

Kurzfassung

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



KURZFASSUNG

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2018 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

im Auftrag der

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock
www.rostock.de

Ansprechpartner:
Ralph Müller
Gerlinde Müller
Anka Schröder

Bearbeitung

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

Projektleitung:
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Dezember 2018 (teilweise aktualisiert im November 2020*)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde am 18.08.2021 als Einzelhandelsentwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossen (Beschluss Nr. 2021/BV/2399).

** Im Rahmen der Bearbeitungs-, Abstimmungs- und breit angelegten Beteiligungsphase haben Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite stattgefunden. Diesen wurde durch entsprechende Teilaktualisierungen (insbesondere) im Dezember 2018 und im Mai 2020 entsprochen. Nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und jüngster Entwicklungen wurden dabei vor allem folgende Aspekte aufgegriffen:*

1. Einzelhandelsbestandsdaten
2. einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität
3. Bevölkerungsentwicklung und -prognose
4. Rolle des Onlinehandels
5. Bezug zu anderen städtischen Planungen / Konzepten
6. „Visser“-Urteil des Europäischen Gerichtshofes
7. Corona-Pandemie

Die grundlegenden gesamtstädtischen Aussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind durch die Aktualisierungen und Ergänzungen nicht berührt, so dass an den konzeptionellen Bausteinen (Leitbild, Ziele, Standortstruktur, Rostocker Sortimentsliste, Steuerungsgrundsätze) keine Veränderungen vorgenommen wurden. Modifizierungen des Zahlenwerks und abgeleitete Handlungsempfehlungen wurden vor allem in der Analyse sowie in den Standortprofilen der Stadtbereiche vorgenommen. Hierbei ist zu betonen, dass sich aufgrund der gemäß Bevölkerungsprognose (Stand 2019) stark abgeschwächten Bevölkerungsentwicklung in Biestow bis 2025, keine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt (mehr) ergibt.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels sowie potenzieller Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahr 2022 die Einzelhandelsbestandsdaten erneut zu erfassen, um schließlich die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes überprüfen zu können.

Gemäß Beschluss Nr. 2021/BV/2399 der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 18.08.2021 wird folgende Ergänzung vorgenommen: „Ab dem Jahr 2022 wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock alle fünf Jahre fortgeschrieben und der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt.“

Hinweise

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

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

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Inhalt

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	7
2	Gesamtstädtische Analyseergebnisse	8
3	Zielstellungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	11
3.1	Leitbild und übergeordnete Ziele	11
3.2	Standortstruktur	12
3.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	15
3.2.2	Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	16
3.2.3	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels	17
3.3	Rostocker Sortimentsliste	18
3.4	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock	20
4	Anhang	26
4.1	Zentrale Versorgungsbereiche	27
4.1.1	City Kernbereich (Hauptzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	27
4.1.2	Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde (Nebenzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	30
4.1.3	Stadtteilzentren (Nebenzentren, zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)	32
4.1.4	Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)	43
4.2	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten)	47
4.3	Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße	53
4.4	Empfehlung zur Nahversorgung in den Stadtbereichen	54
4.5	Legenden	62

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Veränderungen in der Rostocker Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel im Einzelhandel (u. a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Online-Handel), veränderte Rahmenbedingungen (u. a. positive Bevölkerungsentwicklung in Rostock) und zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen und Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, hat der Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Anlass genommen, um eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2007 zu initiieren. Diese soll als eine Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen und die erforderlichen Bauleitplanverfahren dienen.

Einen besonderen Schwerpunkt in der Fortschreibung bildet die Untersuchung der Nahversorgungsstruktur. Im Vorfeld der Erarbeitung der Fortschreibung des Rostocker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden daher die einzelnen Vertreter bzw. Expansionsleiter der unterschiedlichen in Rostock vertretenen Betreiber von Lebensmittelmärkten kontaktiert. Nahezu alle vor Ort existierenden Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Vertretern der Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft), des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in Rostock seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten. Im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde für alle bestehenden Standorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels auf Grundlage der Analyse sowie den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018) eine Einordnung und Bewertung aus einzelhandelsrelevanter bzw. städtebaulicher Sicht vorgenommen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll weiterhin der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Versorgungsaufgabe dienen sowie dazu beitragen, dass die Grundversorgung flächendeckend und wohnungsnah gewährleistet und der großflächige Einzelhandel zentrenverträglich entwickelt wird. Dazu enthielt das Konzept von 2007 eine Hierarchie von Zentren, beginnend mit den A-Zentren City-Kernbereich und Warnemünde, sich fortsetzend über die drei Teilraumzentren (B-Zentren) Nordwest-Lütten Klein und Innenstadt – Doberaner Platz sowie die acht Stadtteilzentren (C-Zentren) Reutershagen, Südstadt, Lichtenhagen, Evershagen, Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel bis hin zu den elf Nahversorgungszentren (D-Zentren) Lortzingstraße, Hansaviertel, Neptunwerft, Diedrichshagen, Holzhalbinsel, Neubrandenburger Straße, Hansehof, Stockholmer Straße, Rigaer Straße, Toitenwinkel – 4./5. Wohngruppe, Gehlsdorf. Ergänzt wurden die zentralen Versorgungsbereiche durch Nahversorgungsstandorte und drei innerstädtische Fachmarkttagglomerationen (Brinckmansdorf, Goorstorfer Straße, Schutow) sowie drei periphere Fachmarkttagglomerationen im Stadt-Umland-Raum (Bentwisch, Roggentin, Sievershagen).

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock berücksichtigt bisherige Anwendungserfahrungen, die aktuelle Bestandssituation, veränderte bzw. aktualisierte Rahmenbedingungen, wie insbesondere das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Juni 2016) oder Anforderungen aufgrund der Rechtsprechung zur Einordnung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere Nahversorgungszentren. Diese fließen ein in die Überprüfung, Aktualisierung bzw. Modifizierung der Standortstruktur sowie der Ziele und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

2 Gesamtstädtische Analyseergebnisse

Die Einzelhandelssituation wird auf der Angebotsseite durch die Verkaufsflächenausstattung und -verteilung im Stadtgebiet sowie auf der Nachfrageseite durch Komponenten wie das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial und die Einzelhandelsumsätze bestimmt. Es ist festzuhalten, dass seit Bestehen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine weitere Qualifizierung der Versorgungsstruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stattgefunden hat. Vor allem ist hier auf eine Entwicklung von Nahversorgungszentren bzw. -standorten hinzuweisen. Ein wesentliches Ziel war dabei die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Grundversorgung in den einzelnen Stadtbereichen. Auf der einen Seite konnten durch die Errichtung moderner Lebensmittelmärkte die Zentrenfunktionen sowie die Nahversorgung gestärkt werden. Auf der anderen Seite wurden jedoch durch die Öffnungsklausel im Bürgerschaftsbeschluss zum bisherigen Einzelhandelskonzept (2007) und den damit ermöglichten Einzelfallentscheidungen teilweise auch Vorhaben umgesetzt, die den formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht entsprechen bzw. entsprechen.

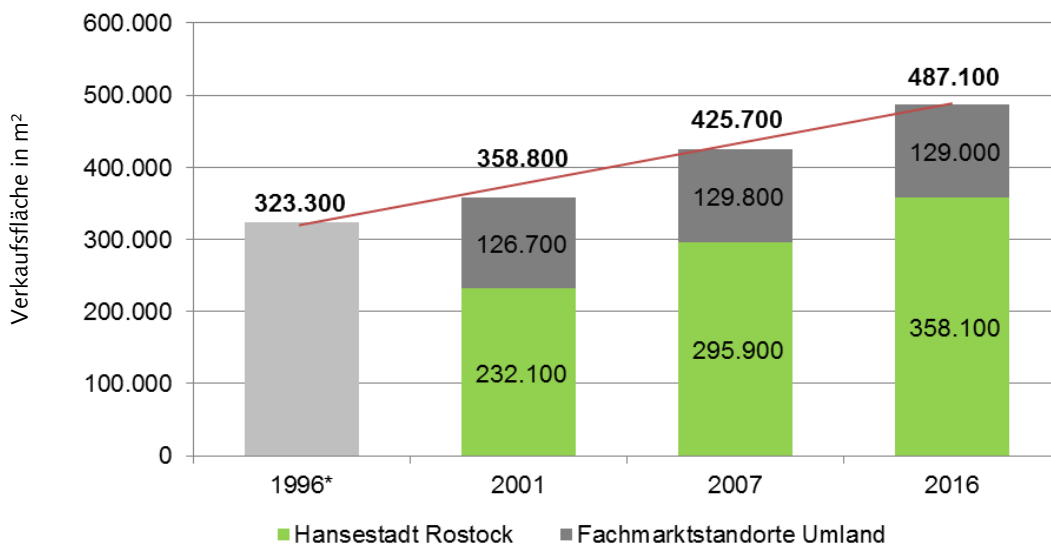
Folgende Rahmendaten kennzeichnen die Einzelhandelssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand Frühjahr 2016):

- Es existieren 1.142 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 358.100 m².
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei 314 m².
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,74 m² (Bundesdurchschnitt 1,4 m² / Einwohner).
- Seit der letzten flächendeckenden Erhebung hat eine Verkaufsflächenzunahme um rund 62.000 m² bzw. 21 % stattgefunden. Die Verkaufsflächenausstattung ist dabei von 1,50 m² / Einwohner auf 1,74 m² / Einwohner angestiegen.
- Sortimentsspezifische Schwerpunkte des Einzelhandelsangebotes liegen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (25 % der Gesamtverkaufsfläche), der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung (14 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (17 % der Gesamtverkaufsfläche) und Möbel (12 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Rund 43 % der Verkaufsfläche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Einen Angebotsschwerpunkt bilden dabei die Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs. Rund 45 % der Verkaufsflächen in Rostock fallen in städtebaulich nicht integrierte Lagen, dazu gehören vor allem die Fachmarkttagglomerationen Schutow, Brinckmansdorf und Goorsdorfer Straße sowie solitäre Fachmarktstandorte. Rund 12 % der Verkaufsfläche in der Stadt befinden sich in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), wobei der Angebotsschwerpunkt im Bereich der Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs liegt; hier entfällt der größte Verkaufsflächenanteil auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Rund 219.700 m² der Verkaufsfläche, was einen Anteil von rund 61 % an der Gesamtverkaufsfläche ausmacht, entfallen in Rostock auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, obwohl diese lediglich knapp 7 % aller Anbieter repräsentieren (81 Einzelhandelsbetriebe). Der

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

- Das Hauptzentrum City-Kernbereich ist der größte und bedeutendste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 66.500 m² entfällt auf den City-Kernbereich nahezu ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Am Rande des Rostocker Stadtgebietes befinden sich in den Umlandgemeinden Fachmarkt- bzw. Einkaufszentren, dabei handelt es sich um das Fachmarktzentrum Hansecenter Bentwisch, den Ostseepark Sievershagen, den Globus Roggentin und das Outletcenter Broderstorf. Die Fachmarktzentren verfügen zum Zeitpunkt der Erhebung über rund 129.200 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des funktional zurechenbaren Einzelhandelsbestandes in den Fachmarkttagglomerationen der Randgemeinden beläuft sich der Einzelhandelsbestand Rostocks auf rund 487.100 m². Seit 1996 ist eine kontinuierliche Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen (vgl. dazu Abbildung 2), welche vor allem auf Entwicklungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zurückzuführen sind.¹

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Rostocker Einzelhandel seit 1996 (inkl. Fachmarkttagglomerationen im Umland)



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

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

- Die Grundversorgungssituation (Indikator: Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und entsprechenden Einzelhandelsbetrieben) in Rostock ist rein quantitativ durch einen Ausstattungswert von rund 0,42 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner gekennzeichnet. Dieser rangiert leicht über der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,35 - 0,40 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und unter dem landesweiten Durchschnittswert von Mecklenburg-Vorpommern von 0,6 m² / Einwohner. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sich für Mecklenburg-Vorpommern insgesamt aufgrund der hohen Ausstattung eine

¹ Vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit der Werte in der dargestellten Zeitreihe wurde das Hanse Outlet in Broderstorf in der Darstellung nicht berücksichtigt. Gleichwohl stellt es aber eine nennenswerte Entwicklung im Stadt-Umland-Raum dar.

