



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	08.04.2015	15/60/033

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Entscheidung	SVV	16.04.2015	Öffentlich

Bezeichnung: Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 17.03.2015 für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat das Planungsbüro Junkers & Kruse aus Dortmund beauftragt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erstellen, um die derzeitige Situation des Einzelhandels im Ort darzustellen und Empfehlungen für den Umgang mit Neuansiedlungsvorhaben zu geben.

Dazu wurde zunächst der Bestand aller Einzelhandelsbetriebe aufgenommen und anschließend zur Ermittlung des Einzugsbereiches und der Anziehungskraft des Einzelhandels eine Kundenherkunftserhebung im Stadtgebiet durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde erstmals im Juli 2014 bei einer Informationsveranstaltung über die aktuelle Bestandsaufnahme und Analyse des Einzelhandels informiert.

Im Rahmen des 1. und 2. Arbeitskreises wurde der 1. und 2. Entwurf des Konzeptes mit den beteiligten Behörden und Institutionen diskutiert.

Das vorläufige Ergebnis wurde im Januar 2015 in einer weiteren öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden grundsätzliche Regeln zum Umgang mit Ansiedlungs-, Erweiterungs-, und / oder Verlagerungsvorhaben in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn festgelegt. Gleichzeitig bildet das Konzept die Grundlage für politische Entscheidungen und Beschlüsse sowie für die zukünftige Bauleitplanung.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
18.900,00 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2014	nein	ja, mit 18.900,00€
Produktkonto 5110256255000		
<input checked="" type="checkbox"/> Im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> im Finanzplan	

Anlage/n:
Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 17.03.2015 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn



EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn



im Auftrag der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn

im Auftrag der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Endbericht

*Beschlossen durch die
Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 16.4.2015*

Szymon Smolana
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

März 2015

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

Der Endbericht unterliegt 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.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes .	7
2	Untersuchungsaufbau.....	10
3	Methodische Vorgehensweise	13
3.1	Angebotsanalyse	13
3.2	Nachfrageanalyse	21
3.3	Städtebauliche Analyse.....	23
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	24
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	24
4.2	Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels	27
4.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	31
4.4	Touristisches Kaufkraftpotenzial.....	34
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil	37
5.1	Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern.....	37
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes.....	43
5.3	Städtebauliche Analyse der Angebotsschwerpunkte	48
5.3.1	Zentraler Bereich Kühlungsborn-Ost.....	48
5.3.2	Zentraler Bereich Kühlungsborn-West	54
5.3.3	Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“	58
5.3.4	Sonderstandort Bootshafen	60
5.4	Wohnungsnah Grundversorgung in Kühlungsborn	61
6	Entwicklungsspielräume des Kühlungsborner Einzelhandels	67
7	Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn	75
7.1	Räumliches Entwicklungsleitbild	75
7.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	77
7.3	Standortstrukturmodell	82
7.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost.....	88
7.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West ...	90
7.3.3	Touristische Angebotsschwerpunkte.....	91
7.4	Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	92

7.5	Kühlungsborner Sortimentsliste.....	94
7.5.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	94
7.5.2	Herleitung der Kühlungsborner Sortimentsliste	98
7.6	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	102
	Verzeichnisse	109
	Glossar	112

1 Anlass und Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Der Trend zu größer werdenden Betriebsformen und der damit einhergehenden Ausdifferenzierung des Warenangebotes, auch im Bereich der Nicht-Lebensmittel, sowie die in vielen Regionen drastisch angestiegene Anzahl dieser Einzelhandelsbetriebe führte bei einem nahezu gleichbleibenden, teilweise sogar rückläufigen Nachfragepotenzial und rückläufiger Bevölkerungszahlen zu einem verschärften Wettbewerb. Dadurch wächst der Druck auf Konzerne und Betriebe zunehmend, was sich auch in den ständig wandelnden Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt. Einhergehend mit dieser Neuorientierung sind auch veränderte Standortanforderungen für raumbezogene Planungen von Bedeutung. Bevorzugt werden vor allem dezentrale Standorte wie Gewerbegebiete oder Hauptverkehrsstraßen nachgefragt, integrierte Standorte dagegen werden zunehmend in Frage gestellt. Die Folge ist eine Schwächung von ehemals funktionierenden Nahversorgungsnetzen und von gewachsenen Zentren. Die Beobachtungen treffen in jedem Fall auf Groß- und Mittelstädte zu, wirken sich aber auch auf kleine Städte wie die Stadt Kühlungsborn aus. Hinzu kommt die zunehmende Konkurrenz von Nachbarstädten, die die Wettbewerbssituation noch einmal verschärfen. Darüber hinaus wird der Einzelhandel in Kühlungsborn durch die unmittelbare Nähe zu dem Mittelzentrum Bad Doberan und dem Oberzentrum Rostock mitgeprägt.

Des Weiteren ist allgemein festzustellen, dass nur wenige Wirtschaftsbereiche in der jüngeren Vergangenheit derart dynamische Veränderungen zeigen wie der Einzelhandelssektor. Durch Unternehmenskonzentrationen, steigende Betriebsgrößen und Verkaufsflächenansprüche sowie eine vorwiegende Ausrichtung am mobilitätsbereiten Autokunden entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, was in zahlreichen Fällen dazu geführt hat, dass die gewachsenen Innenstädte in ihrer Attraktivität und ökonomischen Funktion an Bedeutung verloren haben und auch das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich ausgedünnt ist. Während Fachmärkte, Einkaufscenter sowie discountorientierte Vertriebslinien nach wie vor massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen, ist parallel dazu ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen innerhalb zentraler Geschäftslagen zu beobachten.

Auch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn steht aktuell (wie zukünftig) vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortanforderungen auf der einen und volkswirtschaftlich / städtebaulich / stadtentwicklungspolitisch motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite, einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen im Einzelhandel zu finden. Nennenswerte Projekte in der Stadt Kühlungsborn sind diesbezüglich unter anderem die Entwicklung des Einzelhandels am Hafenviertel sowie die Bindung der touristischen Potenziale an die klassischen Angebotsstandorte im Stadtgebiet.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll demnach als städtebauliches Steuerungskonzept (im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch) sowohl eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven sowie erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen. Stadtverwaltung und Politik sollen mit dem Konzept in die Lage versetzt werden, stadtent-

wicklungspolitische Grundsatzentscheidungen treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in Kühlungsborn einschätzen zu können.

Für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn stehen somit folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn dar? Welche darüber hinausgehenden angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn relevant?
- Welchen Stellenwert nimmt das jährliche touristische Kaufkraftpotenzial ein? Für welche Branchen / Sortimente ist es besonders relevant, für welche weniger?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Stadt Ostseebad Kühlungsborn (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Einkaufsbereiche in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (u.a. für die Ortsteilzentren) dar?
- Wie kann die (wohnungsnahe) Versorgung der Bürger und auch der Touristen nachhaltig gesichert werden?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Stadt Ostseebad Kühlungsborn insgesamt formulieren?
- Welche (unter speziell einzelhandelsspezifischen Gesichtspunkten relevanten) städtebaulichen Verbesserungsmaßnahmen lassen sich insbesondere für beide Kühlungsborner Hauptgeschäftsbereiche formulieren?
- Welche potenziellen Standorte in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eignen sich für – auch großflächige – Einzelhandelsnutzungen (sowohl unter absatzwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Aspekten)?
- Welche grundsätzlichen Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Kühlungsborn zu stärken bzw. die Defizite abzubauen?
- Welche grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Strategien sind zur zukünftigen verträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt erforderlich (u.a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, Kühlungsborner Sortimentsliste)?
- Wie sind aktuelle Ansiedlungsvorhaben vor dem Hintergrund der definierten Ziele und Steuerungsregeln des künftigen Einzelhandelskonzeptes einzuordnen?

Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept

Im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist daher nicht entscheidend „ob“, sondern vielmehr „wie“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten) eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) städtebauliche Missstände vermeiden kann.

Insbesondere für das „wie“ werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO) sowie
- von zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und insbesondere der Obergerichte

klare Anforderungen formuliert.

Im Rahmen des Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben sind klare Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu stellen. Es ist hervorzuheben, dass auf der Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse folgende Bausteine unabdingbare Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes darstellen¹ und daher auch wesentliche Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kühlungsborn sind:

- die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereiches nach der
 - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung
 - konkreten Versorgungsfunktion.
- die Darstellung der möglichen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches.
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der einzelnen Standorte und entsprechenden Funktionszuweisungen.
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen ohne umfassende Versorgungsfunktion.
- die Ermittlung spezifischer Sortimentsverteilungen und der Vorschlag für die ortstypische Sortimentsliste.

Darüber hinaus ist aber vor allem ein Schwerpunkt auf die künftige Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen zu legen. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kühlungsborn werden daher drei Grundsätze zur Umsetzung des Konzeptes und damit zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert, die den aktuellen gesetzlichen Rahmen (insbesondere BauGB und BauNVO) sowie die darauf aufbauende Rechtsprechung berücksichtigen.

¹ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der standortgerechte Einzelhandel“, Münster; 2007, S. 239 ff

2 Untersuchungsaufbau

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn umfasst drei wesentliche, aufeinander aufbauende Bausteine:

- die Analyse des Status Quo,
- die Betrachtung von Entwicklungsspielräumen sowie
- das umsetzungsorientierte Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Kühlungsborn.

Die Analyse des **Status Quo** (vgl. Kapitel 4 und 5) beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter besonderer Berücksichtigung räumlicher und städtebaulicher Aspekte. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der wohnungsnahen Grundversorgung der Kühlungsborner Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen, die insbesondere auch unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung nachhaltig gesichert werden soll.

Im Rahmen der Betrachtungen zu den künftigen **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung** in Kühlungsborn werden neben möglichen, gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, unter Berücksichtigung ökonomischer und insbesondere auch demographischer Rahmenbedingungen, diskutiert (vgl. Kapitel 6).

Das „eigentliche“ **Konzept** (vgl. Kapitel 7) stellt als selbstständiger Baustein des Gesamtberichtes insbesondere Strategien und Instrumente zur zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt dar. Dazu gehören

- die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung,
- das Standortstrukturmodell,
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Identifizierung und Sicherung der solitären Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte,
- die Kühlungsborner Sortimentsliste sowie
- Ansiedlungsregeln (Grundsätze) zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kühlungsborn.

Prozessbegleitung

Wie der Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess zahlreicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte gezeigt hat, ist die Akzeptanz des besten Konzeptes nur dann gegeben, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere der Politik, der lokalen Kaufmannschaft und der Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Aus diesem Grund wird von Seiten des Gutachters ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt. Die Erarbeitung des

Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn wurde dementsprechend durch Sitzungen mit folgenden Gruppen/Gremien begleitet:

Projektbegleitender Arbeitskreis

Der projektbegleitende Einzelhandelsbeirat traf sich während des Bearbeitungszeitraumes ebenfalls je nach Arbeitsfortschritt. Die organisatorische Federführung des Einzelhandelsbeirates oblag dabei der Stadtverwaltung. Im Rahmen der Arbeitskreistreffen wurden die jeweiligen Untersuchungsinhalte diskutiert und das weitere Vorgehen des Gutachters konsensual abgestimmt.

Zu den Mitgliedern des Kühlungsborner Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Rostock, des Handelsverbandes Nord e.V., des Planungsamtes des Landkreises Rostock, der Touristik-Service-Kühlungsborn GmbH, der Stadtverwaltung sowie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommerns.

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 14. August 2014
- 2. Arbeitskreis: 15. Januar 2015

Folgenden Teilnehmern der Treffen sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt:

Tabelle 1: Teilnehmer des Arbeitskreises

Teilnehmer	Funktion
Herr Rainer Karl	Bürgermeister der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Frau Peggy Westphal	Bauamtsleiterin der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Frau Irmtraud Kunkel	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
Herr Tino Beig	Einzelhandelsverband Nord e.V.
Herr Fred Schneider	Industrie- und Handelskammer zu Rostock
Herr Christian Fink	Planungsamt (Landkreis Rostock)
Herr Lars Fricke	Stadt- und Regionalplanung Wismar
Herr Steffen Gülzow	TSK (Touristik-Service-Kühlungsborn GmbH)
Herr Szymon Smolana	Büro Junker + Kruse
Herr Stefan Kruse	Büro Junker + Kruse

Quelle: eigene Zusammenstellung

Einbindung der Politik und der Bürgerschaft

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll zukünftig eine politische Entscheidungsgrundlage darstellen, deren Anwendung beziehungsweise Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Kühlungsborn abhängt. Zusätzlich wurden daher in dem zuständigen Hauptausschuss die

einzelnen Bausteine des Konzeptes präsentiert und diese mit den politischen Entscheidungsträgern diskutiert. Die Bürger der Stadt Kühlungsborn hatten im Rahmen öffentlicher Informationsveranstaltungen die Möglichkeit sich über die einzelnen Arbeitsschritte zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zu informieren und zu beteiligen. Am 14. August 2014 sowie am 15. Januar 2015 fanden jeweils öffentliche Informationsveranstaltung statt.

