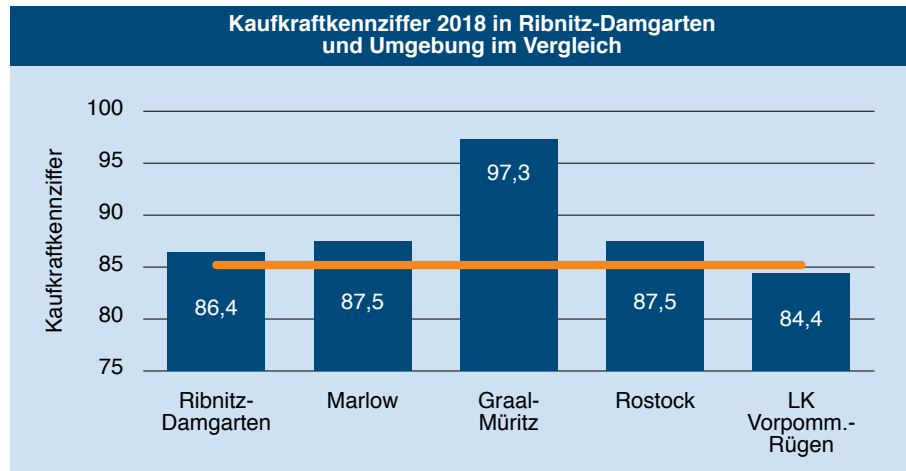
Quelle: Ribnitz-Damgarten, Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2017, WIMES 2018

<sup>5</sup> Vgl. Ribnitz-Damgarten, Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2017, WIMES 2018.

### Kaufkraftniveau

Ribnitz-Damgarten und damit der Stadtteil Damgarten weist mit einem Kaufkraftindex von 86,4 ein im Vergleich zum Landkreis Vorpommern-Rügen (84,4) und zum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern (85,2) ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2013 ist in der gesamten Region eine leichte Steigerung der konsumrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft feststellbar.



Quelle: MB-Research 2018, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100; MVP = 85,2 (orangefarbene Linie)



### 2.3 Aktualisierung des Standortprofils des zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Damgarten

Die nach den eingangs erläuterten Maßstäben vorgenommene Abgrenzung des Ortszentrums Damgarten im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches zeigt nachstehende Abbildung. Sie bestätigt die Befunde aus dem Einzelhandelskonzept 2013. Der ZVB erstreckt sich entlang der Ortsnebenstraße Stralsunder Straße und umfasst zusätzlich den südlichen Bereich der Barther Straße sowie den nördlichen Teil der Schillstraße.

Als einziger Magnetbetrieb ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich der Stralsunder Straße verortet. 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 weiterhin Durchgangsstraßencharakter. Zentrumscharakter kommt dort lediglich im Umfeld des platzartig erweiterten Mündungsbereiches zur Stralsunder Straße auf – hier verdichten sich gewerbliche und geschäftliche Erdgeschossnutzungen. Insgesamt ist jedoch der gesamte Ortskernbereich mit wenigen Ausnahmen sowohl grundstücksseitig als auch hinsichtlich der Bebauung klein- bis kleinstteilig geprägt.