Flächensättigung abzeichnet. Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist somit eine gute quantitative Ausstattung festzustellen. Wenngleich die Werte in den Stadtbereichen zwischen 0,02 – 2,91 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner auf räumliche Unterschiede hinweisen.

Der Betriebstypenmix im Bereich der Grundversorgung (unter Berücksichtigung der Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks) ist vielfältig. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 43 % besonders hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt und Supermarkt mit rund 42 % einen annähernd gleichen Anteil am Betriebstypenmix ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 18 % und auf SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte ein Anteil von 10 %. Es liegt somit insgesamt eine Dominanz von Lebensmitteldiscountern vor.

Die räumliche Versorgung (fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte von den Wohnstandorten) ist weitgehend gut. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den Siedlungsbereichen der Stadtbereiche Biestow, Brinckmansdorf, Diedrichshagen, Gartenstadt / Stadtweide, Gehlsdorf und Reutershagen bzw. in Siedlungsrandbereichen. Dabei korrespondiert das räumliche Defizit besonders in Biestow und Gartenstadt / Stadtweide mit einer unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, während in Warnemünde (Diedrichshagen) und Brinckmansdorf hohe Verkaufsflächenausstattungen zu verzeichnen sind.

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt rund 1.226,4 Mio. Euro (2019). Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind unterschiedlich ausgeprägt. Sie belaufen sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf rund 478,0 Mio. Euro bzw. 39,0 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials. Hohe Kaufkraftanteile entfallen außerdem auf die Warengruppen Bau- und Gartensortimente (123,2 Mio. Euro bzw. 10,0 %), Bekleidung / Textilien (97,5 Mio. Euro bzw. 7,9 %) und Elektronik / Multimedia (76,8 Mio. Euro bzw. 6,3 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind vor allem Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.
- Das geschätzte einzelhandelsrelevante Jahresumsatzvolumen beträgt rund 1.363,1 Mio. Euro.
- Die gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Zentralität ist das Verhältnis des einzelhandelsrelevanten Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, sie liegt bei 1,11. Der Wert weist per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss hin. Dabei ist davon auszugehen, dass dieser aus der Kaufkraft aus dem Umland, touristischen Potenzialen sowie den Pendlerverflechtungen im näheren Einzugsgebiet gespeist wird.
- Unter Berücksichtigung der Fachmarkttagglomerationen in den Rostocker Randgemeinden ergibt sich ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rund 1.818,7 Mio. Euro. Das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis beläuft sich entsprechend auf 1,48.
- Das Einzugsgebiet des Rostocker Einzelhandels umfasst ein Kundenpotenzial von rund 387.000 Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rund 2.075 Mio. Euro, wobei das Kerneinzugsgebiet das Rostocker Stadtgebiet sowie das nähere Einzugsgebiet vor allem den Stadt-Umland-Raum, sowie angrenzende Gemeinden umfassen.

3 Zielstellungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

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

- Räumliches Entwicklungsleitbild (Kapitel 3.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel 3.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (Kapitel 3.2) bestehend aus den:
 - Zentralen Versorgungsbereichen (Kapitel 3.1 und 4.1)
 - Nahversorgungsstandorten (Kapitel 3.2.2 und 4.3, 4.4)
 - Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 3.1 und 4.2)
- Rostocker Sortimentsliste (Kapitel 3.3)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel 3.4)

3.1 Leitbild und übergeordnete Ziele

Gemäß dem „**Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung**“ soll der Einzelhandelsstandort Rostock seinen Potenzialen entsprechend entwickelt werden:

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

Die **übergeordneten Ziele** konkretisieren das Leitbild:

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt Rostocks
- Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Verhinderung konterkariender Planungen

3.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Rostock wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Rostocker Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte (vgl. dazu Abbildung 2 und Karte 1). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine vierstufige Gliederung in Hauptzentrum (City-Kernbereich) und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde, 10 Stadtteilzentren und 4 Nahversorgungszentren zugrunde. Die prägenden Standorttypen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018 sind in Tabelle 1 mit den Veränderungen zum Einzelhandelskonzept 2007 aufgeführt. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden.

Zu den Standorten, die den landesplanerischen wie kommunalen Zielvorstellungen nicht entsprechen gehören jene mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Diese unterliegen lediglich dem Bestandsschutz. Sie werden nachrichtlich (grau hinterlegt) im Standortstrukturmodell dargestellt.

Kartographische Darstellungen der prägenden Standorte (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte) sowie Handlungsempfehlungen zur einzelhandelsrelevanten Entwicklung dieser Bereiche sind im Anhang (Kapitel 4) beigefügt.

Abbildung 2: Standortstrukturmodell



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Strukturprägende Standortbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (mit Vergleich zu 2007)

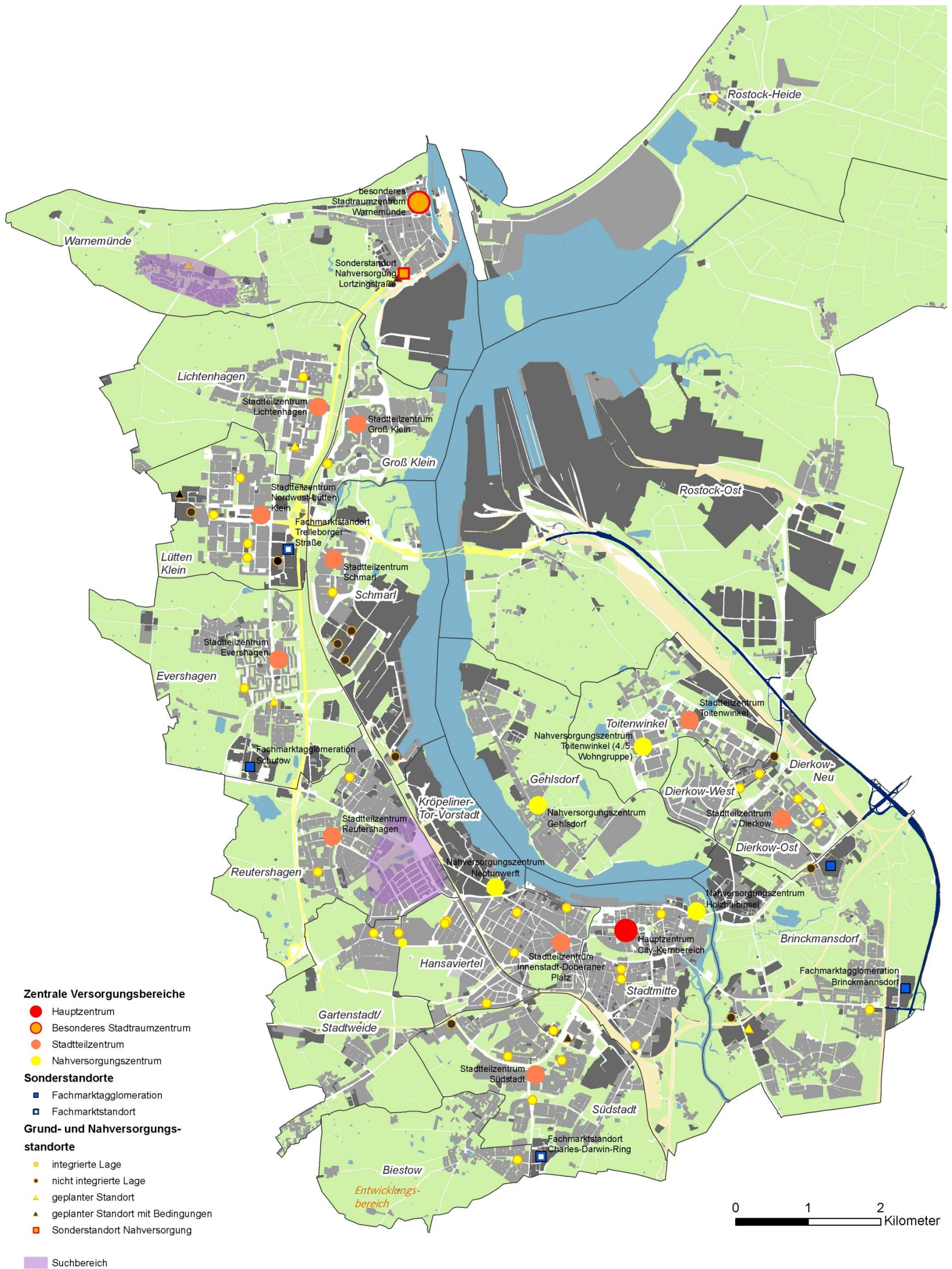
Standorttyp 2018	Name (Stadtbereich, wenn abweichend von Name)	Standorttyp 2007*
Hauptzentrum	City Kernbereich (Stadtmitte)	A1 - City-Kernbereich
Besonderes Stadtraumzentrum	Warnemünde	A2 - Warnemünde
Stadtteilzentren	Lichtenhagen Groß Klein Nordwest-Lütten Klein Evershagen Schmarl Innenstadt – Doberaner Platz (Kröpeliner-Tor-Vorstadt) Südstadt Dierkow Toitenwinkel Reutershagen	C2 - STZ Lichtenhagen C2 - STZ Groß Klein B TRZ – Nordwest – Lütten Klein C2 – STZ Evershagen C2 – STZ Schmarl B TRZ – Doberaner Platz C2 – STZ Südstadt C2 - Dierkow C2 - Toitenwinkel C1 – Reutershagen
Nahversorgungszentren	Neptunwerft (Kröpeliner-Tor-Vorstadt) Holzhalbinsel (Stadtmitte) Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe (Toitenwinkel) Gehlsdorf	D – NVZ Neptunwerft D – NVZ Holzhalbinsel D – NVZ Toitenwinkel (4./5. Wohngruppe) D – NVZ Gehlsdorf D – NVZ Hansaviertel** D – NVZ Diedrichshagen** D – NVZ Neubrandenburger Straße** D – NVZ Hansehof** D – NVZ Stockholmer Straße** D – NVZ Rigaer Straße**
Fachmarkttagglomerationen	Schutow (Evershagen) Brinckmansdorf - Rövershäger Chaussee	Fachmarktzentrum Schutow (in Rostock) Fachmarktzentrum Brinckmansdorf (in Rostock) Fachmarktzentrum Goorstorfer Straße (in Rostock) -
Fachmarktstandorte	Trelleborger Straße (Lütten Klein) Charles-Darwin-Ring (Südstadt)	- -
Sonderstandort Nahversorgung	Lortzingstraße (Warnemünde)	D – NVZ Lortzingstraße

* A=A-Zentrum, B=Teilraumzentrum, C=Stadtteilzentrum, D=Nahversorgungszentrum

** Einordnung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 als Nahversorgungsstandort.

*** Bestandsschutz

Karte 1: Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

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

3.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Ein besonderer Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) soll auch künftig auf den City Kernbereich (Hauptzentrum) gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort City Kernbereich ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben.

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgt definierten, höchstrichterlich bestätigten, funktionalen und städtebaulichen Kriterien, dazu gehören u. a. eine städtebaulich integrierte Lage, die Bebauungsstruktur (i. S. der europäischen Stadt), die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Einzelhandelsdichte in den Erdgeschossen, die Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger) sowie die Multifunktionalität.