3 Methodische Vorgehensweise

Die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

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

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Kühlungsborn liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung **aller Einzelhandelsbetriebe** (inkl. Leerstände) im gesamten Kühlungsborner Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im Juni 2014 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels² (inkl. Leerstände) durchgeführt.

² Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, gezählt.

Im Rahmen dieser Erhebung wurden die jeweils angebotenen Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen³ der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit zugelassen und möglich⁴ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte durchgeführt. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang **drei Lagekategorien**:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere ihre Multifunktionalität, d. h. eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.
- **Städtebaulich integrierte Streulagen:** Dazu zählen (überwiegend solitär gelegene) Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als zentrale Bereiche zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen eine unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **Städtebaulich nicht-integrierte Streulagen:** Die nicht-integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen beziehungsweise Bundesstraßen und rein autokundenorientierte Standorte beispielsweise in Gewerbe- oder Industriegebieten.

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe zu den **Kühlungsborner Ortsteilen** vorgenommen. Dementsprechend wurde das Stadtgebiet von Kühlungsborn in folgende Erhebungseinheiten unterteilt:

- Kühlungsborn-Ost
- Kühlungsborn-West

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ortsteilebene von Bedeutung. Vor allem mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere

³ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z. B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

⁴ Wenn eine Erhebung mittels lasergestützter Flächenerfassungsgeräte nicht erlaubt wurde, ist die Verkaufsfläche abgeschritten bzw. geschätzt worden.

auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten eine zentrenprägende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 45 bis 50 Einzelsortimente) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen (insbesondere zur Übersichtlichkeit der Ergebnisse) den der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 2: Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Kühlungsborn

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein, Sekt, Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	<u>Backwaren/Konditoreiwaren</u>	
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u>	
	Getränke	<u>Getränke</u>	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u>	inkl. Zimmergestecke, exkl. Topf- und Zimmerpflanzen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</u>	Topf- und Zimmerpflanzen sowie Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel, lebende Tiere</u>	zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel, Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel	<u>pharmazeutische Artikel</u>	
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel/Parfümeriewaren</u>	inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher	<u>Bücher</u>	inkl. Antiquariat
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	<u>Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Büromaschinen</u>	zu Büromaschinen zählen Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
	Zeitungen/Zeitschriften	<u>Zeitungen/Zeitschriften</u>	
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe			
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u>	dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/ Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	<u>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle</u>	dazu zählen Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.
Schuhe/Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u>	inkl. Schuhpflegemittel, exkl. Sportschuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	<u>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</u>	
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	<u>Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren</u>	Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Besen und Bürstenwa-

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			re, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen</u>	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u>	inkl. Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u>	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler-, Jagdartikel und Waffen</u>	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u>	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u>	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	<u>Sportartikel/-kleingeräte</u> <u>Reitsportartikel</u>	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stützen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung/Sportschuhe</u>	
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u>	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
	überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohnrichtung	Bettwaren/Matratzen	<u>Bettwaren/Matratzen</u>	umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	<u>Heimtextilien,</u> <u>Gardinen/Dekostoffe</u>	dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>	
	Wohneinrichtung	<u>Kunstgewerbe/Bilder/Bilder-</u> <u>rahmen,</u> <u>Wohndekorationsartikel</u>	kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u>	dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen), Lattenroste
	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u>	dazu zählt weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
Elektro/Leuchten	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u>	dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	<u>Lampen/Leuchten/Leuchtmittel</u>	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger,</u> <u>Computer und Zubehör,</u> <u>Fotoartikel,</u> <u>Telekommunikation und</u> <u>Zubehör,</u> <u>Unterhaltungselektronik und</u> <u>Zubehör</u>	Musik- und Film-CD's/DVD's, Computer, Notebooks, Drucker, Scanner, Monitore, Tastaturen, Mouse, Speichermedien (CD/ DVD-Rohlinge, USB-Sticks), Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör, Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör, Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satellitenschüssel, Receiver, DVD-Player etc.
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte,</u> <u>Optik/Augenoptik,</u> <u>Sanitätsartikel</u>	
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck	<u>Uhren/Schmuck</u>	
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	<u>Bauelemente/Baustoffe</u>	dazu zählen Baumaterialien und

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			<p>-elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme</p>
	<p>baumarktspezifisches Sortiment</p>	<p><u>Bodenbeläge.</u> <u>Eisenwaren und Beschläge.</u> <u>Elektroinstallationsmaterial.</u> <u>Farben/Lacke.</u> <u>Fliesen.</u> <u>Heizungs- und Klimageräte.</u> <u>Kamine/Kachelöfen.</u> <u>Rollläden/Markisen.</u> <u>Sanitärartikel.</u> <u>Tapeten.</u> <u>Installationsmaterial.</u> <u>Maschinen/Werkzeuge</u></p>	<p>Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge (Auslegware) inkl. Reinigungs- und Pflegemittel, Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel, elektrotechnisches Zubehör, Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallations-schränke), Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Sonnenschutz, Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen, Kleister, Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkstatt-einrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter</p>
	<p>Gartenartikel und -geräte</p>	<p><u>Gartenartikel und -geräte.</u> <u>Pflanzgefäße/Terrakotta</u> <u>(Outdoor)</u></p>	<p>Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Großspielgeräte für den Garten, Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.</p>
	<p>Pflanzen/Samen</p>	<p><u>Pflanzen/Samen</u></p>	<p>dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/ Blumen</p>

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u>	inkl. Autokindersitze
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>	
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>	

Quelle: eigene Zusammenstellung, in Anlehnung an die Warengruppendifferenzierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2014

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

Umsatzberechnung

Bei der Berechnung der aktuellen Umsatzdaten des Kühlungsborner Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Warengruppen angesetzt sondern es wird zugleich die konkrete Situation vor Ort (unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter, detaillierte Angebotsstrukturen in Kühlungsborn sowie Auswirkungen des Tourismus auf die Kühlungsborner Einzelhandelslandschaft) berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird der aktuelle Umsatz des Kühlungsborner Einzelhandels ausgehend vom Verkaufsflächenbestand hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und der kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden zahlreiche Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitung/Zeitschriften/Bücher sowie Blumen (Indoor)/Zoo gezählt (vgl. Tabelle 2). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird **als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation** einer Stadt insbesondere auf das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgestellt.

Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation zu berücksichtigen sind. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem

um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Einzelhandelsbetriebe*, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Wohnquartier gewährleisten⁵. Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadt- / Ortsteile oder -bereiche einnehmen. Insbesondere folgende Sortimente und Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnort- beziehungsweise wohnungsnahe Nahversorgung eingestuft werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahe (Grund-)Versorgung

„idealtypische“ Ausstattung ⁶ :	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel pharmazeutische Artikel
	Bank(automat) Arzt, Friseur, Lotto
Mögliche Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Darstellung und Bewertung der Nachfragesituation dar. Ziel ist die Ermittlung des spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens sowohl innerhalb Kühlungsborns als auch im Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels. Die sich daran anschließende Gegenüberstellung von Nachfragevolumen und Angebotsbestand lässt schließlich Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Kühlungsborner Einzelhandels zu. Die Nachfrageanalyse muss insbe-

⁵ Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte fußläufige Distanz eruiert. Aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur Kühlungsborns wird im Weiteren eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

⁶ Diese „idealtypische Ausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE). In Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur sowie der räumlichen Verteilung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet, können auch Bereiche mit einem nicht der „idealtypischen Ausstattung“ entsprechendem Angebot als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.

sondere die spezifische Situation eines (saisonalen) Tourismusortes berücksichtigen. An dieser Stelle muss noch einmal deutlich gemacht werden, dass diese, dem Kühlungsborner Einzelhandel zusätzlich zur Verfügung stehende Kaufkraft, die Einzelhandelsituation der Gemeinde maßgeblich prägt. Ohne Touristen und Besucher mit der alleinigen Kaufkraft der Kühlungsborner Einwohner würde dementsprechend auch die Angebotssituation in der Stadt Kühlungsborn deutlich geringer ausfallen.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Kühlungsborner Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (im Juni / Juli 2014) bei Kühlungsborner Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 22 Betriebe (rund 13 % an Gesamtzahl der Betriebe). Die Kundenherkunft (anhand ihrer Postleitzahl zu dem Herkunftsort) wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben für das Kühlungsborner Stadtgebiet aufgenommen.

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

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang legen wir Werte der IFH Retail Consultants Köln zu Grunde. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

Insbesondere der Einzelhandel profitiert von der touristischen Ausrichtung des Ostseebades Kühlungsborn. Zur Abschätzung der Bedeutung des Bädertourismus für den Einzelhandel wurden insbesondere sekundärstatistische Quellen (Übernachtungszahlen, Gästezahlen) herangezogen.

3.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Kühlungsborn im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt beziehungsweise eines Orts- bzw. Stadtteils sind für die Prosperität eines zentralen Bereiches neben dem Einzelhandelsprofil insbesondere auch städtebauliche Belange wie beispielsweise die räumliche Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefere Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Folgende Kriterien determinieren dabei die städtebauliche Gestaltung eines zentralen Bereiches:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen bzw. touristischen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kühlungsborn. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung⁷ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine belastbare Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

⁷ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden zunächst die allgemeinen standortrelevanten Rahmenbedingungen dargestellt, die zur Einordnung der Stadt Kühlungsborn hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation dienen. Diese Rahmenbedingungen wirken sich sowohl direkt als auch indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Kühlungsborn aus (vgl. Kapitel 4.1). Anschließend werden die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen, und hier insbesondere das Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels (vgl. Kapitel 4.2) sowie die im Einzugsgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl. Kapitel 4.3), ermittelt. Zusätzlich erfolgt eine gesonderte Betrachtung des touristischen Nachfragepotenzials (vgl. Kapitel 4.4), da die Stadt Kühlungsborn ein bedeutender Tourismusstandort ist und folglich der hier lokalisierte Einzelhandel nicht nur unwesentlich von der Kaufkraft der Tages- und Übernachtungsgäste profitiert.

Insgesamt stellen die in diesem Untersuchungsschritt gewonnenen Erkenntnisse einen wichtigen Baustein zur Ermittlung möglicher quantitativer Entwicklungsspielräume dar.

4.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Kühlungsborn erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen in Bezug auf die Rolle der Stadt Kühlungsborn in der Region, ihre verkehrliche Anbindung an beziehungsweise in das nähere Umland, die landesplanerische Versorgungsfunktion, die Siedlungsstruktur sowie die gesamtstädtische Einwohnerverteilung.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Kühlungsborn ist mit ihren rd. **7.900 Einwohnern**⁸ amtsfreie Stadt des Landkreises Rostock, der zum 31.12.2012 über rd. **210.700 verfügte**⁹. Damit ist Kühlungsborn eine kleinere Kommune des Landkreises, der sich – mit Ausnahme der amtsfreien Stadt Güstrow – ausschließlich aus sehr ländlich geprägten Städten und Gemeinden zusammensetzt. Sowohl der Landkreis als auch die Stadt Kühlungsborn befinden sich in einer räumlichen Randlage. Siedlungs- beziehungsweise naturräumlich prägend ist ein Freiraumgürtel um die Stadt, der ihr eine Art „Insel-Lage“ vermittelt. Der zugehörige Landkreis umschließt das Oberzentrum Rostock und ist gemessen an seiner Fläche einer der größten Landkreise in Deutschland. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage (unter anderem die größte deutsche Ostseebucht) ist die Stadt Kühlungsborn ein beliebtes Ziel für Urlaubsgäste und Tagestouristen. So konnten im Jahr 2012 rund **410.000 Gästeankünfte** in Kühlungsborn verzeichnet werden. Insgesamt

⁸ Stadt Kühlungsborn (2014): Bevölkerungszahl auf Grundlage der Einwohnermeldedatei, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2014

⁹ Website Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2012 (Einwohnerzahlen in Fortschreibung des Zensus 2011), Stand 31.12.2012

verzeichneten die 120 Beherbergungsbetriebe über 2,5 Millionen Gästeübernachtungen¹⁰. Diese Kennzahlen des Tourismus konnten in den letzten Jahren gesteigert werden (vgl. dazu auch Kapitel 4.4). Neben seiner Funktion als **Ostseeheilbad** kommt der Stadt Kühlungsborn zudem eine bedeutende Funktion in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises zu, wenngleich sie diesbezüglich in direkter Konkurrenz zu der nicht dem Landkreis angehörigen Hansestadt Rostock steht. Die hohe Anzahl an Übernachtungs- und Tagesgästen hat starken Einfluss auf die Versorgungsinfrastruktur und auch auf die Siedlungsstruktur, die deutlich geringer ausgeprägt wären, wenn sie lediglich die rund 7.900 Kühlungsborner Einwohner versorgen müssten.