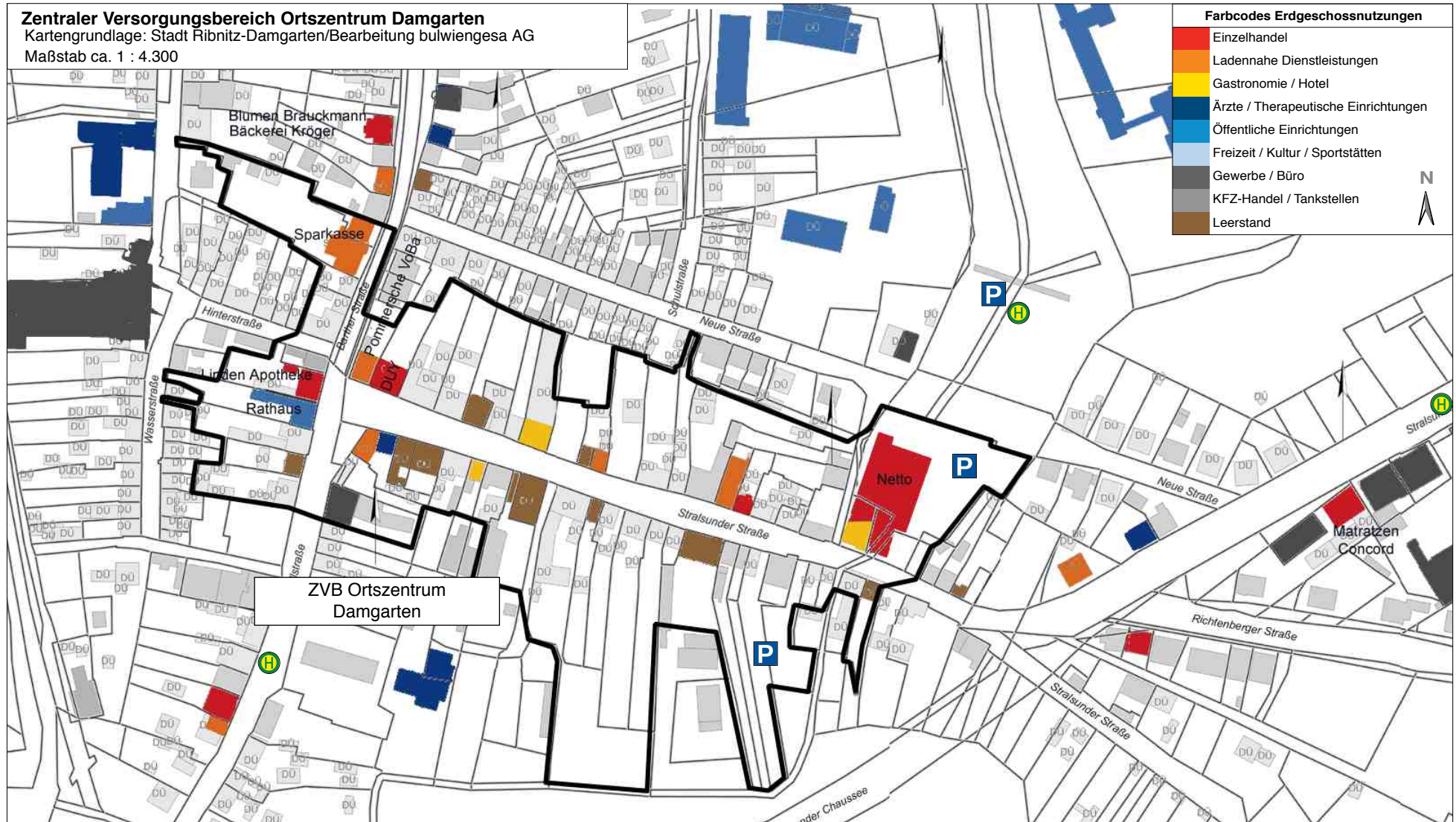
Mit einer aktiven Verkaufsfläche von gut 1.100 qm liegt der ZVB nur noch knapp oberhalb der 1.000-qm-VKF-Grenze, die als Mindestwert für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich in Ansatz gebracht wird und spielt innerhalb des Zentrengefüges von Ribnitz-Damgarten nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Im Zentrum dürfte ein Umsatz von rd. 4,5 Mio. Euro generiert werden. Das Gros der Verkaufsfläche und des Umsatzes (71 bzw. 75 %) ent-

fallen dabei auf Netto als einzigen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus ist das niedrigpreisige Bekleidungsgeschäft Duy-Hung ansässig. Die übrigen wenigen Geschäfte sind stark kleinflächig strukturiert. Ergänzt wird das Angebot um einige wenige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Flächengröße Betriebe im Ortszentrum Damgarten ab ca. 200 qm VKF			
Name	Branche	VKF (ca.)	Bemerkungen
Netto Markendiscount	LM-Discounter	800 qm	
DUY-HUNG	Textil-Kaufhaus	200 qm	
<b>Aktive Gesamt-VKF:</b>		<b>1.120 qm</b>	<b>nur Einzelhandel</b>
Anzahl aktiver Ladeneinheiten		6	nur Einzelhandel
Ø VKF je Einheit		187 qm	
Anzahl Leerstände		10	
VKF Leerstände		410 qm	
Leerstandsquote (VKF)		26,8 %	

VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben

Mit derzeit 10 Leerstandsflächen, die überwiegend entlang der Südseite der Stralsunder Straße lokalisiert sind, hat sich die Anzahl im Vergleich zu 2013 um 2 erhöht. Ihre potenzielle Verkaufsfläche beträgt gut 400 qm, was einer Leerstandsquote von rd. 27 % der möglichen VKF entspricht. Die meisten der sehr kleinteiligen (Ø Fläche ca. 40 qm) Leerstände dürfte jedoch für Handelsnutzungen nicht mehr marktgängig bzw. nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sein. Ihre Reaktivierung für Handelszwecke ist, wie bereits in 2013 festgestellt, kein städtebauliches Ziel. Vorangegangene Sanierungsmaßnahmen sicherten zwar weitgehend die bauliche Substanz; in den meisten Fällen stellt sich jedoch das Erfordernis einer Flächenumnutzung. Für die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Lebensmittel-Vollversorgers als Ergänzung zum vorhandenen Betriebstyp Lebensmitteldiscounter sind keine marktgängigen Flächenreserven aktivierbar.





### Fotodokumentation Nahversorgung im Stadtteil Damgarten



Ortszentrum – Stralsunder Straße: Blick von Osten in Richtung Schillstraße – Zentrumscharakter ist nur noch schwach erkennbar, viele Leerstände



Ortszentrum – östliche Stralsunder Straße: Einziger relevanter Nahversorgungsanbieter Netto im östlichen Zentrumsbereich



Ortszentrum – westliche Stralsunder Str./Schillstraße: Rechts ehemaliges Kaufhaus, heute Duy Hung Mode-Geschenkartikel, im Hintergrund Linden-Apotheke



Ortszentrum – Stralsunder Straße: zunehmende Leerstandsentwicklung auf der südlichen Straßenseite



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



Damgarten – zu verlagernder Edeka Brüning in der Herderstraße

## 2.1 Nahversorgungssituation im Stadtteil Damgarten

Die Nahversorgung im Stadtteil Damgarten besteht gegenwärtig aus einem Lebensmitteldiscounter und einem kleinen Supermarkt. Innerhalb des ZVB Ortszentrum Damgarten befinden sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 qm VKF und in Großwohnsiedlungslage in der Herderstraße Edeka Brüning.

Der Edeka-Supermarkt am aktuellen Standort Herderstraße in integrierter Streulage kann mit einer Größe von lediglich rd. 400 qm lediglich als Versorger für die unmittelbare Nachbarschaft wirken. Bis Mitte 2017 war zusätzlich in Gewerbegebiet "An der Mühle" im östlichen Stadtteilbereich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Aufgrund des Neubaus am Famila-EKZ am Rostocker Landweg und der nicht mehr marktfähigen Dimensionierung des Marktes von lediglich 650 qm VKF sowie einer problematischen Anfahrtsituation wurde der Standort aufgegeben. Die Ladenfläche steht weiterhin leer, das Einzelhandelskonzept sieht an diesem nicht integrierten Standort auch keine Ertüchtigung mehr vor. Das nahversorgungsrelevante Angebot im Stadtteil wird durch wenige, kleinflächige Nahversorgungsbetriebe innerhalb des ZVBs sowie im direktem Umfeld ergänzt.

Insgesamt wird im Stadtteil Damgarten auf rd. 1.310 qm VKF ein Umsatz im Periodischen Bedarf von rd. 6,4 Mio. Euro generiert.

Der fußläufige Zugang zu Nahversorgung ist gegenwärtig aus dem südlichen und mittleren Siedlungsbereich gewährleistet. Der nicht mehr marktfähige Standort Herderstraße ist allerdings abgängig. Ohne geeignete Ausweichfläche besteht das Risiko, dass Damgarten nicht nur qualitative Einbußen (Verlust des Vollsortiments) sondern auch eine Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungsabdeckung hinnehmen muss. Zudem steigt die Auswärtsorientierung der

Haushalte, was mittelbar auch das ergänzende Handels- und Dienstleistungsnetz belasten kann.