Die vier Typen der zentralen Versorgungsbereiche (Zentrentypen, vgl. dazu auch Tabelle 1) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

- Das **Hauptzentrum City Kernbereich** (siehe dazu Kapitel 4.1.1) besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot des City Kernbereichs liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Rostocks. Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Einzelhandelsangebot im City Kernbereich umfasst entsprechend sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z. B. im Bereich Kultur oder mit den Einrichtungen der Rostocker Stadtverwaltung).
- Das **Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde** (siehe dazu Kapitel 4.1.2) zeichnet sich durch eine hervorzuhebende touristische Bedeutung aus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei – in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur – ein zwar umfassendes, kleinteiliges jedoch vor allem zentrenrelevantes Angebot besteht, welches besonders durch

Fachgeschäfte geprägt ist. Das Angebot bewegt sich dabei auf einem mittleren bis hohen Niveau. Ergänzt wird es durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote.

- Die Versorgungsfunktion der **Stadtteilzentren Lichtenhagen, Groß Klein, Nordwest Lütten Klein, Evershagen, Schmarl, Reutershagen, Innenstadt – Doberaner Platz, Südstadt, Dierkow und Toitenwinkel** (siehe dazu Kapitel 4.1.3) bezieht sich auf Stadtbereiche und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein weitgehend umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören Einkaufszentren, Einkaufspassagen, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das einzelhandelsrelevante Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird es durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).
- Die **Nahversorgungszentren Holzhalbinsel, Neptunwerft, Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe und Gehlsdorf** (siehe dazu Kapitel 4.1.4) haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Teilbereiche der Stadtbereiche. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüros) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der **Standort Marienehe Handwerkstraße**, welcher im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde, die dargelegten, höchstrichterlich bestätigten städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt. Vor allem ist dabei seine städtebaulich nicht integrierte Lage im Gewerbegebiet sowie die – nicht zuletzt auch damit verbundene – unzureichende fußläufige Erreichbarkeit ausschlaggebend. Der hier bestehende Einzelhandel unterliegt damit dem Bestandsschutz.

3.2.2 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Sicherung und Stärkung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Rostocker Stadtbereichen ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post,**

Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nahversorgung nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche der unterschiedlichen Hierarchiestufen gewährleistet werden kann, sondern dass Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen einen wichtigen Beitrag hinsichtlich einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgungsinfrastruktur leisten. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken. Ergänzungen aufgrund prognostizierter Bevölkerungsentwicklungen oder in bislang unterversorgten Bereichen müssen diese Zielstellungen ebenfalls berücksichtigen.

Im Sinne des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit auch Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, d. h. den in den Grundsätzen formulierten Kriterien (vgl. dazu Kapitel 3.4) entsprechen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfolgt entsprechend das Ziel, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittelmärkte) vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Märkte in einer Dimensionierung in Abhängigkeit ihrer Nahversorgungsbedeutung zuzulassen. Dieses Ziel dient zum einen

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

Vor diesem Hintergrund hat im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine vertiefende Überprüfung bestehender Standorte von Lebensmittelmärkten und auch künftiger Entwicklungspotenziale stattgefunden. Im Ergebnis stellt die nachfolgende Karte Entwicklungsbereiche für strukturprägende Lebensmittelmärkte dar. Ebenso werden jene Standorte abgebildet an denen unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten keine Entwicklungen von Lebensmitteleinzelhandel stattfinden dürfen oder können.

Zu Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen bzw. zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Rostocker Stadtbereichen sei auf den Anhang Kapitel 4.4 bzw. Karte 24 verwiesen.

3.2.3 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

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

eine städtebaulich nicht integrierte Lage, eine gesamtstädtische und auch z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung und ein sehr geringes, ergänzendes Dienstleistungsangebot aus.

Sonderstandorte dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesen Standorten, die den Zielvorstellungen nicht entsprechen, besitzen Bestandsschutz.

Gemäß Standortstruktur werden der Kategorie der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels folgende Standorte mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche zugeordnet:

- Fachmarkttagglomeration Schutow
- Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf
- Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee
- Fachmarktstandort Trelleborger Straße
- Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring

3.3 Rostocker Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung des Einzelhandels ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente heranzuziehen. Diese wird nachfolgend dargestellt.

Tabelle 2: Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

Hörgeräte

Sportschuhe
Uhren / Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

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

Erläuterungen: siehe nächste Seite

Erläuterungen

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

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

Im Vergleich zur Rostocker Sortimentsliste 2007 wurden teilweise begriffliche Anpassungen vorgenommen, beispielsweise wurden unbestimmte Begriffe wie Geschenke oder Hobby eliminiert. Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsfächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellung

der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dabei ist festzuhalten, dass sich für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet. Darin liegt beispielsweise auch die Einordnung des Sortiments Lampen und Leuchten, Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant, abweichend zur Sortimentsliste 2007, begründet. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Aufgrund der Bestandssituation und ihrer besonderen Beschaffenheit werden folgende Teilsortimente der Warengruppe Sportartikel künftig als nicht-zentrenrelevant definiert: Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Reitartikel und Sportgroßgeräte (u. a. auch Boote), je-weils ohne Bekleidung und Schuhe.

3.4 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rostock

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Rostock präzisieren und ergänzen umsetzungsorientiert das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Rostock. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

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

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

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

Zur Systematik der Grundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment². Entsprechend werden die nachfolgenden Grundsätze für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert, die künftig in Rostock gelten sollen. **Die Zentrenrelevanz der Sortimente wird dabei gemäß Rostocker Sortimentsliste definiert** (siehe dazu Kapitel 3.4).

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

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

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

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

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

Ausnahme

Ausnahmsweise ist unter Beachtung der Ergebnisse des entsprechenden Raumordnungsverfahrens im Bereich der Fachmarkttagglomeration Schutow am dafür definierten Standort³ die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 4.000 m² mit sortimentspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen gemäß städtebaulicher Wirkungsanalyse⁴ möglich.

² Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

³ vgl. dazu Karte 20

⁴ vgl. Junker + Kruse: Städtebauliche Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Ansiedlung eines geplanten Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der Hansestadt Rostock; Teilstudie im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage für ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren, September 2017 i.V.m. der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme, Dezember 2018

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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

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

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

Von einem Nahversorgungsstandort kann demnach ausgegangen werden, wenn

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

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

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

3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten bzw. Fachmarkttagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarkttagglomeration Schutow ein besonderer Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel zu (vgl. dazu Branchenkonzzept Möbel).

3.3 Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt Grundsatz 4. Innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und in deren

Umfeld ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

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

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

- außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines Sonderstandortes
- dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen⁵:
- Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² können negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist daher die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. §11(3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

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

Grundsatz 5: Einzelhandelsagglomerationen

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

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

6.1 Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen

⁵ Vor dem Hintergrund der Vielzahl von Fachmarktstandorten ergibt sich bezogen auf zu erwartende Summenwirkung vor allem auf die kleinteilig geprägten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur ein besonderer Steuerungsbedarf. Diesem sollen die Beschränkungen nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Randsortimente Rechnung tragen.

Versorgungsbereichs dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrenschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.

6.2 Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.⁶

Grundsatz 7: Tankstellenshops

Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn

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

Grundsatz 8: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

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

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

Grundsatz 9: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

9.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

⁶ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

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

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

4 Anhang

4.1	Zentrale Versorgungsbereiche	27
4.1.1	City Kernbereich (Hauptzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	27
4.1.2	Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde (Nebenzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	30
4.1.3	Stadtteilzentren (Nebenzentren, zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)	32
	Stadtteilzentrum Lichtenhagen	32
	Stadtteilzentrum Groß Klein	33
	Stadtteilzentrum Nordwest Lütten Klein	34
	Stadtteilzentrum Evershagen	35
	Stadtteilzentrum Schmarl.....	36
	Stadtteilzentrum Reutershagen	37
	Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz.....	38
	Stadtteilzentrum Südstadt	40
	Stadtteilzentrum Dierkow	41
	Stadtteilzentrum Toitenwinkel	42
4.1.4	Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)	43
	Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel	43
	Nahversorgungszentrum Neptunwerft	44
	Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe.....	45
	Nahversorgungszentrum Gehlsdorf.....	46
4.2	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandels- betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten)	47
	Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf	47
	Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee.....	48
	Fachmarkttagglomeration Schutow.....	49
	Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring	51
	Fachmarktstandort Trelleborger Straße	52
4.3	Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße	53
4.4	Empfehlung zur Nahversorgung in den Stadtbereichen	54
4.5	Legenden.....	62

4.1 Zentrale Versorgungsbereiche

4.1.1 City Kernbereich (Hauptzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

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

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 2 (durch die rote Linie) dargestellt.

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

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

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

Der sich westlich daran anschließende Bereich (begrenzt nördlich durch die Straße Am Strande, südlich durch die Lange Straße, westlich durch Am Kanonsberg und östlich durch die Schnickmannstraße) ist derzeit vor allem durch Wohnnutzungen und Parkplätze geprägt, daneben sind vereinzelte Dienstleistungsbetriebe anzutreffen. Auf Grundlage eines durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wird

dieser Bereich für den Neubau des Theaters sowie z.T. für den Weihnachtsmarkt vorbereitet. Vor diesem Hintergrund stellt dieser Bereich einen Ergänzungsbereich für zentrenrelevante Nutzungen dar und wurde daher in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die Nutzung als Einzelhandelslage, insbesondere auch für großflächigen Einzelhandel, ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht vorgesehen bzw. mit den formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar.

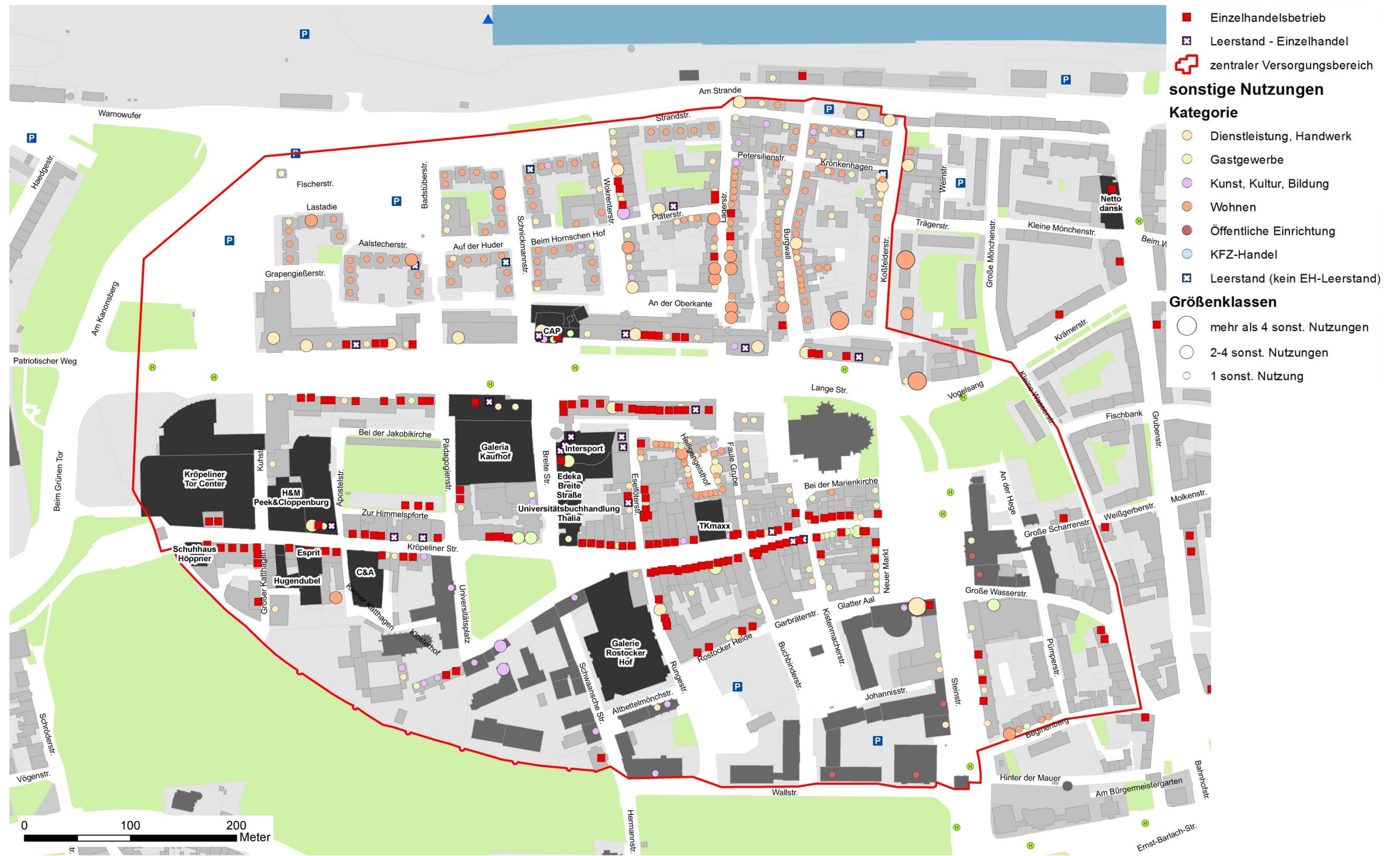
Südlich der Kröpeliner Straße treten einzelhandelsrelevante Nutzungen ebenfalls zurück. Hier ergänzen Bildungseinrichtungen (insbesondere Universität), kulturelle Einrichtungen (z. B. Sommertheater und öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung) den Angebotsmix des Hauptzentrums. Westlich der Kistenmacherstraße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