Neben dem bereits erwähnten **Fremdenverkehr** bestimmen Kleingewerbe und Handwerksbetriebe die Struktur der Stadt. Darüber hinaus wurde Anfang 2004 ein neuer Bootshafen gebaut, der mit zahlreichen Liegeplätzen (rd. 400) sowie mit Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten sich zu einem zentralen Besuchermagneten entwickelt hat¹¹.

An das **regionale** beziehungsweise **überregionale Straßennetz** ist die Stadt Kühlungsborn über die Bundesautobahn A 20 angeschlossen, die das Stadtgebiet in Richtung Osten mit dem Oberzentrum Rostock und nach Süden mit dem Mittelzentrum Wismar verbindet. Die in Richtung Osten verlaufende Bundesstraße B 105 schließt Kühlungsborn an das Mittelzentrum Bad Doberan sowie im weiteren Verlauf an die Unterzentren Kröpelin und Neubukow an. Folglich ist die Erreichbarkeit Kühlungsborns mit dem motorisierten Individualverkehr trotz seiner peripheren Küstenlage (Lage in der Mecklenburger Bucht) als gut einzustufen. Über die Ostseekleinbahn „Bäderbahn Molli“ sowie regionale Busverbindungen ist die Stadt mit dem Mittelzentrum Bad Doberan angebunden.

Landesplanerische Versorgungsfunktion

Aus landesplanerischer Sicht übernimmt Kühlungsborn die zentralörtliche Funktion eines **Grundzentrums**, insbesondere für den näheren Verflechtungsbereich, der sich im Wesentlichen auf die südlichen Gemeinden Bastorf (rd. 1.000 Einwohner) und Wittenbeck (rd. 800 Einwohner) erstreckt. Als **Grundzentrum** hat die Stadt Kühlungsborn vor allem die Aufgabe, die Versorgung der peripher gelegenen ländlichen Umlandkommunen mit Leistungen des Grundbedarfs zu versorgen.

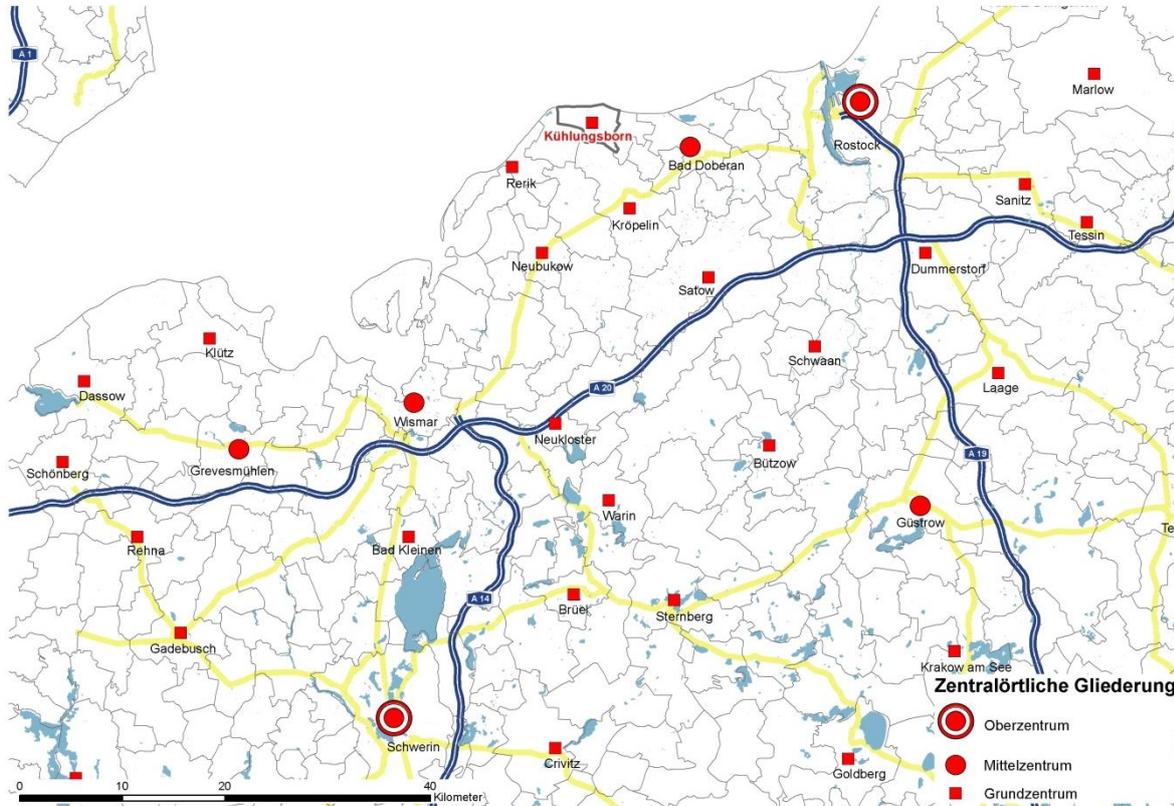
Mit der **Stadt Rerik** (rd. 2.200 Einwohner), der Gemeinde Biendorf (1.180 Einwohner), der Gemeinde Steffenshagen (rd. 500 Einwohner) sowie der amtsfreien **Kleinstadt Kröpelin** (rd. 4.800 Einwohner) grenzt das Ostseebad – nicht zuletzt auch aufgrund seiner peripheren Lage – lediglich an drei kleinere Gebietskörperschaften. Den beiden Städten Kröpelin und Rerik kommt jeweils die die Funktion eines **Kleinentrums** zu. Das nächstgelegene **Mittelzentrum** ist **Bad Doberan** in einer Entfernung von rd. 15 km mit rd. 11.400 Einwohnern.

¹⁰ Stadt Ostseebad Kühlungsborn (2013): Daten und Fakten zum Ostseebad, online abrufbar unter: www.kuehlungsborn.de/service/presse/basis-informationen.html; Anmerkung: Die Statistik der Stadt Kühlungsborn berücksichtigt im Gegensatz zum Statistischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern auch Kleinvermieter mit unter acht Betten.

¹¹ Website Stadt Kühlungsborn (zuletzt zugegriffen am 16.06.2014)

Als weiterer Standort mit einem konkurrierenden einzelhandelsrelevanten Angebot ist das knapp 30 km südlich gelegene **Oberzentrum Rostock** einzustufen¹².

Karte 1: Lage der Stadt Kühlungsborn im Raum



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

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Kühlungsborn besteht in ihrer heutigen Form seit dem Jahr 1938 und wurde auf Grundlage der Eingemeindungen der vormals selbstständigen Gemeinden Brunshaupten, Fulgen und Arendsee gegründet¹³. 1996 bekam die Stadt Kühlungsborn den staatlich anerkannten Titel „Seebad“ aufgrund ihrer wichtigen Funktion als Kurort zugesprochen. Die Stadt ist der größte Bade- und Kurort in Mecklenburg-Vorpommern und zieht jährlich viele Hunderttausende Gäste und Besucher an. Das Stadtgebiet umfasst rd. 16 km², was bei der aktuellen Bevölkerungszahl von rd. **7.900 Einwohnern** einer Einwohnerdichte von knapp 457 Einwohnern/ km² entspricht. Insgesamt beläuft sich die **absolute Bevölkerungszunahme** innerhalb Kühlungsborns zwischen den Jahren 2001 (7.217) und 2014 (7.887) auf rd. **700 Einwohner**, was einem **relativen Bevölkerungsgewinn** von rd. **+9,3 %** entspricht¹⁴.

¹² vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (letzte Neubekanntmachung im Jahr 2005, zur Zeit befindet sich das LEP in der Fortschreibung) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock, zuletzt geändert im Jahr 2011

¹³ vgl. Website Stadt Kühlungsborn (zuletzt zugegriffen am 02.06.2014)

¹⁴ vgl. WIMES (2014): Strukturanalyse und Prognose – Stadt Kühlungsborn. Rostock.

Karte 2: Siedlungsstruktur des Kühlungsborner Stadtgebietes

Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

Das Siedlungsgefüge setzt sich im Wesentlichen aus zwei Ortsteilen Ost und West zusammen. Die Einwohner teilen sich statistisch gesehen auf die beiden Ortsteile fast gleichmäßig auf¹⁵. Trotz einer markanten Zäsur durch den Kühlungsborner Stadtwald zwischen den beiden Siedlungsteilen (vgl. Karte 2) ist eine vergleichsweise kompakte Siedlungsstruktur zu erkennen. Kleinere, meist touristisch geprägte Siedlungsbereiche, lassen sich zudem im Westen erkennen. Ebenfalls markant sind größere Bereiche für Campingtouristen (bspw. der Campingpark in der Waldstraße) sowie im östlichen Siedlungsteil ein neu erschlossenes Wohngebiet (Neue Reihe). Dieses Gebiet bildet zusammen mit der Straße Grüner Weg die südliche Siedlungsgrenze des Kühlungsborner Stadtgebietes.

4.2 Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zuneh-

¹⁵ Schätzung nach Datengrundlage der Stadt Kühlungsborn

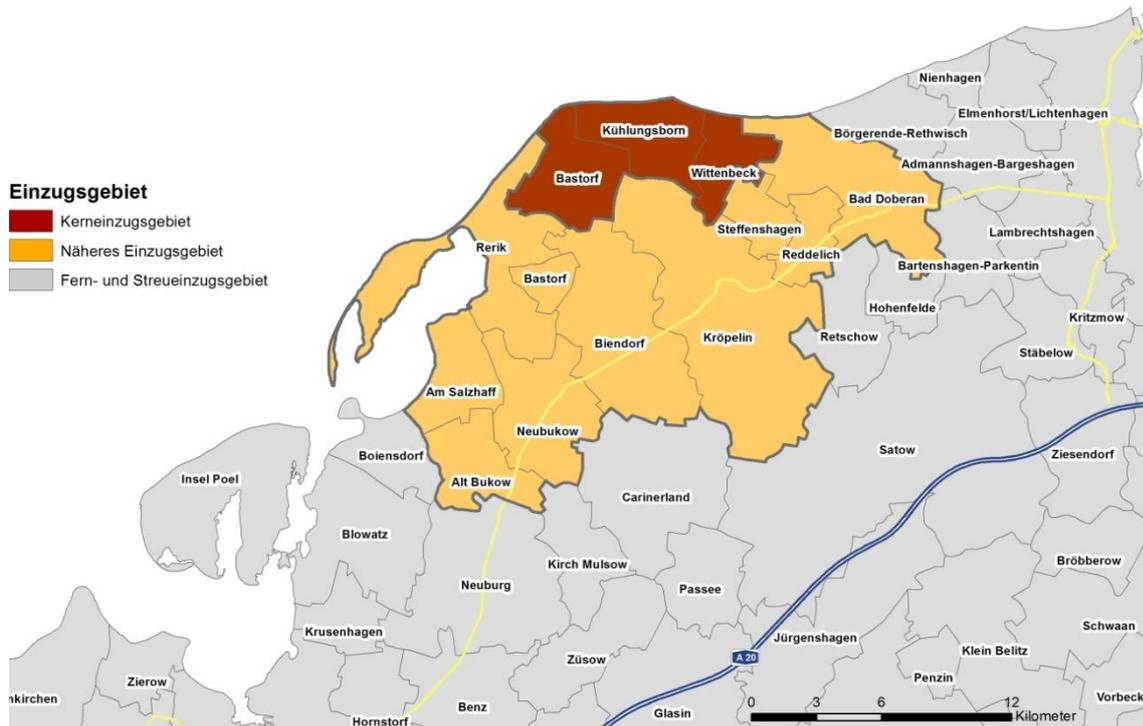
mender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Kühlungsborner Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Zur **empirischen Bestimmung des Einzugsgebietes des Kühlungsborner Einzelhandels** wurde im Juni/Juli 2014 eine Kundenherkunfts-erhebung in ausgewählten Kühlungsborner Einzelhandelsbetrieben durchgeführt (s. Kapitel 3.2). Die im Rahmen dieser Erhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen (n= 6.152) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung des Standortes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf dieser Grundlage sind Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Kühlungsborner Einzelhandels möglich.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass bei der Kundenherkunft zwar nach dem Hauptwohntort gefragt wurde, jedoch kann es sein, dass einige Kunden hier ggf. ihren Zweitwohnsitz oder ihre Ferienwohnung angegeben haben.