Im mittleren Siedlungsgebiet des Stadtteils Damgarten besteht gegenwärtig die Möglichkeit, das brach liegende Grundstück der vormaligen Glashütte für einen Ersatzneubau des Supermarktes mit etwa 1.250 qm Gesamt-Verkaufsfläche zu entwickeln und diesen nicht nur für Damgarten zu sichern, sondern in diesem Kontext auch die Versorgungsqualität zu verbessern.

## 2.3 Standort des Ersatzbauvorhaben Saaler Chaussee/ Ecke Glashütte

Das Projektareal befindet sich direkt an der in Nordsüd-Richtung durch den Stadtteil Damgarten verlaufenden Saaler Chaussee/Ecke Glashütte im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils. Es handelt sich um ein städtisches Areal mit einer Fläche von ca. 5.500 qm, die für den geplanten Markt ausreichend bemessen ist.

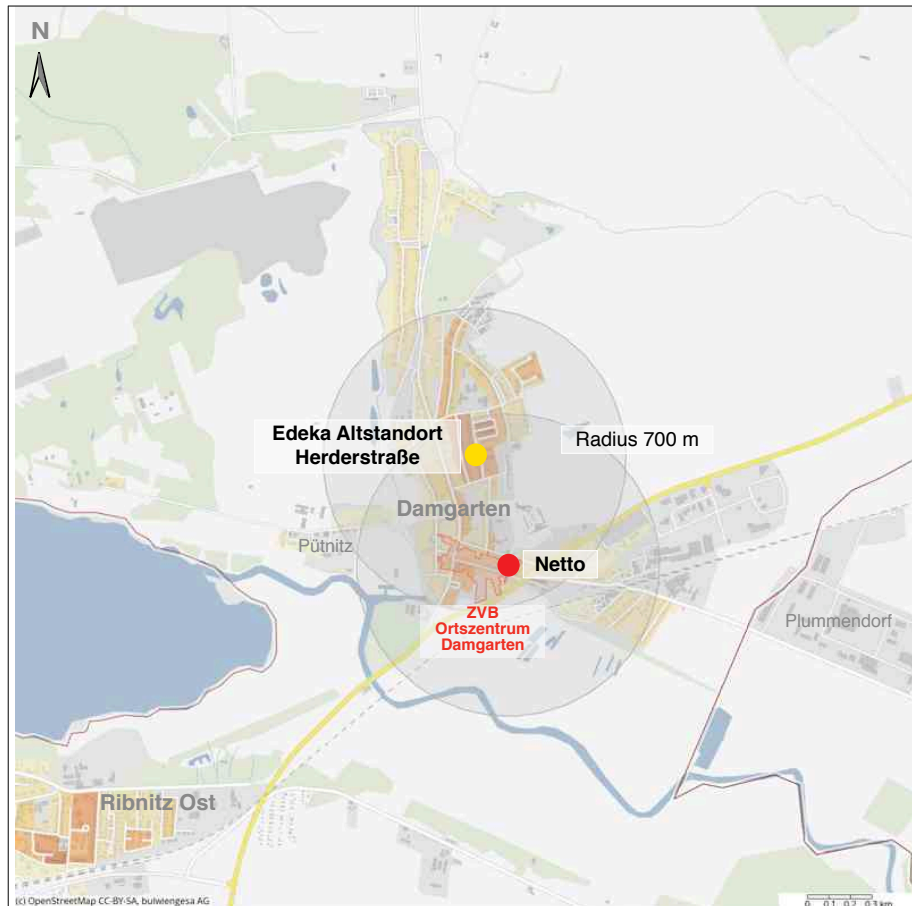
Der Altstandort Herderstraße innerhalb einer Großwohnsiedlung befindet sich südöstlich in rd. 800 m Entfernung, der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Damgarten mit den Straßenzügen Stralsunder Straße und Schillstraße ist südlich in rd. 1 km Entfernung verortet.

Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist durch Wohnnutzung mit kleinteiliger Bebauungsstruktur geprägt an. Südlich in rd. 200 m Entfernung befindet sich der Damgartener Friedhof.