Empfehlung

- Profilierung des City-Kernbereichs als Hauptzentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Berücksichtigung der oberzentralen und auch touristischen Bedeutung.
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels. Sicherung und Stärkung eines vielfältigen Angebotes.
- Aufwertung des östlichen City-Kernbereichs durch standortangepasste Einzelhandelsentwicklungen sowie ergänzende Nutzungen, z. B. Gastronomie.
- Entwicklungen im Bereich Glatter Aal und Neuer Markt können zu einer Stärkung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Diesbezüglich wurden bereits vertiefende städtebauliche Untersuchungen durchgeführt⁷.
- Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch Entwicklungen im Bestand, z. B. im Bereich des Kaufhauses Galeria Kaufhof (Aufstockung).
- Die Verbindung zum Stadthafen ist nur wenig in Szene gesetzt und könnte verbessert werden.

⁷ vgl. u. a. Stadt+Handel: Potenzialanalyse für die Einzelhandelsnutzung im Bereich Neuer Markt Nordseite in der Hansestadt Rostock, August 2010; Hansestadt Rostock: Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Nordseite Neuer Markt in Rostock, Februar 2015.

Karte 2: Abgrenzung des Hauptzentrums City-Kernbereich



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

4.1.2 Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde (Nebenzentrum, zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde nimmt aufgrund seiner städtebaulichen Struktur sowie seiner hohen touristischen Bedeutung (insbesondere Kreuzfahrtschiffe, Strandnähe) eine Sonderrolle unter den Zentrentypen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 3 (durch die rote Linie) dargestellt.

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

Empfehlung

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

Karte 3: Abgrenzung des Besonderen Stadtraumzentrums Warnemünde



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

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

Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Das Stadtteilzentrum Lichtenhagen liegt städtebaulich integriert und verkehrlich gut erschlossen nördlich der Güstrower Straße.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 4 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 4: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lichtenhagen



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

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

Empfehlung

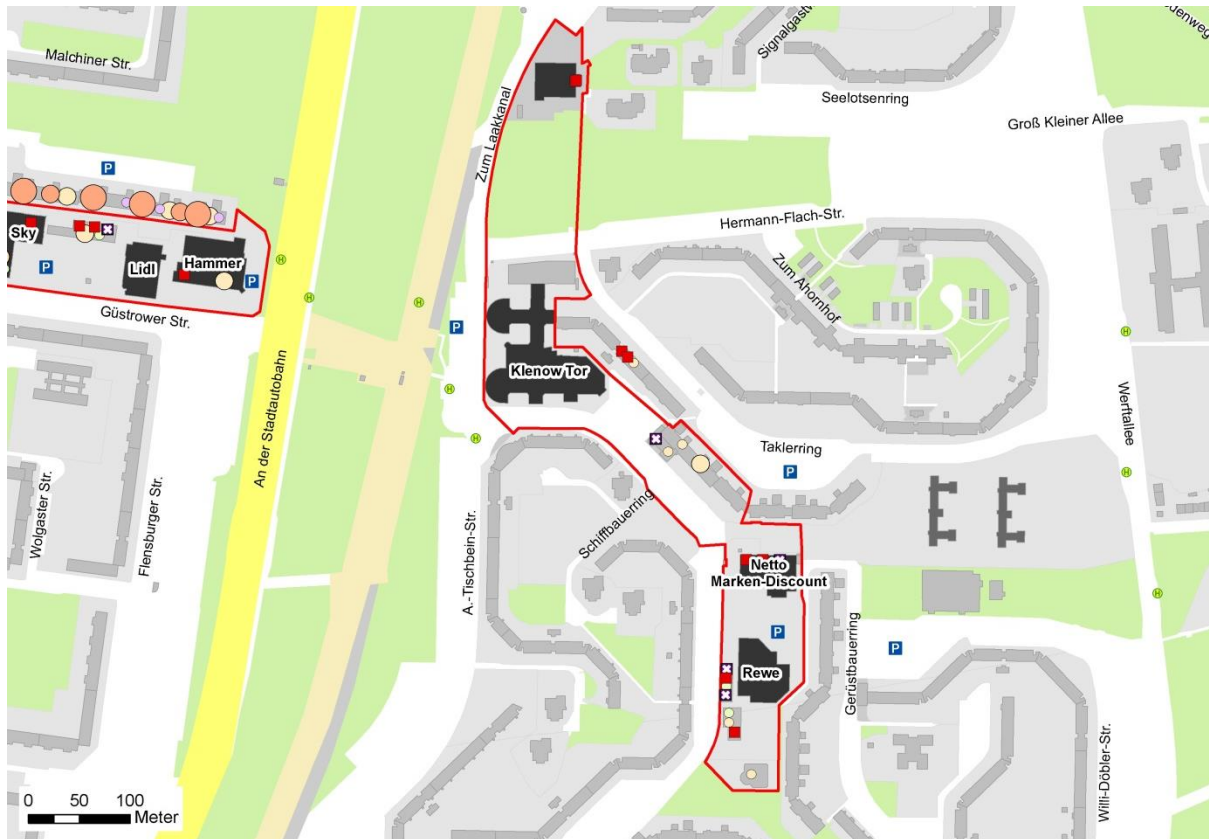
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Stadtteilzentrum Groß Klein

Das Stadtteilzentrum Groß Klein befindet sich in zentraler Lage im Stadtbereich Groß Klein.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 5 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 5: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Groß Klein



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

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

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Mit der Erweiterung / Revitalisierung des Rewe wird eine qualitative Aufwertung und Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen erlangt.

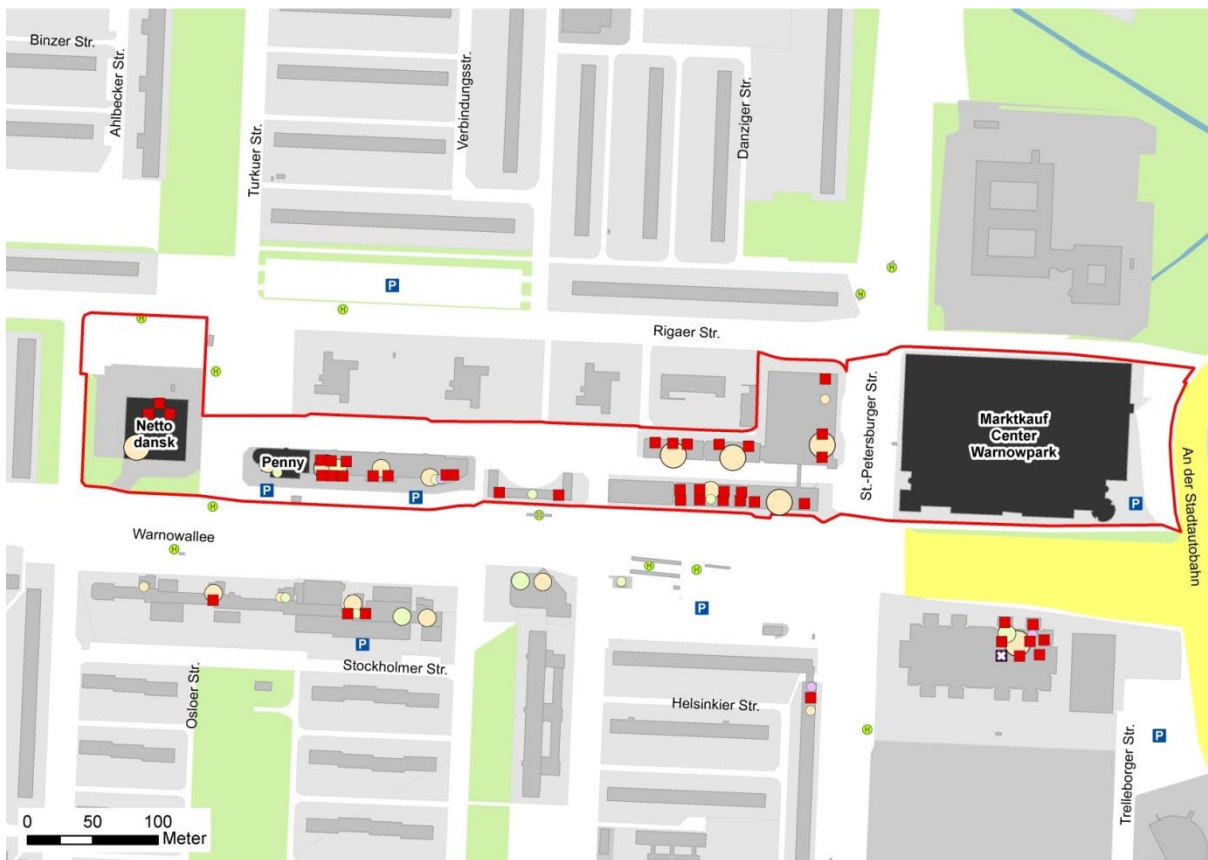
- Nördlich des Einkaufszentrums Klenow Tor besteht eine Potenzialfläche, welche für Wohnungsbau, ggf. mit einer Funktionsunterlagerung Einzelhandel, zur Verfügung steht.

Stadtteilzentrum Nordwest Lütten Klein

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

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 6 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 6: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Nordwest Lütten Klein



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

Die **räumliche Abgrenzung** des Stadtteilzentrums Nord-West Lütten Klein orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbausteinen, dem Warnowpark im Osten und dem Lebensmitteldiscounter Netto dansk im Westen. Es erstreckt sich nördlich der Warnowallee. Die innere Erschließung geschieht über den parallel zur Warnowallee verlaufenden Boulevard, welcher als Fußgängerzone ausgebildet ist. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich bildet die Straße An der Stadtautobahn (mit Zu- und Abfahrten) eine städtebauliche Zäsur.