Die nachfolgende Abgrenzung des Einzugsgebietes (vgl. dazu Karte 3) dient zum einen der Bewertung der derzeitigen **Ausstrahlungskraft des Kühlungsborner Einzelhandels** sowie zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des **externen Nachfragepotenzials**. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes stützt sich dabei im Wesentlichen auf die zentralörtliche Gliederung des Raumes, der Lage der einzelnen zentralen Orte zueinander sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit der jeweiligen Ober-, Mittel- und Grundzentren. Der Abgrenzung liegt dabei die Prämisse zu Grunde, dass das einzelhandelsrelevante Angebot einer Stadt umso eher nachgefragt wird, je attraktiver und verkehrlich gut erreichbar es ist. Folglich nimmt die Bindung außerhalb Kühlungsborns lebender Einwohner an das in der Stadt lokalisierte Einzelhandelsangebot mit zunehmender Entfernung vom Kühlungsborner Stadtgebiet ab. Basierend auf diesen Überlegungen lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Kühlungsborn wie folgt abgrenzen:

Karte 3: Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels

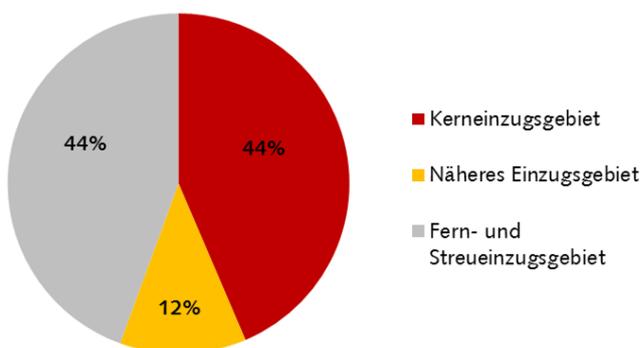


Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Juni / Juli 2014, n= 6.152; © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA“

Kerneinzugsgebiet

Die Stadt Kühlungsborn sowie die Gemeinden Bastorf und Wittenbeck werden mit einem gesamten Kundenpotenzial von rund **9.700 Einwohnern** mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. **50 Mio. Euro** als Kerneinzugsgebiet definiert. Die beiden kleinen Gemeinden liegen auch im landesplanerischen Verflechtungsbereich des Grundzentrums. Rund 44 % aller erfassten Kunden kamen aus diesem Bereich. Im Vergleich zu anderen Städten dieser Größenordnung ist dieser Kundenanteil vergleichsweise klein. Dies liegt nicht in erster Linie an der starken Bedeutung des Tourismus sowie an der geografischen „Insel-Lage“ der Stadt.

Abbildung 1: Zusammensetzung der Kundenherkunft des Kühlungsborner Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Juni / Juli 2014, n= 6.152

Näheres Einzugsgebiet

Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Aus diesem Bereich kamen nur rund 12 % der erfassten Kunden. Auch hier spiegelt sich die vergleichsweise geringe (Versorgungs-)Bedeutung des Kühlungsborner Einzelhandels für die nahegelegenen Städte und Gemeinden wieder. Auch durch die Nähe zu dem Mittelzentrum Bad Doberan sowie zu dem Oberzentrum Rostock wird der Einzugsbereich räumlich begrenzt. Das **Einzugsgebiet** umfasst die Kommunen Steffenhagen, Rerik, Am Salzhaff, Alt Bukow, Bad Doberan, Biendorf, Reddelich, Kröpelin und Neubukow. In diesem Gebiet leben aktuell rd. **25.800 Einwohner** mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. **127,0 Mio. Euro**.

Weiteres Einzugsgebiet (Fern- und Streueinzugsgebiet)

Aufgrund der abgesetzten Lage Kühlungsborns, der räumlichen begrenzten Ausdehnungsmöglichkeit des Einzugsgebietes sowie der sehr ländlich geprägten Siedlungsstruktur wird im vorliegenden Fall auf die Differenzierung zwischen näherem Ferneinzugsgebiet und Streueinzugsgebiet verzichtet. Das weitere Einzugsgebiet setzt sich somit aus dem **Ferneinzugsgebiet** der angrenzenden Kommunen sowie dem **Streueinzugsgebiet** zusammen. Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels werden daneben „Zufallskäufe“ durch Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Ausgehend von dem bereits beschriebenen Fremdenverkehrspotenzial der Stadt Kühlungsborn (vgl. Kapitel 4.1) ist davon auszugehen, dass ein nicht unwesentlicher Anteil des einzelhandelsrelevanten Umsatzes im Kühlungsborner Einzelhandel auf die Kaufkraft von Touristen (also Übernachtungs- und Tagesgästen) entfällt. Aufgrund der erhöhten Bedeutung dieses Kaufkraftpotenzials für den Kühlungsborner Einzelhandel wird sich Kapitel 4.4 differenzierter mit dieser Thematik auseinandersetzen. Aufgrund der starken touristischen Bedeutung und den damit einhergehenden Übernachtungsgästen ist dieser Wert im Vergleich zu anderen Städten relativ hoch. Insgesamt ist der Anteil aus diesem aggregierten Einzugsgebiet genauso hoch wie der Anteil aus dem Kerneinzugsgebietes. Dies unterstreicht nochmals die starke überregionale bisweilen internationale Bedeutung der Stadt als Urlaubsort.

4.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand von Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten beziehungsweise Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Kühlungsborn stellt sich für das Jahr 2014 wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Kühlungsborn

Warengruppe	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Kühlungsborner Wohnbevölkerung	
	pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.113	16,7
Blumen (Indoor)/Zoo	104	0,8
Gesundheit und Körperpflege*	330	2,6
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	172	1,4
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.719	21,5
Bekleidung	444	3,5
Schuhe / Lederwaren	126	1,0
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	58	0,5
Spielwaren / Hobbyartikel	109	0,9
Sport und Freizeit	92	0,7
überwiegend mittelfristiger Bedarf	829	6,6
Wohneinrichtung	114	0,9
Möbel	277	2,2
Elektro / Leuchten	143	1,1
Elektronik / Multimedia	383	3,0
medizinische und orthopädische Artikel	73	0,6
Uhren / Schmuck	64	0,5
Bau- und Gartenmarktsortimente	542	4,2
überwiegend langfristiger Bedarf	1.596	12,5
Kaufkraftpotenzial gesamt (inkl. „Sonstiges“)	5.180	40,9

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2014; * inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 41 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Kühlungsborn zugrunde. Zusätzliches Kaufkraftpotenzial wird darüber hinaus durch Tages- und Übernachtungsgäste generiert (vgl. Kapitel 4.4). Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die

Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Kühlungsborn vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Kühlungsborn** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 93,5**, das heißt, dass die Kühlungsborner Bevölkerung über ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Tabelle 5: Kaufkraftpotenzial und -kennziffern im Einzugsgebiet

Kommune	Einwohner (<i>absolut</i>)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial (<i>in Mio. Euro</i>)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
Kühlungsborn (GZ)	7.887	40,9	93,5
Bastorf (OZ)	1.016	4,8	85,6
Wittenbeck (OZ)	785	3,9	89,2
Kerneinzugsgebiet	9.688	49,6	-
Steffenshagen (OZ)	469	2,2	86,9
Rerik (GZ)	2.176	10,8	89,7
Am Salzhaff (OZ)	499	2,3	85,1
Alt Bukow (GZ)	470	2,2	84,4
Bad Doberan (MZ)	11.427	58,5	92,5
Biendorf (OZ)	1179	5,3	81,7
Reddelich (OZ)	883	4,1	84,2
Kröpelin (GZ)	4.780	23,0	87,6
Neubukow (GZ)	3.917	18,6	86,4
weiteres Einzugsgebiet	25.800	126,9	-
Gesamt	35.488	176,5	-

Quelle: IFH Retail Consultants Köln - Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum, OZ = Ohne zentralörtliche Funktion

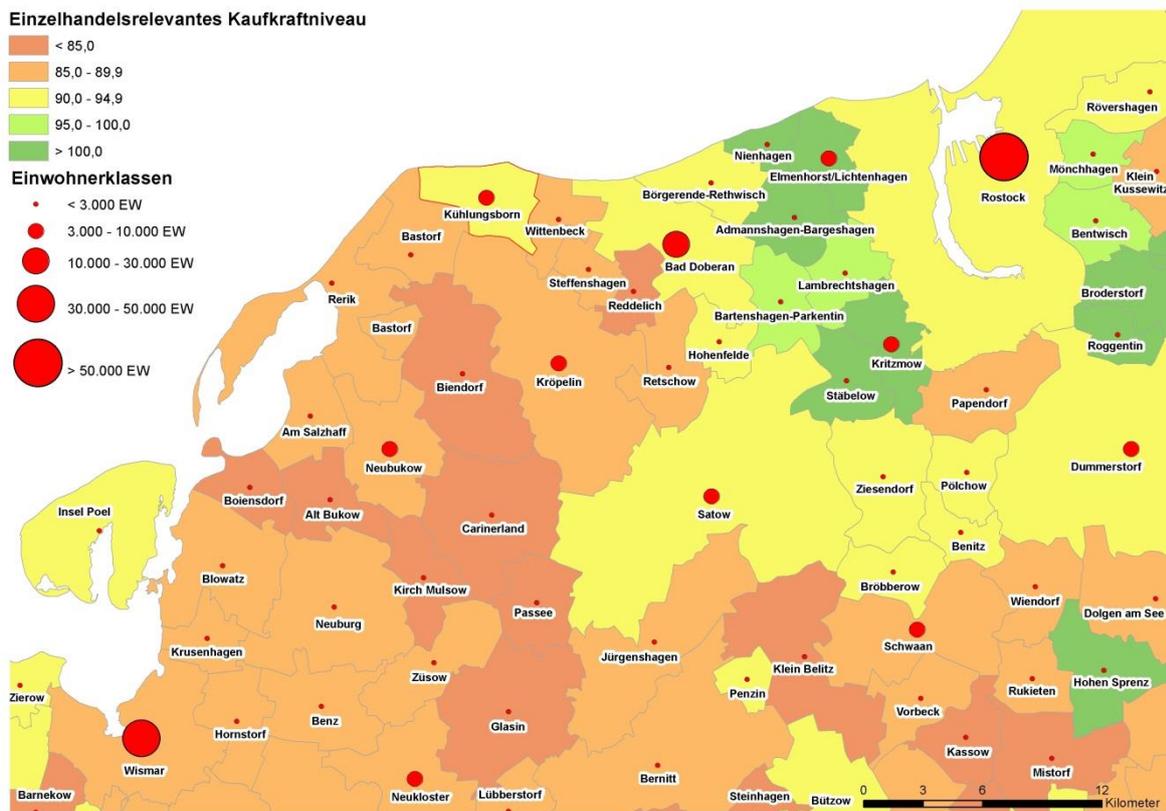
Im Vergleich zu den Kaufkraftkennziffern im Einzugsgebiet zeigt sich, dass sich das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Kühlungsborn (93,5) **über dem Durchschnitt** bewegt. Im Einzugsgebiet hat die Stadt neben der Stadt Bad Doberan (92,5) die höchste Kaufkraftkennziffer. Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass die im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft im Mittel zuweilen deutlich (beispielsweise Biendorf 81,7) unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

In einem regionalen Vergleich mit den **nächstgelegenen Ober- und Grundzentren außerhalb des Einzugsgebietes** bewegt sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Kühlungsborn auf einem mittleren Niveau (vgl. Tabelle 6, Karte 4). So liegt lediglich die Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Dummerstorf leicht über der Stadt Kühlungsborn.

Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial und -kennziffern in der Region

Kommune	Einwohner (<i>absolut</i>)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro)	einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau
Rostock (OZ)	202.887	1.032,8	93,1
Satow (GZ)	5.476	28,0	92,4
Schwaan (GZ)	4.958	24,2	88,6
Dummerstorf (GZ)	7.109	36,9	93,6

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
OZ = Oberzentrum, GZ = Grundzentrum

Karte 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von IfH, © 2014 OpenStreetMap

Das **Kaufkraftpotenzial im oben definierten Einzugsgebiet** um Kühlungsborn (vgl. Kapitel 4.2 und Tabelle 5) beträgt insgesamt rd. **177 Mio. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen sowie der bestehenden, sich zum Teil weiter verschärfenden Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Kühlungsborner Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zur Stadt Kühlungsborn (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken. Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsgebietes geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Küh-

lungsborner Einzelhandels ermittelten warengruppenspezifischen Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 5).

4.4 Touristisches Kaufkraftpotenzial

Neben der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der im Kühlungsborner Stadtgebiet sowie der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung schöpft sich ein nicht unwesentlicher Anteil des in Kühlungsborn gebundenen Einzelhandelsumsatzes aus der **touristischen Kaufkraft** (Tagesbesucher und Übernachtungsgäste). Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der touristischen Ausgaben im **kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich** konzentriert, also hauptsächlich in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren sowie Sport und Freizeit.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass neben dem touristischen Kaufkraftpotenzial auch zudem aus den unterversorgten Nachbargemeinden weitere Kaufkraft nach Kühlungsborn fließt. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass diese zusätzliche Nachfrage nach Angeboten des Kühlungsborner Einzelhandels sehr deutliche saisonale Unterschiede aufweist. Im Sommerhalbjahr Mai bis Oktober werden rd. 80 % der Übernachtungen in Kühlungsborn gezählt (siehe Tabelle 7). Wobei in den Sommermonaten Juni bis September nochmals ein deutliches Plus in Bezug auf die Anzahl der Gästeankünfte und Übernachtungen festzustellen ist. Im Juli und August zur Hochsaison des Bädertourismus, werden die höchsten Übernachtungszahlen registriert, so dass die Personenzahl in der Stadt Kühlungsborn mehr als um das Siebenfache der Einwohnerzahl (ca. 7.900 Einwohner) steigt. In der Vor- und Nebensaison von April bis Juni und September bis Oktober sind ebenfalls hohe Übernachtungszahlen festzustellen, die allerdings deutlich unterhalb der Werte der Hauptsaison liegen. Dadurch, dass sich ein Großteil der Gäste in Ferienwohnungen, auf Campingplätzen etc. selber versorgt, profitiert insbesondere der **Lebensmitteleinzelhandel** von der erhöhten Nachfrage. Entsprechend der von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn geführten Gästestatistik besuchten im Jahr 2012 rd. **412.000 Übernachtungsgäste** die Stadt Kühlungsborn und verbrachten hier durchschnittlich 6,1 Nächte, was in Summe rd. **2,5 Mio. Gästeübernachtungen** im Jahr 2013 entsprach.¹⁶ Die Anzahl der Übernachtungen konnte seit 2004 (1,8 Mio. Übernachtungen) um 40 % gesteigert werden. Auch die durchschnittliche Übernachtungsdauer je Gast im gleichen Zeitraum konnte um rd. einen halben Tag gesteigert werden.¹⁷ **Tagegäste** werden in der Stadt Kühlungsborn nicht empirisch erhoben. Dennoch ergibt sich aus hierheraus ebenfalls ein weiteres und nennenswertes Kaufkraftpotenzial. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Wert der Tagegäste in der Tabelle 8 um einen Schätzwert handelt. Dieser wurde auf Basis der Angaben zur Relation eines Tages- und Übernachtungsgastes ermittelt.¹⁸

¹⁶ Stadt Ostseebad Kühlungsborn (2013): Daten und Fakten zum Ostseebad, online abrufbar unter: www.kuehlungsborn.de/service/presse/basis-informationen.html

¹⁷ ebenda

¹⁸ vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Tagesreisen der Deutschen. Berlin

Tabelle 7: Ankünfte und Übernachtungen im Ostseebad Kühlungsborn im Jahr 2009

Monat	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen
Januar	9.000	42.000	4,5
Februar	13.000	58.000	4,6
März	20.000	104.000	3,2
April	32.000	169.000	3,8
Mai	44.000	257.000	5,8
Juni	41.000	295.000	7,2
Juli	53.000	410.000	7,8
August	56.000	384.000	6,9
September	36.000	230.000	6,4
Oktober	33.000	174.000	5,4
November	14.000	68.000	5,1
Dezember	12.000	56.000	4,8
Gesamtjahr	363.000	2.247.000	6,2

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Kämmerei der Stadt Kühlungsborn (2010), veröffentlicht im Rahmen des Gutachtens „Weiterentwicklung einer Tourismuskonzeption für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“, GLC Glücksburg Consulting AG (2010); gerundete Werte

Basierend auf den Angaben der Stadt Kühlungsborn zum Tourismus als Wirtschaftsfaktor für das Jahr 2013 sowie der Untersuchung des Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) zum Thema „Wirtschaftsfaktor Tourismus“¹⁹ ergibt sich für die Stadt Kühlungsborn das folgende, überschlägig ermittelte touristische Kaufkraftpotenzial:

Tabelle 8: Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Kühlungsborn (2012)

	Gäste (absolut)	Ausgaben pro Tag (in Euro)	davon Ausgaben im Einzelhandel (in Euro)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro)
Übernachtungen	2.505.019	100	25 (25 %)	62,6
Tagesgäste*	1.230.000	25	12,5 (50 %)	15,4
Gesamt	3.735.019	-	-	78,0

Quellen: eigene Berechnungen, Angaben der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Jahr 2012, * Anzahl der Tagesgäste als Schätzwert gemäß Verhältnisangabe zwischen Tagesgästen und Übernachtungsgästen (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): „Tagesreisen der Deutschen“ Berlin.)

¹⁹ Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2012): Wirtschaftsfaktor Tourismus Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche. Berlin.

Es zeigt sich, dass dem Kühlungsborner Einzelhandel pro Jahr zusätzlich ein **touristisches Kaufkraftpotenzial** von rd. **78 Mio. Euro** zur Verfügung steht, was knapp zwei Drittel über dem im Kühlungsborner Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial entspricht. Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich ein nicht näher quantifizierbarer Anteil (insbesondere in Bezug auf die Tagestouristen) auch aus Einwohnern des **weiteren Einzugsgebietes** speist. Folglich kann die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Touristen (rd. 78 Mio. Euro) nicht ohne Abzüge zu der Kaufkraft im Einzugsgebiet (rd. 127 Mio. Euro) hinzugerechnet werden. Es ist jedoch unstrittig, dass der Tourismus für den Kühlungsborner Einzelhandel eine wesentliche Umsatzquelle darstellt, was insbesondere bei der Bewertung der gesamtstädtischen und warengruppenspezifischen Zentralitäten (vgl. Kapitel 5) zu berücksichtigen ist.

5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Folgenden das Standortprofil und die Einzelhandelsstruktur der Stadt Kühlungsborn dargestellt. Im Rahmen des Standortprofils werden sowohl einzelhandelsrelevante als auch städtebauliche Gesichtspunkte betrachtet. Auf Grundlage der im Juni 2014 durchgeführten flächendeckenden primärstatistischen Einzelhandelserhebung und der städtebaulichen Beurteilung der Versorgungsstandorte wird die derzeitige Angebotssituation im gesamten Kühlungsborner Stadtgebiet bewertet.

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der nachfolgenden Analyse um eine „Momentaufnahme“ des einzelhandelsrelevanten Angebotes zum Erhebungszeitpunkt handelt. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte Betriebsschließungen oder betriebliche Veränderungen konnten nur bedingt berücksichtigt werden.

5.1 Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern

Der einzelhandelsrelevante Angebotsbestand in der Stadt Kühlungsborn stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung wie folgt dar:

- Die gesamtstädtische Verkaufsfläche von rund **21.200 m²** verteilt sich auf insgesamt **173 Einzelhandelsbetriebe**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **122 m²** und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Schnitt von rd. 230 m². Die bundesweit zu beobachtende Verkaufsfächenausweitung, bei einer sich gleichzeitig vollziehenden absoluten Abnahme der Einzelhandelsbetriebe, ist somit in Kühlungsborn nicht festzustellen.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsfächenausstattung** beträgt etwa **2,69 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Mittel von rund 1,4 m² pro Einwohner. Auch im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert deutlich über dem Durchschnitt. Zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen unter 10.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 0,89 m² pro Einwohner. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die durchschnittliche Verkaufsfächenausstattung pro Einwohner in den einzelnen Hauptbranchen sehr unterschiedlich ausfällt. Diese außergewöhnlich hohe einwohnerbezogene Verkaufsfächenausstattung ist auf die touristische Funktion der Stadt Kühlungsborn zurückzuführen, die (zumindest saisonal) einen zusätzlichen Verkaufsfächenbedarf hervorruft. Auch im Vergleich zu anderen Grundzentren im Land Mecklenburg-Vorpommern (rd. 1,7 m² pro Einwohner) zeigt sich ein ungewöhnlich hoher Ausstattungsgrad²⁰.

²⁰ Zur Verfügung gestellte Daten des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommerns für Grundzentren.

- Diesbezüglich liegen auch die **quantitativen Angebotsschwerpunkte in den typischen touristischen Warengruppen**, wie **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 6.900 m² Verkaufsfläche) sowie in der innerstädtischen Leitbranche **Bekleidung** (rd. 6.100 m² Verkaufsfläche).

Angebotsituation nach Warengruppen

Differenziert nach Warengruppen stellt sich die gesamtstädtische Angebotsituation des Kühlungsborner Einzelhandels wie folgt dar:

Tabelle 9: Einzelhandelssituation in Kühlungsborn nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche (in %)	einwohnerbezo- gene Verkaufsflä- chenausstattung (in m ² /Kopf)
Nahrungs- und Genussmittel	6.930	32,7%	0,88
Blumen (Indoor)/Zoo	360	1,7%	0,05
Gesundheit und Körperpflege	1.250	5,9%	0,16
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	640	3,0%	0,08
überwiegend kurzfristiger Bedarf	9.180	43,3%	1,16
Bekleidung	6.100	28,8%	0,77
Schuhe/Lederwaren	1.130	5,3%	0,14
GPK/Haushaltswaren	630	3,0%	0,08
Spielwaren/Hobbyartikel	300	1,4%	0,04
Sport und Freizeit	410	1,9%	0,05
überwiegend mittelfristiger Bedarf	8.570	40,4%	1,09
Wohneinrichtung	1.520	7,2%	0,19
Möbel	190	0,9%	0,02
Elektro/Leuchten	< 100	0,4%	0,01
Elektronik/Multimedia	170	0,8%	0,02
medizinische und orthopädische Artikel	220	1,0%	0,03
Uhren/Schmuck	370	1,7%	0,05
Baumarktsortimente	360	1,7%	0,05
Gartenmarktsortimente	520	2,5%	0,07
überwiegend langfristiger Bedarf	3.430	16,2%	0,43
Sonstiges	< 50	< 0,1%	< 0,1
Gesamt	21.190	100,0%	2,69