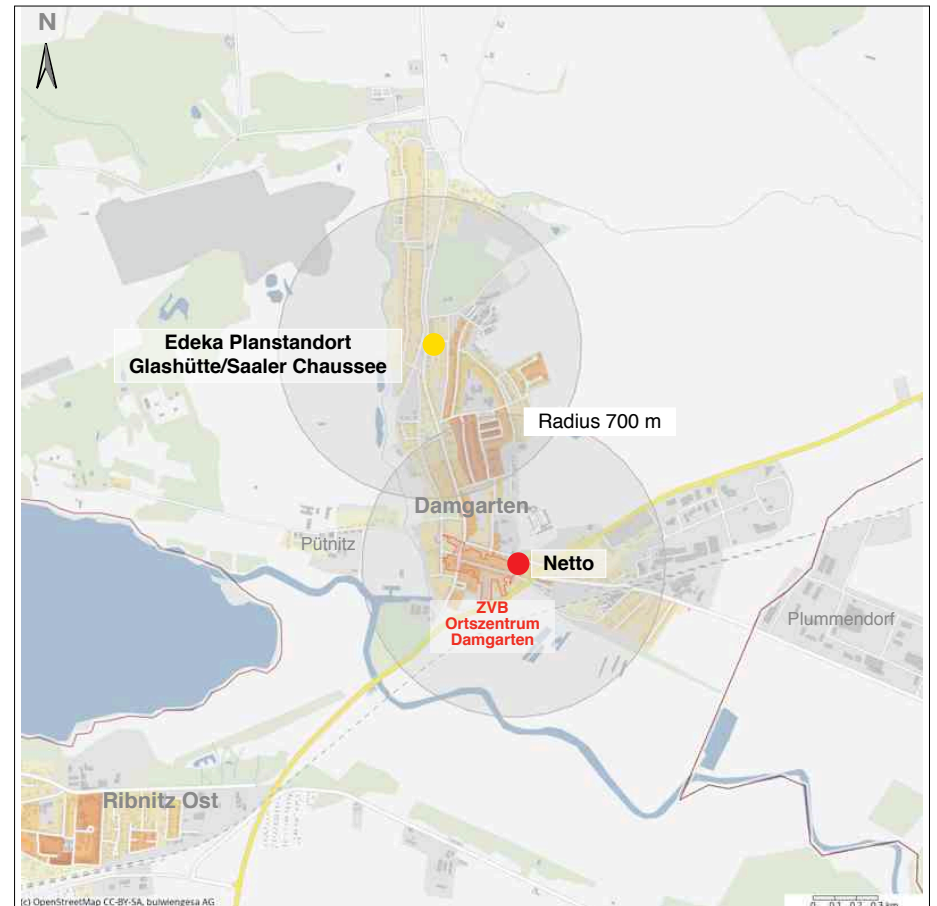
Westlich und östlich des Siedlungsbereiches schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind im nördlichen Bereich des Stadtteils Damgarten nicht vertreten.

### Nahversorgungsabdeckung im Ribnitz-Damgartener Stadtteil Damgarten im Vergleich

#### Edeka-Altstandort



#### Verlagerungs- und Erweiterungsstandort Edeka Glashütte/Saaler Chaussee



Die Verkehrsanbindung inkl. Zu- und Abfahrt des Verlagerungsvorhabens erfolgt prospektiv über die in Nordsüd-Richtung verlaufende Saaler Chaussee. Aufgrund der direkten Lage an der Durchfahrtsstraße ist prospektiv eine gute Sichtwirkung gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung des Projektstandortes wird aktuell über die Buslinien 201 und 214 gewährleistet, über die das Zentrum im Stadtteil Ribnitz sowie der Bahnhof von Ribnitz-Damgarten erreicht wird. Die nächste Bushaltestelle "Damgarten, Bildungszentrum" befindet sich beidseitig 150 m nördlich des Vorhabengrundstücks an der Saaler Chaussee, eine weitere, "Damgarten, Kino", 400 m südlich.

Der Standort hat den städtebaulichen Vorteil einer künftig höheren fußläufigen Nahversorgungsabdeckung der Ortslage Damgarten. Er befindet sich in siedlungsintegrierter Lage – innerhalb des Nahbereiches (Radius 700 m) leben rd. 2.200 Einwohner – und ist für Nahversorgungszwecke gut geeignet.