Empfehlung

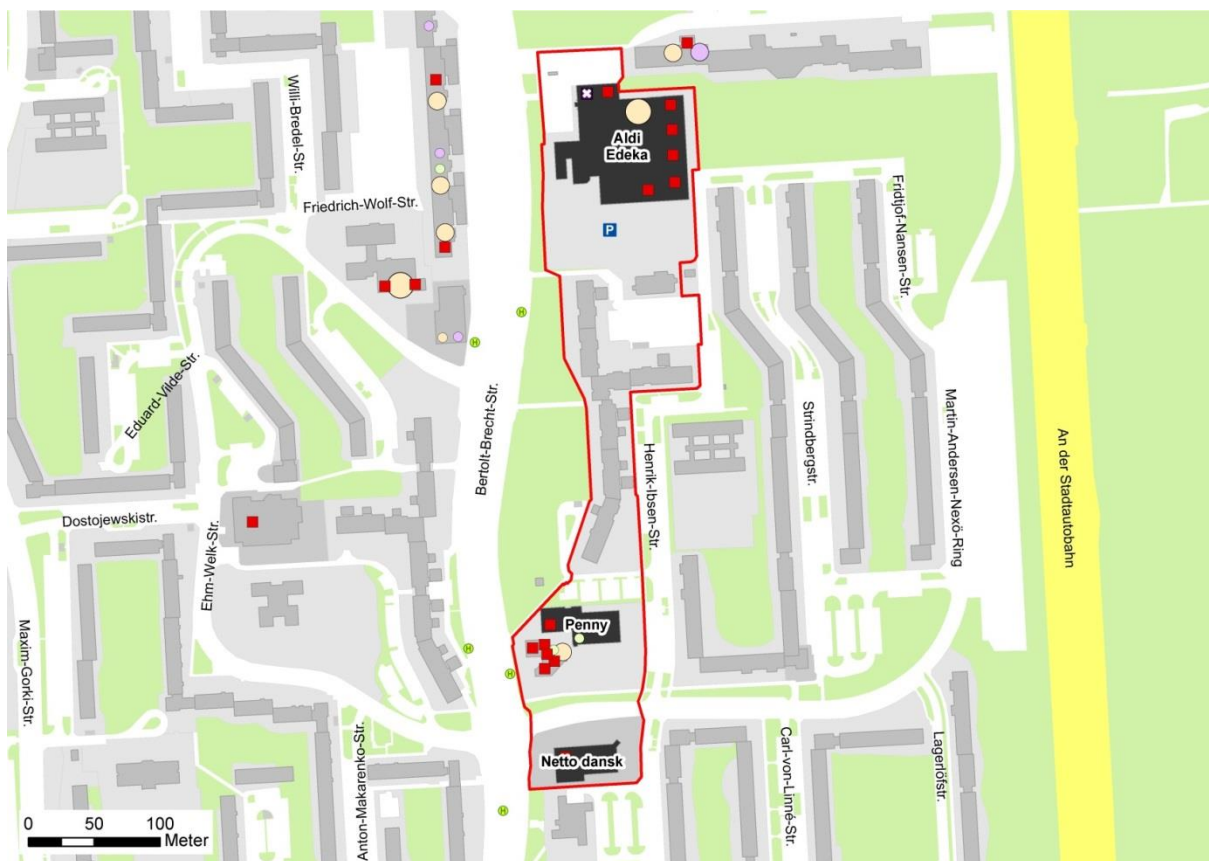
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsaufgabe im Stadtbereich. Eine Ausweitung der dargestellten Abgrenzung ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen.

Stadtteilzentrum Evershagen

Das Stadtteilzentrum Evershagen liegt im nördlichen Stadtbereich, zwischen Bertolt-Brecht-Straße im Westen und Henrik-Ibsen-Straße im Osten sowie der Knud-Rasmussen-Straße im Norden und dem Martin Andresen-Nexö-Ring im Süden.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 7 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 7: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Evershagen



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

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

Empfehlung

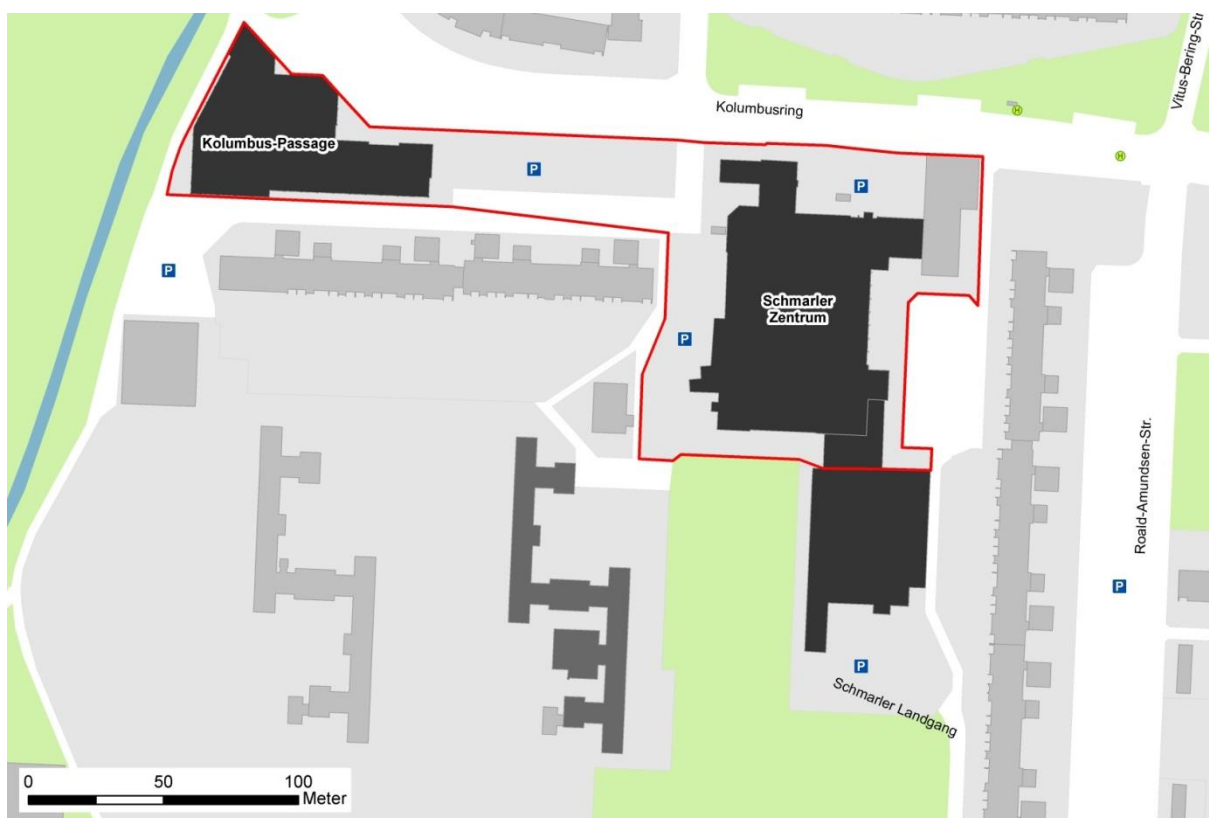
- Sicherung und Stärkung des Zentrums vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.
- Qualitative Aufwertung der Außenbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.

Stadtteilzentrum Schmarl

Das Stadtteilzentrum Schmarl liegt im Norden des Stadtbereichs Schmarl, integriert in einen Wohnsiedlungsbereich.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 8 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 8: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Schmarl



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

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

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.

- Das Einkaufszentrum Schmarler Zentrum stellt sich renovierungsbedürftig dar. Der darin angesiedelte Lebensmittelmarkt ist als funktionstragender Betrieb zu stärken. Durch ergänzende zentrenrelevante Nutzungen kann die Attraktivität des Zentrums außerdem gesteigert werden.
- Im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen ist zu prüfen, inwieweit Ladenlokale in markt-gängiger Größenordnung geschaffen werden können. Die Leerstände sollten zentrenrelevanten Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel) zugeführt werden.
- Handlungsbedarf zeigt sich auch im unmittelbaren Umfeld des abgegrenzten Stadtteil-zentrums (südlich anschließend). Der sich anschließende öffentliche Raum (Skulpturen-park) wirkt in Teilen verwahrlost und weist nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Stadtteilzentrum Reutershagen

Das Stadtteilzentrum Reutershagen liegt städtebaulich integriert, zentral im Stadtbereich Reutershagen.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 9 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 9: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Reutershagen



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

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

Empfehlung

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

Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz

Das Stadtteilzentrum Innenstadt – Doberaner Platz befindet sich in integrierter Lage im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

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

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

Empfehlung

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

Karte 10: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Innenstadt – Doberaner Platz



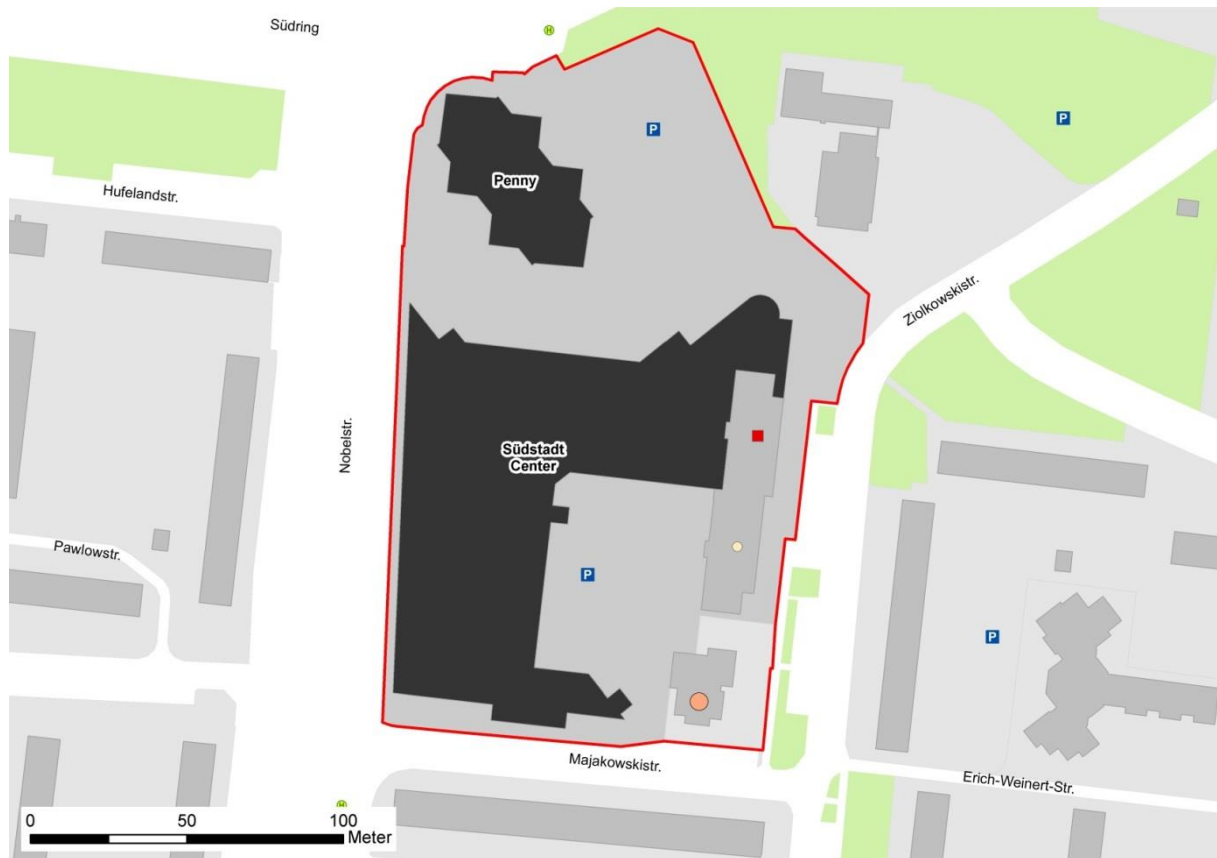
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung;
 Legende siehe Anhang 4.5