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher;
GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Mit rd. **6.900 m²** Verkaufsfläche entfällt der größte Einzelanteil (knapp 33 %) der Gesamtverkaufsfläche auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch einer der größten Anteile der Betriebe (43 Betriebe, zirka 25 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wesentliche Rolle spielen. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,88 m²/ Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 9) liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 - 0,40 m²/Einwohner. Dieser überdurchschnittlich hohe Wert unterstreicht zum einen die sehr gute **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe und belegt zum anderen die große Bedeutung dieser Warengruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben, insbesondere auch unter Berücksichtigung der touristischen Kaufkraftpotenziale (vgl. Kapitel 4.4).
- Auch die Angebotsausstattungen in den **übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** sind, insbesondere im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung, als umfangreich einzustufen. Vor allem in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** (rund 1.300 m² Verkaufsfläche) zeigen sich hinsichtlich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung überdurchschnittliche Werte (0,16 m² / Einwohner). Für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ist jedoch zu beachten, dass es sich hierbei oftmals um randsortimentsorientierte Angebote der zahlreich im Stadtgebiet lokalisierten Lebensmitteldiscounter handelt.
- In Summe entfallen mit rund **9.200 m²** rd. 43 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie mit **56 Betrieben** rd. 32 % aller Einzelhandelsbetriebe auf **überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnende Einzelhandelsangebote**.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot von rund **8.600 m²**, was einem Anteil von zirka **40 %** an der **gesamtstädtischen Verkaufsfläche** entspricht. Ein deutlicher quantitativer Angebotsschwerpunkt liegt dabei in der **zentrumprägenden Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **6.100 m²** über knapp **29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügt. Auch verteilt sich die Verkaufsfläche auf die meisten Betriebe (64), die dieser Warengruppe zuzuordnen sind. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,77 m²/Einwohner liegt dabei deutlich über der Verkaufsflächenausstattung vergleichbarer großer Städte (0,06 m²/Einwohner²¹), was unter anderem auch auf das zur Verfügung stehende touristische Kaufkraftpotenzial (vgl. Kapitel 4.4) zurückzuführen sein dürfte.
- Die größten Konzentrationen warengruppenspezifischer Verkaufsfläche im **Bereich Bekleidung** zeigen sich dabei an den Angebotsstandorten in den Ortsteilzentren Ost und West. In beiden Kühlungsborner Hauptgeschäftsbereichen finden sich überwie-

²¹ Dieser Wert basiert auf Vergleichsdaten aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank für Städte und Gemeinden unter 10.000 Einwohnern.

gend kleinteilige inhabergeführte wie filialisierte Modeangebote. Eine überdurchschnittlich hohe Konzentration ist darüber hinaus am Sonderstandort Bootshafen zu beobachten, was ebenfalls auf das touristisch ausgerichtete Angebot der hier lokalisierten Betriebe zurückgeführt werden kann.

- In den ebenfalls zentrenprägenden Leitbranchen **Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Spielwaren** sowie **Sport und Freizeit** zeigen sich gesamtstädtische Verkaufsflächen zwischen **410 m²** und **1.130 m²**, was Anteilen zwischen **2** und **5 %** am gesamten Verkaufsflächenangebot der Stadt Kühlungsborn entspricht. Die einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen bewegen sich durchweg im oberen Mittelfeld vergleichbar großer Städte.
- Mit einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von **1,09 m²/Einwohner für überwiegend mittelfristige Bedarfsgüter** stellt sich das aktuelle Angebot im Kühlungsborner Einzelhandel unter quantitativen Gesichtspunkten als sehr gut beziehungsweise als deutlich über dem Durchschnitt liegend dar.

Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rd. **3.400 m² Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rd. **16 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rund 900 m²) und **Wohneinrichtung** (rd. 1.500 m²). Das Verkaufsflächenangebot verteilt sich dabei auf insgesamt 35 Betriebe. Es zeigen sich also im Gegensatz zum bundesdeutschen Trend keine flächenintensiven Angebotsformen der jeweiligen Anbieter. Vielmehr ist wie bereits über fast alle Warengruppen ein kleinteiliges und meist inhabergeführtes Angebot auch in dieser Bedarfsstufe zu finden.
- Die **einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen** im langfristigen Bedarfsbereich weisen ein Spektrum zwischen 0,01 m²/Einwohner (**Elektro/Leuchten**) und 0,12 m²/Einwohner (**Bau- und Gartenmarktsortimente**) auf, was in erster Linie ebenfalls auf den Flächenanspruch der einzelnen Produkte zurückzuführen ist. Im Vergleich zu den durchschnittlichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächenausstattungen vergleichbar großer Städte mit grundzentraler Versorgungsfunktion zeigt sich, dass sich auch die Warengruppen des langfristigen Bedarfs durchweg im Durchschnitt beziehungsweise leicht über diesem bewegen (0,92 m²/Einwohner²²).

Stellt man dieses warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die daraus ermittelbaren warengruppenspezifischen Umsätze des Kühlungsborner Einzelhandels der in Kühlungsborn lokalisierten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (vgl. Tabelle 4 in Kapitel 4.3) so ergibt sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelspezifische Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraftzu- beziehungsweise -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes zulässt.

²² Dieser Wert basiert auf Vergleichsdaten aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank für Städte und Gemeinden unter 10.000 Einwohnern.

Tabelle 10: Einzelhandelsspezifische Zentralität in Kühlungsborn differenziert nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6.930	31,0	16,7	1,86
Blumen (Indoor)/Zoo	360	0,9	0,8	1,04
Gesundheit und Körperpflege	1.250	6,1	2,6	2,34
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	640	2,7	1,4	1,95
überwiegend kurzfristiger Bedarf	9.180	40,6	21,4	1,89
Bekleidung	6.100	17,2	3,5	4,92
Schuhe/Lederwaren	1.130	3,6	1,0	3,59
GPK/Haushaltswaren	630	1,4	0,5	3,13
Spielwaren/Hobbyartikel	300	0,7	0,9	0,85
Sport und Freizeit	410	1,3	0,7	1,80
überwiegend mittelfristiger Bedarf	8.570	24,3	6,5	3,71
Wohneinrichtung	1.520	2,5	0,9	2,78
Möbel	190	0,2	2,2	0,10
Elektro/Leuchten	< 100	0,3	1,1	0,26
Elektronik/Multimedia	170	1,0	3,0	0,34
medizinische und orthopädische Artikel	220	1,4	0,6	2,38
Uhren/Schmuck	370	3,0	0,5	5,99
Baumarktsortimente	360	0,5	3,6	0,14
Gartenmarktsortimente	520	0,4	0,6	0,75
überwiegend langfristiger Bedarf	3.430	9,4	12,6	0,75
Sonstiges	< 50	0,1	0,3	0,12
Gesamt	21.190	74,3	40,9	1,82

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich)

PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

- Dem in der Stadt Kühlungsborn vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von rd. **41 Mio. Euro** für das Jahr 2014 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rd. **74 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **1,82** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen um ca. **80 %**. Per Saldo übersteigen somit die Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb der Stadt Kühlungsborn. Dies übererfüllt zunächst einmal (unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen) **die landesplanerische Versorgungsfunktion der Stadt als Grundzentrum** und lässt – insbesondere aufgrund der niedrigen Einwohnerzahlen sowie des niedrigen Kaufkraftniveaus im zugeordneten Einzugsgebiet (vgl. Tabelle 5 in Kapitel 4.3) auf eine hohe Bindung des touristischen Kaufkraftpotenzials schließen.
- Über die meisten Warengruppen werden deutlich erhöhte Zentralitäten erreicht. Dazu zählen insbesondere die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (1,86), **Bekleidung** (4,92), **Schuhe/Lederwaren** (3,59), **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** (3,13), **Wohneinrichtung** (2,78) und **Uhren/Schmuck** (5,99). Sie lassen auf die touristische Attraktivität des vorhandenen einzelhandelsrelevanten Angebotes schließen. Vor allem in den zuvor genannten Warengruppen werden von Touristen klassischerweise Urlaubs- und Versorgungseinkäufe getätigt. Ein anderes Bild zeigt sich hingegen bei den flächenintensiven Warengruppen, die auch aufgrund der landesplanerischen Funktion deutlich geringer angeboten werden.
- Demnach ist auch in Bezug auf die einzelhandelsspezifischen Zentralitäten das derzeitige Einzelhandelsangebot der Stadt Kühlungsborn als überdurchschnittlich einzustufen.

5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes

Die kleinräumige Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Kühlungsborner Stadtgebiet. Differenziert nach Ortsteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Stadt Kühlungsborn wie folgt dar:

Tabelle 11: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Kühlungsborner Ortsteile

Ortsteil	Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m ² , gerundet)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche (in %)	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ²)
Kühlungsborn-Ost	116	14.500	70 %	3,68
Kühlungsborn-West	57	6.700	30 %	1,70
Gesamt	173	21.200	100 %	2,69

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014; eigene Darstellung; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

- Insgesamt ist eine räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots im Ortsteil **Kühlungsborn-Ost** festzustellen. Mit rd. **14.500 m² Verkaufsfläche** befinden sich rd. 70 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes beziehungsweise mit **116 Betrieben** knapp 67 % aller Anbieter innerhalb dieses Ortsteils.
- Eine weitere Verkaufsflächenkonzentration zeigt sich im Ortsteil **Kühlungsborn-West** und hier insbesondere entlang der Hermannstraße und Poststraße. Die **57** in diesem Ortsteil ansässigen **Einzelhandelsbetriebe** verfügen mit einer Verkaufsfläche von rd. **6.700 m²** über rd. 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die **ortsteilbezogene Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner** lässt sich wie folgt beurteilen: Sowohl für den Ortsteil **Kühlungsborn-Ost (3,68 m²/Einwohner)** als auch für den Ortsteil **Kühlungsborn-West (1,70 m²/Einwohner)** lassen sich Ausstattungsgrade ermitteln, die auf die gesamtstädtische beziehungsweise regionale Versorgungsfunktion der in diesen Ortsteilen lokalisierten, einzelhandelsrelevanten Angebote hinweisen.

Räumlich-funktionale Angebotsstruktur

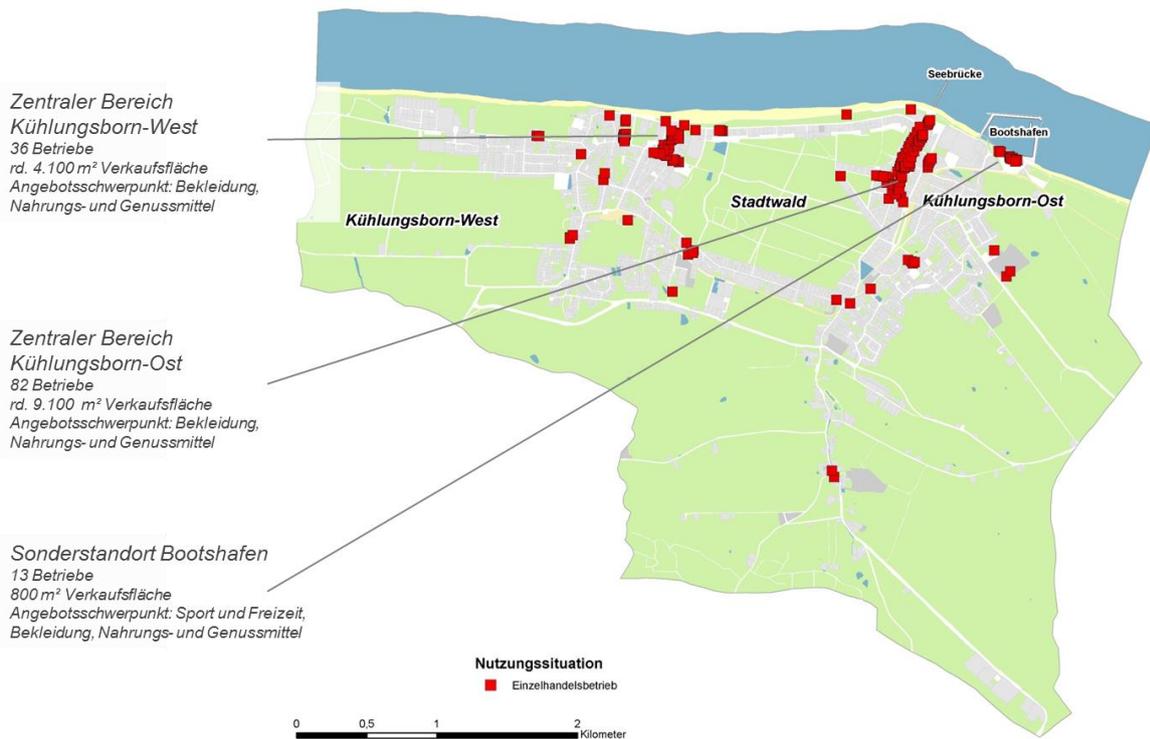
In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur sind insbesondere die beiden Kühlungsborner Ortsmitten und ihre zentralen Bereiche Ost und West hervorzuheben. Ergänzt wird deren einzelhandelsrelevanter Besitz durch die Angebote an den Standorten Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“.