Der vorstehende kartografische Vergleich der Standorte zeigt die aktuelle sowie die prospektive Nahversorgungsabdeckung bei Verlagerung des Edeka-Marktes. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung von Edeka an den Standort Glashütte/Saaler Chaussee geht auch eine deutlich Verbesserung der fußläufige Nahversorgung im nördlichen Bereich von Damgarten einher. Damit würde eine nahezu flächendeckende Nahversorgung innerhalb des Stadtteils gewährleistet.

Insoweit sprechen durchaus gewichtige städtebauliche Argumente für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes auf dem Grundstück der vormaligen Glashütte. Das Primat des Ortszentrums hierfür wird aufgegeben. Allerdings darf die Tragfähigkeit der dortigen Nahversorgung nicht gefährdet werden, was durch eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern ist.



### 3 ANPASSUNG DER LEITLINIEN ZUR KÜNFTIGEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM STADTTEIL DAMGARTEN

Im Einzelhandelskonzept für Stadt Ribnitz-Damgarten 2013 wurden in den Kapiteln 4.2.3 (Empfehlungen zur grundsätzlichen sortimentsbezogenen Ansiedlungssteuerung) und 4.2.4 (Zentrale Versorgungsbereiche und Zentrenkonzept in Ribnitz-Damgarten) den Stadtteil Damgarten betreffende Leitlinien niedergelegt. Sie sollen wie folgt aktualisiert werden:

#### 3.1 Empfehlungen zur grundsätzlichen sortimentsbezogenen Ansiedlungssteuerung im Stadtteil Damgarten

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (unverändert):

- 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 sowie verlagert werden, soweit integrierte Lage in den ZVBs aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar sind, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei Erweiterungen ab ca. +30 % der VKF sowie einer Kombination aus Verlagerung und Erweiterung sollte eine gutachterliche Wirkungsanalyse eingeholt werden.

- Aufgrund 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.

#### 3.2 Empfehlungen zur Nahversorgung im Stadtteil Damgarten (angepasst):

Versorgungsfunktion und geeignete Standorte:

- Erweiterte Nahversorgung auch ortsübergreifend für das nähere Umland. Die eigene Einwohnerbasis des Stadtteils reicht für die Tragfähigkeit einer angemessenen Nahversorgung allein nicht aus und erfordert marktgerecht entwickelte Märkte an Standorten mit Anbindung an Verkehrsträger mit Hinterlanderschließungsfunktion. Geeignete Standorte sind das Ortszentrum sowie ausreichend siedlungsintegrierte Standorte an Hauptverkehrsträgern oder mit Sichtenbindung dorthin.
- Städtebauliche Entwicklungsziele des Ortszentrums: 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.

- Im ZVB Ortszentrum Damgarten sind keine Flächenpotenziale für marktfähige Lebensmittel-Vollversorger verfügbar. Daher ist die Entwicklung eines Vollsortimenters in siedlungsintegrierter Lage außerhalb des Ortszentrums auch im Sinne des Integrationsgebotes im LEP MVP 2016 konzeptkonform. Die Tragfähigkeit des Ortszentrums für einen eigenen Lebensmittelmarkt nebst ergänzender kleinteiliger Nahversorgung darf dadurch nicht gefährdet werden.  
Ein derartiger Standort soll daher einen Abstand von mindestens 800 Meter zum Ortszentrum wahren, damit sich die beiderseitigen fußläufigen Nahbereiche nach Möglichkeit nur geringfügig überschneiden.
- Da Restrukturierungsbedarf für den unterdimensionierten Edeka-Supermarkt in der Herderstraße (nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches) besteht und keine Potenzialflächen innerhalb des ZVBs verfügbar sind, wird zur Verbesserung der fußläufige Nahversorgung im nördlichen Teil Damgartens eine Verlagerung und Erweiterung an den Potenzialstandort Glashütte empfohlen. Damit wird erstmalig eine nahezu flächendeckende Nahversorgung innerhalb des Stadtteils Damgarten gewährleistet.
- Mit je einem marktgerecht aufgestellten Discounter und Lebensmittel-Vollsortimenter sind die Tragfähigkeitsspielräume für Lebensmittelmärkte im Stadtteil Damgarten unter Berücksichtigung des Wettbewerbs in Ribnitz und im vorgelagerten Gewerbegebiet Plummendorf bis auf Weiteres ausgeschöpft. Bei weiteren Ansiedlungen muss mit Verdrängungen gerechnet werden.