Stadtteilzentrum Südstadt

Das Stadtteilzentrum Südstadt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtbereich Südstadt.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 11 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 11: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Südstadt



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

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

Empfehlung

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

Stadtteilzentrum Dierkow

Das Stadtteilzentrum Dierkow befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungsschwerpunkt des Stadtbereich Dierkow-Neu.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 12 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 12: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dierkow



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

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

Empfehlung

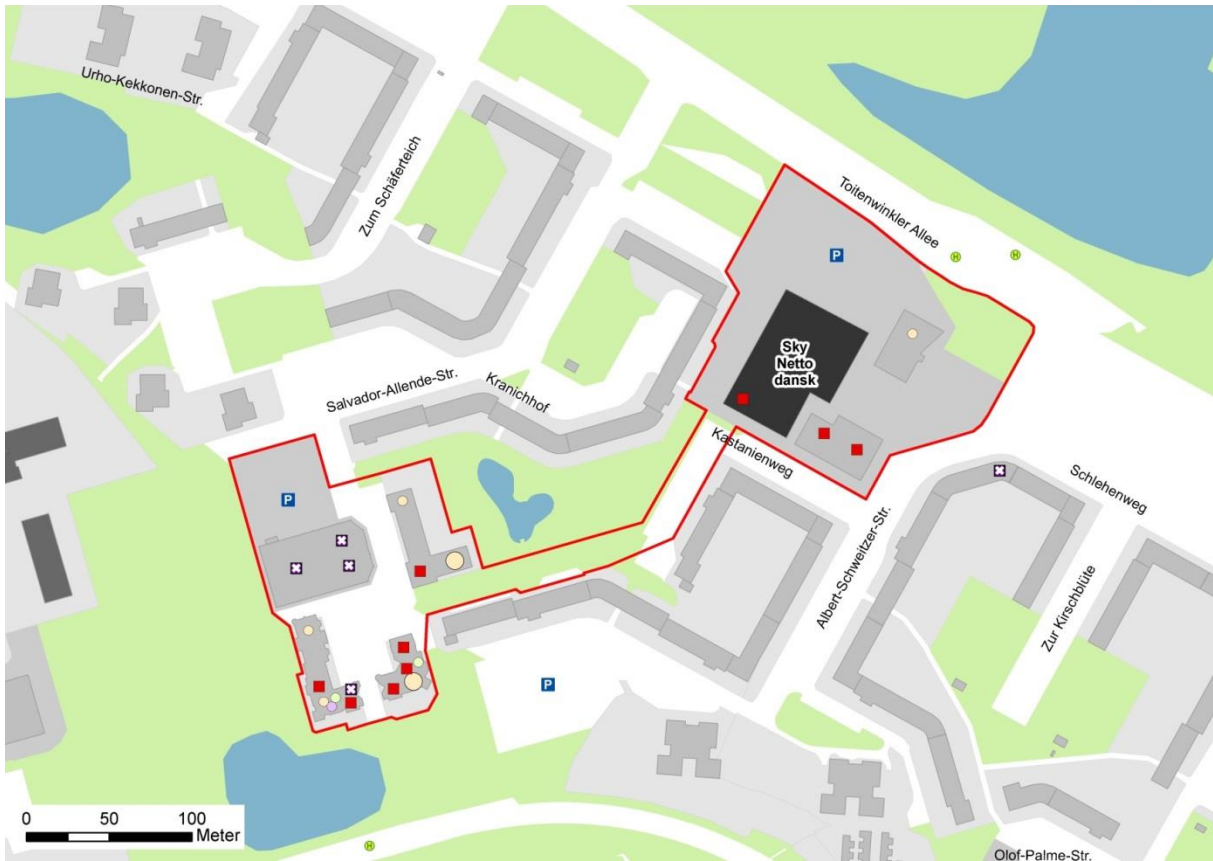
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Es besteht kein akuter Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum. Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) im Umfeld sind zentrenverträglich zu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

Stadtteilzentrum Toitenwinkel

Das Stadtteilzentrum Toitenwinkel liegt im östlichen Teil des Stadtbereichs Toitenwinkel.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 13 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 13: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Toitenwinkel



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

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

Empfehlung

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

4.1.4 Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel

Das Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel befindet sich östlich des Hauptzentrums City-Kernbereich und dient der ergänzenden Grundversorgung im Stadtbereich.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 14 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 14: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Holzhalbinsel



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

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

Empfehlung

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

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

Nahversorgungszentrum Neptunwerft

Das Nahversorgungszentrum Neptunwerft befindet sich im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt nördlich des Stadtteilzentrums Doberaner Hof. In einem ehemaligen Werftgebäude wurden verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie ein Parkhaus integriert.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 15 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 15: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Neptunwerft



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

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

Empfehlung

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

Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe

Das Nahversorgungszentrum Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe befindet sich städtebaulich integriert westlich des Stadtteilzentrums Toitenwinkel.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 16 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 16: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Toitenwinkel 4./5. Wohngruppe



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

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

Empfehlung

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

Nahversorgungszentrum Gehlsdorf

Das Nahversorgungszentrum Gehlsdorf befindet sich städtebaulich integriert im Stadtbereich Gehlsdorf.

Unter Berücksichtigung der definierten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte 17 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 17: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Gehlsdorf



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

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

Empfehlung

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

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

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur.

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

Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

Karte 18: Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf



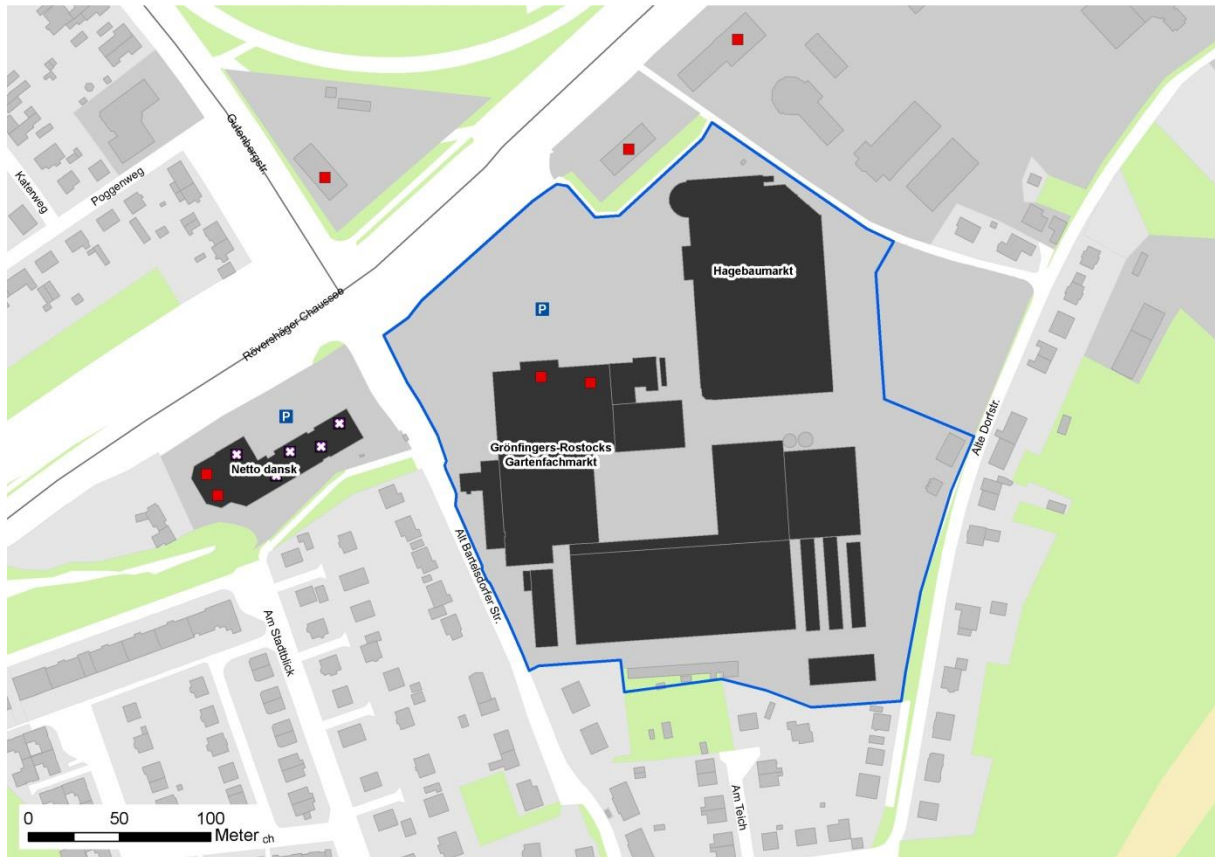
Quelle: Geodaten Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Hansestadt Rostock, sowie ODC Attribution License (ODC-By), Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Rostock Januar-März 2016; eigene Darstellung; Legende siehe Anhang 4.5

Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine Fachmarkttagglomeration nördlich der Tessiner Straße und östlich der Timmermannsstraße mit rund 6.200 m² Verkaufsfläche.

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

Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee

Karte 19: Fachmarkttagglomeration Rövershäger Chaussee



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

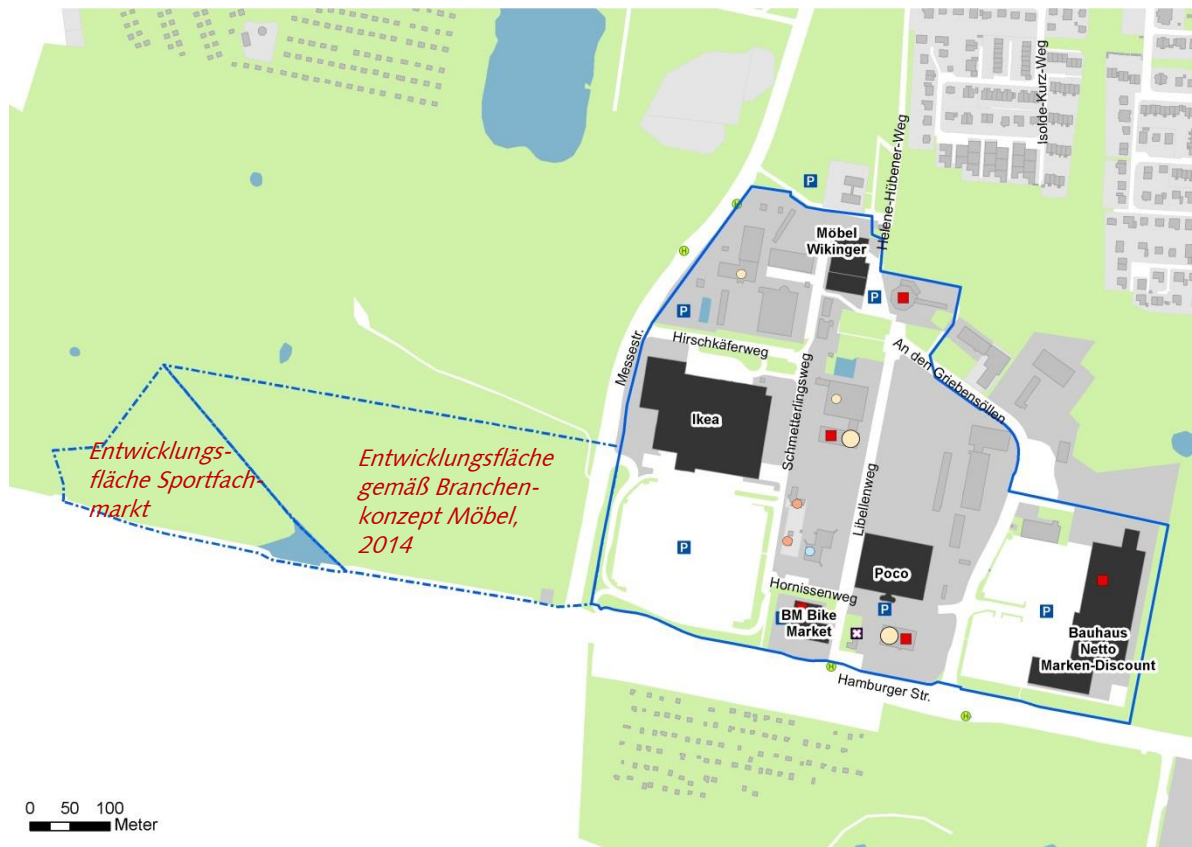
Im Stadtbereich Brinckmansdorf besteht eine weitere Fachmarkttagglomeration südlich der Rövershäger Chaussee, östlich der Alt Bartelsdorfer Straße und westlich der Alten Dorfstraße mit rund 23.100 m² Verkaufsfläche.