An den zuvor genannten Angebotsstandorten stellt sich das quantitative Verkaufsflächenangebot derzeit wie folgt dar:

- Der quantitative und räumliche Einzelhandelsschwerpunkt liegt mit **82 Betrieben** und einer Verkaufsfläche von knapp **9.100 m²** im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost. Das in diesem Bereich lokalisierte Angebot konzentriert sich im Wesentlichen entlang der **Strandstraße sowie der Rudolf-Breitscheid-Straße**. Der eindeutige Angebotsschwerpunkt innerhalb dieses zentralen Bereiches entfällt auf Angebote des **mittelfristigen Bedarfs** (rund 6.000 m² Verkaufsfläche) und hier insbesondere auf die Warengruppe **Bekleidung**. Weitere Angebotsschwerpunkte zeigen sich in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (rd. 1.200 m² Verkaufsfläche).
- Vom gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot entfällt damit rd. **43 %** auf diesen zentralen Bereich, die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** liegt bei **111 m²**, was auf eine insgesamt kleinteilige Angebotsstruktur schließen lässt, die lediglich punktuell durch großflächige Betriebsformen ergänzt wird.
- Eine weitere Angebotskonzentration zeigt sich rund um die **Hermannstraße** in der Ortsmitte West. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rund **4.100 m²** (rd. **20 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) sind in diesem Bereich **36 Einzelhandelsbetriebe** ansässig, wobei die größten Verkaufsflächenanteile auf Angebote des **kurzfristigen Bedarfs** (rd. **1.800 m² Verkaufsfläche**) entfallen. Die in diesem zentralen Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich im Wesentlichen beidseits der Hermannstraße sowie im Kreuzungsbereich Poststraße / Hermannstraße und weisen im Schnitt eine Verkaufsfläche **von rd. 114 m² je Betrieb** auf.
- Im übrigen Stadtgebiet sind außerdem noch in zwei weiteren kleineren Angebotsstandorten einige Betriebe lokalisiert. Im Ortsteil West am Standort „Unter den Kolonnaden“ (rd. 600 m² Verkaufsfläche) sowie im Ortsteil Ost am Kühlungsborner Bootshafen (rd. 800 m² Verkaufsfläche).

Weitere Angebote, insbesondere des großflächigen sowie überwiegend autokundenorientierten Einzelhandels, sind an solitären Standorten sowie im Gewerbegebiet Fulgengrund zu beobachten. In der Regel handelt es hierbei um vereinzelt Lebensmittelmärkte, wie bspw. der Lebensmitteldiscounter Aldi am Standort Gewerbegebiet Fulgengrund.

Karte 5: Einzelhandelsschwerpunkte in Kühlungsborn



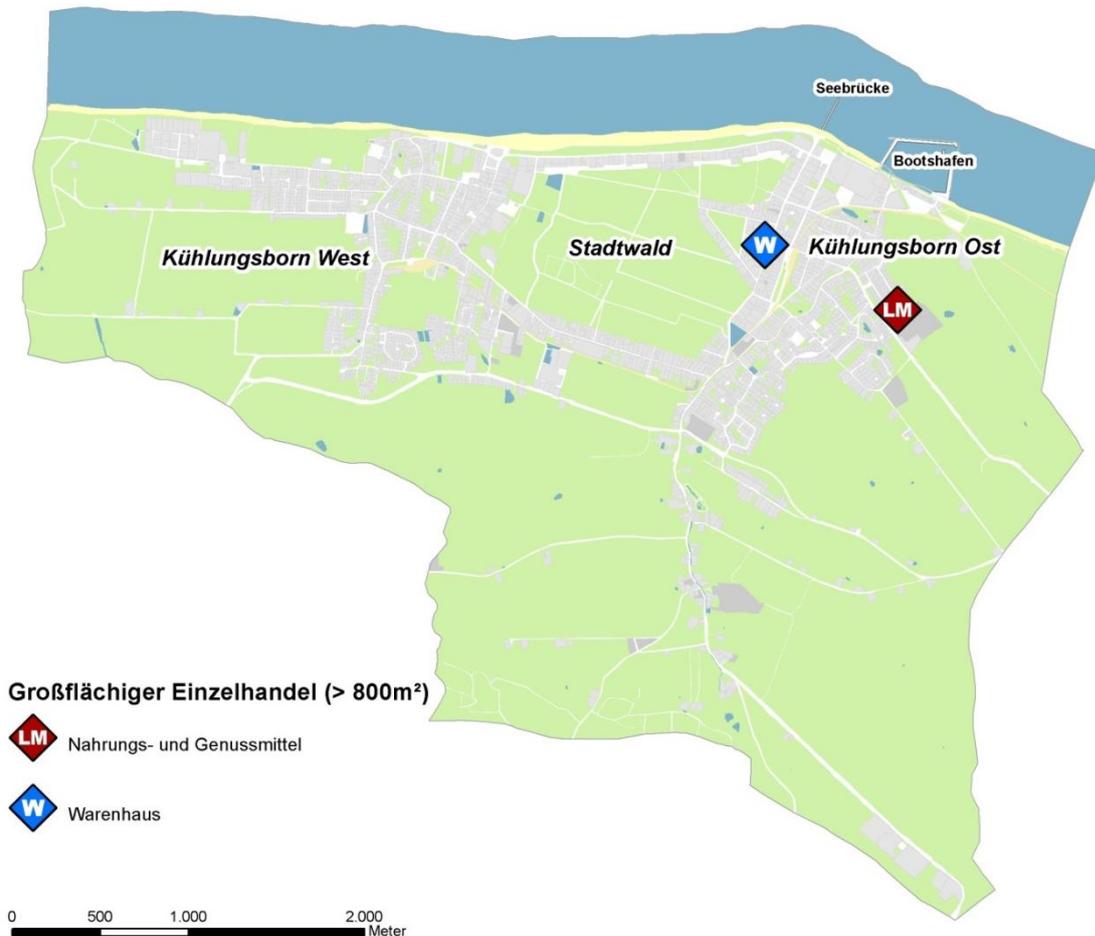
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

Großflächiger Einzelhandel

- Aktuell bestehen in Kühlungsborn lediglich **zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **2.100 m²**.
- Dies sind der **Lebensmitteldiscounter Aldi** im Gewerbegebiet Fulgengrund mit rd. 900 m² Gesamtverkaufsfläche sowie das **Bekleidungshaus Stolz** im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost. Der Anteil der beiden Betriebe beträgt lediglich rd. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Kühlungsborn.
- Die wenigen großflächigen Betriebe bestätigen nochmals deutlich, dass die städtische Einzelhandelsstruktur sehr kleinteilig ist.
- Auch im Vergleich zu anderen Grundzentren im Land Mecklenburg-Vorpommern ist hinsichtlich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung in dieser Hinsicht ein unterdurchschnittlicher Wert von rd. 0,3 m² pro Einwohner festzustellen. Im Landesdurchschnitt liegt dieser Wert bei rd. 0,8 m² pro Einwohner²³.

²³ Zur Verfügung gestellte Daten des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommerns für Grundzentren.

Karte 6: Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Angebotsverschiebung des großflächigen Einzelhandels in Gewerbegebiete oder an „Grüne-Wiese“-Standorte vor allem durch die städtebaulich nicht kontrollierte Neuansiedlung oder Verlagerung von Einzelhandelsanbietern forciert wird. Immer wieder haben sich Politik und Stadtverwaltung mit wiederkehrenden Ansiedlungs- beziehungsweise Erweiterungsanfragen von Investoren für solche Standortbereiche zu beschäftigen. In Abhängigkeit von den angebotenen Sortimenten kann dies zu einer ruinösen Konkurrenzsituation gegenüber zentralen und integrierten Einzelhandelslagen führen. Insbesondere gegenüber den zentralen Bereichen (in erster Linie den beiden Ortsteilzentren Ost und West) ist eine Verschärfung der Wettbewerbssituation anzunehmen, die die Funktionsfähigkeit der Angebotsstrukturen in diesen beiden zentralen Bereichen bedroht.

Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und die Vermeidung einer „unfairen“ Konkurrenzsituation zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebotes in den beiden Ortsteilzentren gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Kühlungsborn. Vor diesem Hintergrund sind beide **Ortsteilzentren** auch zukünftig **als wichtigste gesamtstädtische und re-**

gionale Versorgungsstandorte der Stadt Kühlungsborn zu sichern und zu fördern, weitere Standorte sind **zentrenverträglich zu gestalten**.

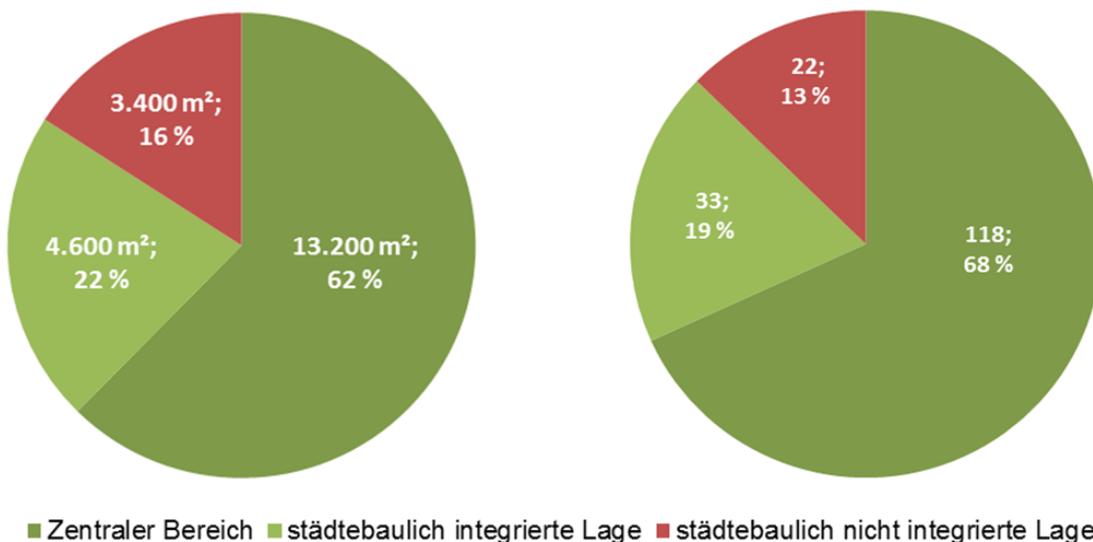
Leerstehende Ladenlokale

- Zum Erhebungszeitpunkt können im gesamten Stadtgebiet nur insgesamt **2 leerstehende Ladenlokale** mit einer Gesamtverkaufsfläche von zirka 850 m² identifiziert werden²⁴. Dies entspricht einer Leerstandsquote von nur **rd. 1 % der Ladenlokale** und **rd. 4,0 % der Verkaufsfläche**. Beide Leerstände sind in der Cubanzestraße zu finden.
- Insgesamt zeigt sich diesbezüglich ein sehr erfreuliches Bild.

Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1). Eine differenzierte räumliche Auswertung des einzelhandelsrelevanten Angebotes hinsichtlich dieser städtebaulichen Lagekategorien ergibt für den derzeitigen Einzelhandelsbestand in Kühlungsborn folgendes Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsfläche und Betriebe nach Lagen



Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014; eigene Darstellung; gerundete Werte

- Über alle Angebotsstandorte im Kühlungsborner Stadtgebiet zeigt sich, dass sich der **Großteil der Betriebe** (knapp **70 %** beziehungsweise **118 Betriebe**) innerhalb der **zentralen Bereiche** befindet als auch der überwiegende Anteil der **gesamstädtischen Verkaufsfläche** in diesen (knapp **62 %** beziehungsweise **13.200 m²**) lokalisiert ist.
- Zusammen mit den **sonstigen städtebaulich integrierten** sind **über 80 % der Betriebe** und **rd. 84 % der Gesamtverkaufsfläche in integrierten Lagen** zu finden. Dieses sehr

²⁴ Die tatsächlich leerstehende Verkaufsfläche wird über dem genannten Wert liegen, da einige Ladenlokale nicht einsehbar waren und demnach die Verkaufsflächen weder ausgemessen noch geschätzt werden konnten.

erfreuliche Bild zeigt, dass es der Stadt gelungen ist – auch flächenintensive Betriebsformen, wie beispielsweise Lebensmittelanbieter, in zentrale und damit integrierte Lage (beispielsweise der Lebensmitteldiscounter Lidl in der Ortsmitte West) zu lenken.