Empfehlung

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

Fachmarkttagglomeration Schutow

Karte 20: Fachmarkttagglomeration Schutow



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

Im Stadtbereich Evershagen besteht die Fachmarkttagglomeration Schutow nördlich der Hamburger Straße (B 105), östlich der Messestraße. Sie umfasst die Straßen An den Griebensöllen, Schmetterlingsweg, Libellenweg und Hirschkäferweg. Hier ist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 45.800 m² angesiedelt.

Empfehlung

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

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

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

Darüber hinaus besteht für einen Standort westlich der derzeitigen Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration sowie westlich der Erweiterungsfläche gemäß Branchenkonzept Möbel die Absicht zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes (Decathlon) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m². Am 09.08.2015 wurde auf Grundlage eines Bürgerschaftsbeschlusses seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag für ein Zielabweichungsverfahren gestellt. Ein Raumordnungsverfahren wurde im Jahr 2017 eingeleitet. Das Verfahren wurde im Februar 2020 seitens des Schweriner Infrastrukturministeriums mit Auflagen positiv beschieden (u. a. maximal 4.000 m² Verkaufsfläche). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung Decathlon wurde die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.10.2010 - Bebauungsplan Nr. 05.SO.164/1TB "Handels- und Gewerbegebiet Schutow" – Teilbereich 1 "Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt" in der Bürgerschaftssitzung am 02.12.2020 beschlossen. Bezogen auf das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes eine definierte Ausnahme dar (siehe dazu Kapitel 3.4).

Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring

Karte 21: Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring



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

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

Empfehlung

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

Fachmarktstandort Trelleborger Straße

Karte 22: Fachmarktstandort Trelleborger Straße



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

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

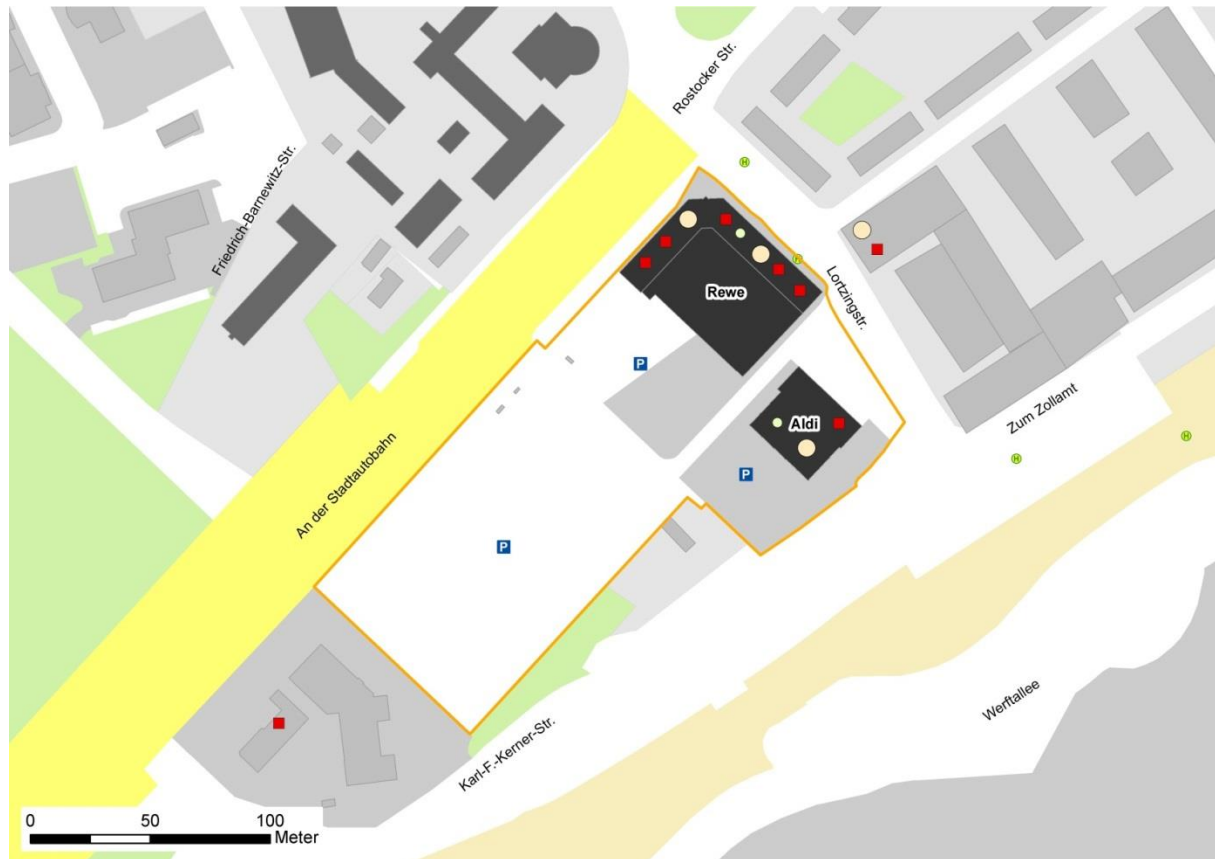
Empfehlung

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

4.3 Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße

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

Karte 23: Sonderstandort Nahversorgung Lortzingstraße



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

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

Empfehlung

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

4.4 Empfehlung zur Nahversorgung in den Stadtbereichen

Nachfolgend werden Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Rostocker Stadtbereichen gegeben (vgl. ergänzend auch Karte 24):

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

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

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

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

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

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

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

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

Lütten Klein: Der Stadtbereich Lütten Klein weist eine hohe quantitative Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit verbunden eine über den Stadtbereich hinausreichende einzelhandelsrelevante Zentralität auf. Vor dem Hintergrund des bis 2025 prognostizierten Bevölkerungsrückgangs (rund -1.000 Personen bzw. -6 % gegenüber 2019) sind städtebaulich sinnvolle Standorte im zentralen Versorgungsbereich und in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und zu stärken. Von der Öffnung zusätzlicher Standorte ist abzusehen.

Evershagen: Insgesamt ist die Nahversorgungssituation stabil aufgestellt. Vor dem Hintergrund des prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgangs sowie der bestehenden guten Ausstattung besteht grundsätzlich kein akuter Handlungsbedarf. Ziel muss es sein, städtebaulich sinnvolle Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken, beispielsweise durch Anpassungen der Verkaufsflächen an marktübliche Betriebsgrößen. In Evershagen-Süd besteht an der Bertolt-Brecht-Straße, in städtebaulich integrierter Lage, eine Potenzialfläche für einen (kleinflächigen) Lebensmittelmarkt zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung. Weitere Entwicklungen an wohnsiedlungsräumlich bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten sind (über den Bestandsschutz hinaus) vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht zu befürworten.

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

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

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

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

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

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

Biestow: Vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Verkaufsflächenausstattung sowie der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025 zeigt sich kein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbereich Biestow. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 (Stand 2019) im Vergleich zur Prognose aus dem Jahr 2016 (+3.718 Personen bzw. +133,7 %) mit einem Zuwachs von +740 Personen bzw. +27,6 % eine deutlich geringe Entwicklung aufzeigt. Vor diesem Hintergrund ist zu empfehlen, die Nahversorgung in Biestow zu sichern und zu stärken. Mit Blick auf eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit eines modernen Lebensmittelmarktes ist dabei nicht die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes, sondern eine Qualifizierung des Bestandes zu empfehlen.

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

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

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

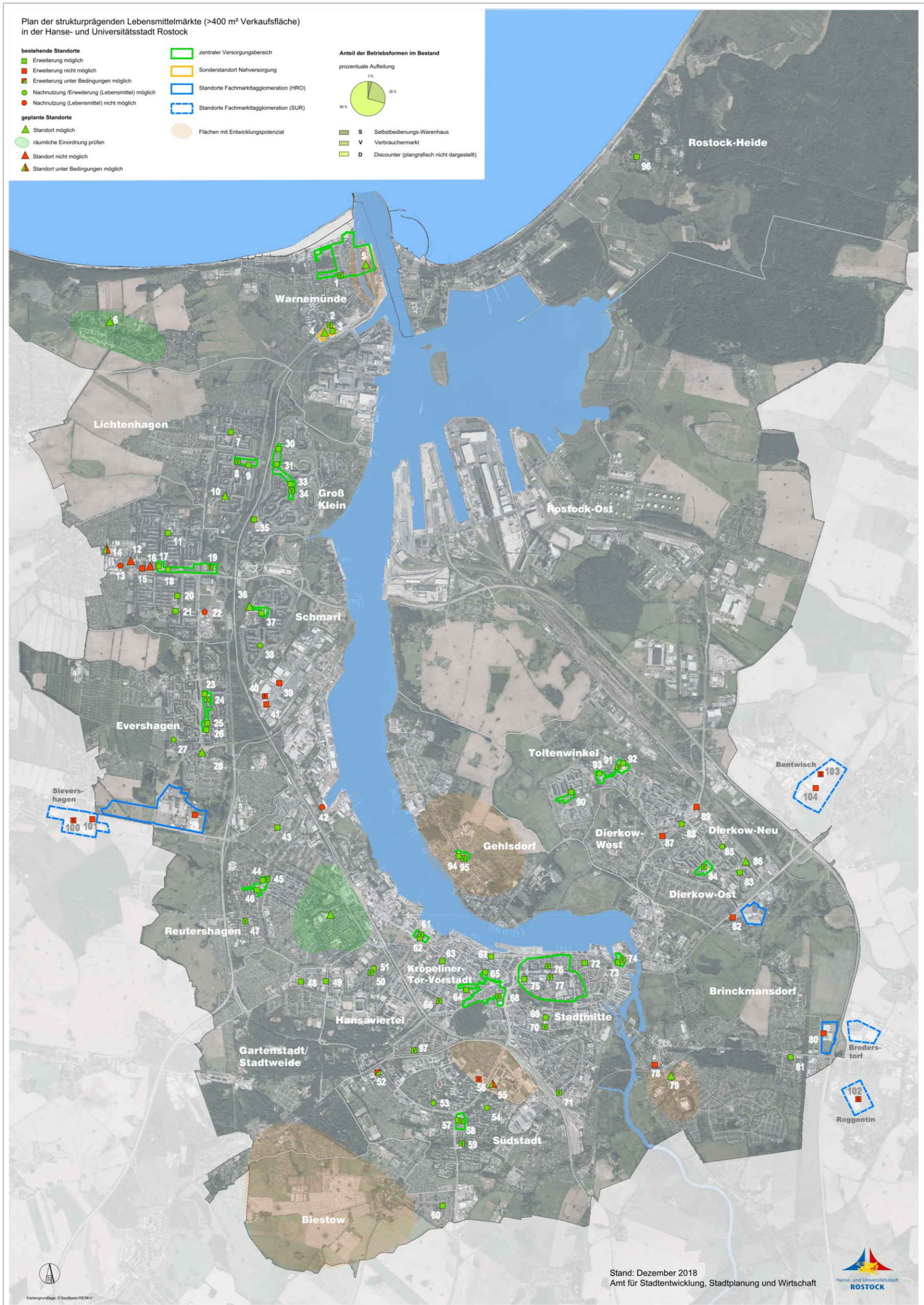
Dierkow West: Die Nahversorgungssituation weist zwar räumliche Defizite auf, dennoch besteht derzeit unter Berücksichtigung der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung, vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung und leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025,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

Toitenwinkel: Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen, insbesondere im Stadtteilzentrum Toitenwinkel, ist die Nahversorgungssituation im Stadtbereich weitgehend stabil

aufgestellt, so dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss bei künftigen Entwicklungen, auch in den benachbarten Stadtbereichen, der Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgung beachtet werden. Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind konsequent auszuschließen.

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

Karte 24: Strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Quelle: Darstellung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock
 Hinweis: Der östliche Bereich des Stadtbereichs Rostock Heide weist keinerlei Einzelhandelsstandorte auf und wird daher in der Karte nicht dargestellt.

Erläuterungen Betriebsnummer (Karte 24)

Betriebsnummern | Betriebstyp* | Name | Straße

1	V	Edeka	Kirchenplatz
2	V	Rewe	An der Stadtautobahn
3	D	Aldi	Lortzingstraße
4	V/D	o.N.	Lortzingstraße
5	V/D	o.N.	Mittelmole
6	V/D	o.N.	Doberaner Landstraße
7	D	Penny	Bützower Straße
8	V	Rewe	Güstrower Straße
9	D	Lidl	Güstrower Straße
10	V/D	o.N.	Ratzeburger Straße
11	D	Penny	Turkuer Straße
12	V/D	o.N.	Ostseeallee
13	D	Aldi	Lichtenhäger Chaussee
14	V/D	o.N.	Lichtenhäger Chaussee
15	D	Lidl	Warnowallee
16	V/D	o.N.	Warnowallee
17	D	Netto dansk	Warnowallee
18	D	Penny	Warnowallee
19	S	Marktkauf	Rigaer Straße
20	D	Netto Marken-Discount	Stockholmer Str.
21	D	Penny	Kopenhagener Straße
22	D	Mix Markt	Talliner Straße
23	D	Aldi	Bertolt-Brecht-Straße
24	V	Edeka	Bertolt-Brecht-Straße
25	D	Penny	Hendrik-Ibsen-Straße
26	D	Netto dansk	Martin-Andersen-Nexö-Ring
27	D	Lidl	Maxim-Gorki-Straße
28	V/D	o.N.	Bertolt-Brecht-Straße
29	D	Netto Marken-Discount	An den Griebensöllen
30	D	Netto dansk	Zum Laakkanal
31	D	Penny	Albrecht-Tischbein-Straße
33	D	Netto Marken-Discount	Schiffbauerring
34	V	Rewe	Schiffbauerring
35	D	Lidl	Schiffbauerring
36	V/D	o.N.	Kolumbusring
37	D	Netto dansk	Kolumbusring
38	D	Lidl	Stephan-Jantzen-Ring
39	D	Aldi	Handwerkstraße
40	S	Kaufland	Handwerkstraße
41	D	Norma	Hundsburgallee
42	D	Lidl	Am Fischereihafen
43	D	Norma	Krischanweg
44	D	Netto Marken-Discount	Goerdelerstr.
45	V	Rewe	Goerdelerstraße
46	D	Penny	Walter-Stoecker-Straße
47	V	CAP	Bonhoefferstraße
48	D	Netto dansk	Johannes-Kepler-Straße
49	D	Lidl	Tschaikowstraße
50	V	Rewe	Hans-Sachs-Allee
51	D	Aldi	Hans-Sachs-Allee
52	D	Lidl	Satower Straße
53	D	Netto dansk	Brahestraße
54	D	Netto dansk	Ziolkowskistraße

55	V/D	o.N.	Erich-Schlesinger-Straße
56	V	Kaufland	Pütterweg
57	D	Penny	Nobelstraße
58	V	Rewe	Nobelstraße
59	D	Edeka	Tychsenstraße
60	D	Norma	Weidengrund
61	V	Edeka	Werfstraße
62	D	Aldi	Werfstraße
63	D	Netto Marken-Discount	Budapester Str.
64	D	Penny	Ottostraße
65	D	Lidl	Doberaner Straße
66	V	Edeka	Ulmenstraße
67	D	Netto dansk	Friedrichstraße
68	V	Rewe	Friedhofsweg
69	D	Penny	Hermannstraße
70	V	Edeka	Hermannstraße
71	V	CAP	Herweghstraße
72	D	Netto dansk	Grubenstraße
73	D	Lidl	Gaffelschonerweg
74	V	Edeka	Gaffelschonerweg
75	D	Netto Marken-Discount	Kröpeliner Str.
76	V	CAP	Lange Straße
77	V	Edeka	Breite Straße
78	D	Lidl	Neubrandenburger Straße
79	V/D	o.N.	Neubrandenburger Straße*
80	D	Aldi	Timmermannsstrat
81	D	Netto dansk	Flaßkoppweg
82	D	Netto dansk	Alt Bartelsdorfer Straße
83	D	Netto Marken-Discount	Kurt-Schumacher-Ring
84	V	Rewe	Hannes-Meyer-Platz
85	D	Penny	Walter-Butzek-Straße
86	V/D	o.N.	Dierkower Allee
87	D	Lidl	Hinrichsdorfer Straße
88	D	Aldi	Hinrichsdorfer Straße
89	D	Penny	Hinrichsdorfer Straße
90	D	Netto Marken-Discount	Pablo-Picasso-Straße
91	V	Rewe	Salvador-Allende-Straße
92	D	Netto dansk	Salvador-Allende-Straße
93	D	Norma	Salvador-Allende-Straße
94	D	Netto dansk	Pressentinstraße
95	V	Edeka	Schulstraße
96	D	Netto dansk	Warnemünder Straße
97	V	CAP	Seidelstraße
100	S	Real	Ostseepark Sievershagen
101	D	Aldi	Ostseepark Sievershagen
102	S	Globus	Roggentin
103	S	Kaufland	Hansecenter Bentwisch
104	D	Aldi	Hansecenter Bentwisch

* Abkürzungen Betriebstypen:

S = SB-Warenhaus

V = Supermarkt / Verbrauchermarkt

D = Discounter

Erläuterung zur Legende der Karte 24

Die Grundlage der Karte bildet ein Luftbild des Stadtgebiets der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit den administrativen Grenzen der einzelnen Stadtbereiche. Außerdem werden für das Rostocker Stadtgebiet die **zentralen Versorgungsbereiche, der Sonderstandort Nahversorgung sowie die Fachmarkttagglomerationen** mit ihren Abgrenzungen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie die prägenden Einzelhandelsstandorte in den Randgemeinden (Fachmarkttagglomerationen) dargestellt.

Für die einzelnen Standorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte wurden Punktsignaturen gewählt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Kartenaussage zu Entwicklungsperspektiven für strukturprägende Lebensmittelmärkte werden sowohl bestehende Standorte als auch geplante Standorte (soweit betreiberseitig benannt) dargestellt.

Die Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten bezogen auf die Nutzung als Lebensmittelmarkt an einzelnen Standorten fand unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes statt. Dabei wurden Bevölkerungsentwicklungen, z. B. aufgrund der Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder Planungen zu Wohnungsbauentwicklungen einbezogen. Eine Prüfung von Möglichkeiten zu Veränderungen aus betrieblicher Sicht, insbesondere auf die spezifische (bauliche) Situation vor Ort bezogen oder eine abschließende bauplanungs- und ordnungsrechtliche Prüfung, war dabei nicht Gegenstand der Bewertung.

Mögliche Entwicklungen werden mit **grünen Symbolen** markiert. Dabei beziehen sich diese auf Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Märkte, auf Nachnutzungen leerstehender oder absehbar leerfallender Betriebe und auf geplante Standorte. Im Zuge von Nachnutzungen wurde zusätzlich auch geprüft, ob eine Erweiterung am Standort möglich ist. Abweichend von den Darstellungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche mit einer grünen Linie vorgenommen, um die Vorrangstellung dieser Bereiche hinsichtlich künftiger Einzelhandelsentwicklungen zu

verdeutlichen. Die **roten Symbole** weisen darauf hin, dass Entwicklungen nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar sind. Unter der Kategorie „**unter Bedingungen möglich**“ werden Standorte eingeordnet, für die einzelfallabhängig, jeweils spezifische Rahmenbedingungen zu erfüllen sind, unter denen eine Ansiedlung oder Erweiterung am Standort ermöglicht werden kann. Diese Bindungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Standort Nr. 14: Eine Verlagerung an diesen Standort ist unter der Bedingung möglich, dass am Standort Nr. 13 eine gleichzeitige Aufgabe des Baurechts erfolgt.
- Standort Nr. 55: Eine Verlagerung an diesen Standort ist unter der Bedingung möglich, dass am Standort Nr. 54 eine gleichzeitige Aufgabe des Baurechts erfolgt.
- Standort Nr. 52: Eine Entwicklung an diesem Standort ist unter der Bedingung möglich, dass eine weitere Wohnungsbauentwicklung im Raum Biestow erfolgen wird.

Mit den sogenannten Suchbereichen der Kategorie „**räumliche Einordnung prüfen**“ werden Gebiete markiert, in denen sich vor allem bezogen auf das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit derzeit ein Defizit abzeichnet, jedoch derzeit keine geeigneten Flächenpotenziale erkennbar sind.

Flächen mit Entwicklungspotenzialen markieren Bereiche, die vor allem aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklungen auch hinsichtlich künftiger Einzelhandelsentwicklungen besonders in den Fokus zu nehmen sind.

Eine städtebaulich bzw. im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sinnvolle Dimensionierung der Verkaufsflächen an den einzelnen Standorten muss sich abschließend immer auch nach der Versorgungsbedeutung des jeweiligen Einzelhandelsstandortes, beispielsweise innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches unterschiedlicher Hierarchiestufen oder als Standort zur wohnungsnahen Grundversorgung, richten.












Vereinfachend und dabei leicht abweichend zur Systematik im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) werden die **Betriebsformen** Selbstbedienungs-Warenhaus (Bezeichnung im EHK: SB-

Warenhaus), Verbrauchermarkt (Bezeichnung im EHK: Verbrauchermarkt, Supermarkt) und Discounter (Bezeichnung im EHK: Lebensmitteldiscounter) dargestellt. Die Symbole bestehender Märkte beinhalten jeweils ein S für SB-Warenhaus und ein V für Verbrauchermarkt (bzw. Verbrauchermarkt, Supermarkt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Derzeitige Standorte von Lebensmitteldiscountern haben keinen entsprechenden Buchstabenzusatz.

Das Diagramm zur prozentualen Aufteilung bezieht sich auf die Anzahl der Betriebe (nicht auf die Verkaufsflächen der Betriebe).

4.5 Legenden

Kartengrundlagen

	Siedlungsflächen		Bundesstraße
	Gewerbeflächen		Autobahn
	Strassennetz		Bahnflächen
	Freiflächen		Stadtgebiete
	Gewässer		
	Gebäude		
	öffentliche Gebäude		

Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte

	zentraler Versorgungsbereich		Sonderstandort
---	------------------------------	---	----------------

Einzelhandelsnutzung




	Einzelhandelsbetrieb		Einzelhandelsmagnet
	Leerstand - Einzelhandel		

Sonstige Nutzungen in zentralen Versorgungsbereichen



Kategorie

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

Größenklassen

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

Sonstiges

	Bus/Eisenbahn
	Fähre
	Parkplatz