- Ergänzend zu den zuvor genannten Lagekategorien befinden sich nur wenige einzelhandelsrelevante Angebote im Kühlungsborner Stadtgebiet in **städtebaulich nicht integrierten Streulagen**. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt von **rd. 3.400 m²** (verteilt auf **22 Einzelhandelsbetriebe**) ist in dieser Lagekategorie ein kleiner Anteil (rd. 24 % der Gesamtverkaufsfläche) zuzuordnen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Angeboten jeweils um solitäre Einzelstandorte – in der Regel solitäre Versorgungsstandorte – handelt, die keinen räumlichen Zusammenhang aufweisen und die Kriterien eines zentralen Bereiches (vgl. Kapitel 3) nicht erfüllen.

5.3 Städtebauliche Analyse der Angebotsschwerpunkte

Im Folgenden gilt es, die beiden Kühlungsborner Ortsteile und ihre zentralen Bereiche (jeweilige Ortsmitte) sowie den Sonderstandort Bootshafen unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten. Des Weiteren wird die aktuelle Angebotssituation in dem an die Ortsteilmitte Kühlungsborn-West angrenzenden Angebotsstandort „Unter den Kolonnen“ dargestellt sowie ebenfalls unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet.

5.3.1 Zentraler Bereich Kühlungsborn-Ost

Die **Kühlungsborner Ortsteilmitte Ost** mit ihrem zentralen Bereich stellt einen der beiden Ortskerne der bipolaren Stadtstruktur dar. Dieser Bereich ist neben dem Ortskern West für die Gesamtstadt ein wichtiger siedlungsräumlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt. Der multifunktionale Ortsmittelpunkt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten (in Teilen historischen) Erhaltungszustand und weist keine nennenswerten, im Stadtbild auffallenden Mängel auf.

Abbildung 3: Zentraler Bereich Kühlungsborn-Ost – Strandstraße



Quelle: Eigene Aufnahmen

Prägend ist, wie in vielen Siedlungsbereichen, die **Bäderarchitektur** aus dem späten 19. Jahrhundert, die insbesondere die Bereiche entlang der Strandpromenade bzw. der Strandstraße dominiert. Darüber hinaus zeigt sich in den meisten Straßenzügen ein städtebaulich harmonisches Nebeneinander von kleinteiliger, historischer Bebauung und moderner Architektur.

Die wichtigste Einzelhandelslage des zentralen Bereiches ist die linear verlaufende, rd. 400 Meter lange **Strandstraße** (s. Abbildung 3), die sich als Nord-Süd-Achse direkt von der Seebrücke bis in den Ortskern zieht. In diesem verkehrsberuhigten Abschnitt der Strandstraße zeigt sich die belebteste Geschäftsatmosphäre, mit der **höchsten und durchgängigsten Einzelhandelsdichte**, den **stärksten Passantenfrequenzen** sowie der abwechslungsreichsten **Nutzungsmischung**. Neben den Einzelhandelsbetrieben finden sich auch hier zahlreiche touristisch geprägte Dienstleistungsnutzungen, wie beispielweise Gastronomieangebote. Neben der Strandstraße, im Norden übergehend als Straße „Zur Seebrücke“, bestehen weitere Nebenlagen mit einer vergleichsweise geringeren Einzelhandelsdichte. Zu nennen sind hier die beiden angrenzenden Seitenstraßen: die **Dünenstraße** und die **Rudolf-Breitscheid-Straße**. Im Gegensatz zu dem beidseitig dichten Einzelhandelsbesatz der Strandstraße ist in den zuvor genannten Straßenzügen oftmals nur ein einseitiger Einzelhandelsbesatz zu beobachten. Dennoch fungiert der gesamte Bereich – auch wegen seiner zahlreich touristisch geprägten Nutzungen – als beliebteste „Touristenmeile“ im gesamten Stadtgebiet, die über die Ostseeallee bzw. über die Hafenstraße mit den weiteren touristischen Hotspots, wie dem Bootshafen (vgl. Kapitel 5.3.4) bzw. der Ortsteilmitte West (vgl. Kapitel 5.3.2), angebunden ist. Charakteristisch sind hier kleinere und eng aneinander gereihte Ladeneinheiten, die teilweise ihre Verkaufsflächen als Sondernutzungsflächen entlang des Bürgersteigs vorgelagert haben.

Abbildung 4: Rudolf-Breitscheid-Straße – Versorgungsbaustein „Edeka / KiK“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Insbesondere der Standortverbund aus Edeka und KiK in der **Rudolf-Breitscheid-Straße** (s. Abbildung 4), die u.a. über die Straßen Bürgerweg oder den Hermann-Löns-Weg funktional an die Strandstraße angebunden ist, stellt einen vergleichsweise neuen Einzelhandelsbaustein in der Kühlungsborner Einzelhandelslandschaft dar. Mit einem Edeka Supermarkt, einem Bäcker, kleineren Betrieben aus dem Bekleidungsbereich sowie dem Bekleidungsdiscounter KiK bildet der Standortverbund innerhalb des zentralen Bereiches einen deutlichen Angebotschwerpunkt. In unmittelbarer Nähe zu dem Einzelhandelskomplex befinden sich zahlreiche

neu geschaffene Stellplätze (u. a. das neue Parkhaus „Seebrücke“). Die kompakte Einzelhandelsimmobilie; ist neben dem Bekleidungshaus Stolz in der Strandstraße, einer der größten zusammenhängenden Einzelhandelsbetriebe und zugleich ein wichtiger Magnet für den leicht abgesetzten Standortverbund im östlichen Bereich der Ortsmitte. Er ist sowohl für Touristen als auch für die Kühlungsborner Einwohner ein wichtiger Versorger im östlichen Stadtgebiet, der sehr gut in diesen Bereich städtebaulich integriert ist.

Durch die funktionale **Anbindung** der verschiedenen Lagen durch zahlreiche kleinere Straßen sind auch die vermeintlichen Nebenlagen, wie die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Dünenstraße, sehr gut an die Hauptlage der Strandstraße angebunden. Im Zusammenspiel mit dem attraktiven öffentlichen Raum ergibt sich ein kleinerer städtebaulicher Rundlauf, der zwar nicht über eine Fußgängerzone verfügt, jedoch durch vergleichsweise breite Bürgersteige entlang der Strandstraße und einen verkehrsberuhigten Abschnitt dennoch eine hohe Aufenthaltsqualität für die Fußgänger besitzt. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum konnte die Aufenthaltsqualität in den letzten Jahren im zentralen Bereich nochmals erhöht werden. Diese Qualität gilt es zu sichern und die bereits neu ausgebaute Rudolf-Breitscheid-Straße als funktionellen (Versorgungs-)Baustein an die Hauptlage konsequent anzubinden. Wobei auch festzuhalten ist, dass in dem zentralen Bereich eine historische, städtebauliche Mitte, wie beispielsweise ein Marktplatz, nicht vorhanden ist.

Insgesamt zeigt sich über den gesamten Bereich ein sehr erfreuliches Bild. Im zentralen Bereich konnte im Rahmen der Erhebung kein Leerstand festgestellt werden, zudem ist im gesamten Zentrum eine hohe Passantenfrequenz und eine vielseitige Nutzungsdichte zu beobachten. Daraus ablesbar ist ein klares und städtebaulich attraktives Zentrum. Ebenfalls herzuheben ist, dass eine räumliche Trennung zwischen filialisierendem Einzelhandel und inhabergeführten, spezialisierten Fachanbietern in der Kühlungsborner Ortsmitte Ost nicht zu erkennen ist. In nahezu allen Einzelhandelslagen zeigt sich eine Mischung der zuvor benannten Betriebsformen. So konnten in den letzten Jahren zu dem bestehenden Facheinzelhandel auch größere Filialisten, wie beispielsweise Liebeskind oder Jack Wolfskin an die Strandstraße angesiedelt werden.

Grundsätzlich ist bezüglich der primärstatistischen Einzelhandelserhebung darauf hinzuweisen, dass diese Einzelhandelserhebung im Juni 2014, also zur touristischen Hauptsaison, stattfand. So kann es sein, dass im Laufe des Jahres kleinere Betriebe aus betriebswirtschaftlichen Gründen ggf. innerhalb der Wintersaison schließen. Dies gilt für das gesamte Stadtgebiet mit der Einschränkung, dass dies zumeist kleinteilige Betriebe betrifft. Die größeren Anbieter, i. d. Regel Filialisten, haben ganzjährig offen.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- (differenziert nach Größenklassen und Bedarfsstufen) und Dienstleistungsangebotes im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost stellt sich aktuell wie folgt dar:

Karte 7: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (Juni 2014) befanden sich insgesamt 82 Betriebe in diesem zentralen Bereich, die eine **Verkaufsfläche von rund 9.100 m²** auf sich vereinen. Die nachstehende Tabelle 12 zeigt eine differenzierte Angebotsverteilung im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche.

Tabelle 12: Angebotssituation im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	1.170	12	16,9%
Blumen (Indoor)/Zoo	100	1	27,8%
Gesundheit und Körperpflege	640	3	51,2%
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	320	3	50,0%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.230	19	24,3%
Bekleidung	4.100	37	67,2%
Schuhe/Lederwaren	900	7	79,6%
GPK/Haushaltswaren	430	2	68,3%
Spielwaren/Hobbyartikel	200	2	66,7%
Sport und Freizeit	320	3	78,0%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.950	51	69,4%
Wohneinrichtung	410	3	27,0%
Möbel	< 100	1	42,1%
Elektro/Leuchten	< 50	-	33,3%
Elektronik/Multimedia	< 50	-	5,9%
medizinische und orthopädische Artikel	180	4	81,8%
Uhren/Schmuck	210	4	56,8%
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	< 50	-	3,8%
überwiegend langfristiger Bedarf	940	12	27,3%
Sonstiges	< 50	-	< 0,1%
Gesamt	9.130	82	43,1%

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK =
Glas/Porzellan/Keramik

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich folgendes feststellen:

- Mit rund **9.100 m²** Verkaufsfläche und 82 Betrieben **größter** Einzelhandelsstandort in Kühlungsborn; Verkaufsflächenanteil von rd. **43 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**.
- Größte **Anbieter** und zugleich **Magnetbetriebe** sind hier der Edeka Supermarkt (rd. 800 m² Verkaufsfläche), das Bekleidungshaus Stolz (rd. 1.200 m² Verkaufsfläche) sowie der Drogeriemarkt Rossmann mit rd. (rd. 700 m² Verkaufsfläche).

- Es sind fast alle Angebote aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, quantitativer Schwerpunkt in den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** (rd. 70 % der Verkaufsfläche in dem zentralen Bereich beziehungsweise absolut rund **13.100 m²**), insbesondere in den Warengruppen **Bekleidung** (rund **4.100 m²** und **37 Betriebe**) und **Schuhe/Lederwaren** (rd. **900 m²** und **7 Betriebe**). Zweitgrößte Angebotskonzentration mit knapp **2.200 m²** in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches**, insbesondere in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund **1.200 m²** und **12 Betriebe**).
- Weiterhin prägend für den zentralen Bereich ist die große Anzahl an **kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben** (durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb: rund **111 m²**), die sich sowohl aus **überregional bekannten Filialisten**, wie beispielsweise KiK, Rossmann oder Liebeskind als auch aus **inhabergeführten Fachgeschäften zusammensetzen**.
- Das Angebot ist in seiner Aufstellung deutlich auf **Touristen** und **Besucher** ausgerichtet. Hier dominieren neben bekannten Filialisten auch kleinere Betriebe, die insbesondere Souvenir-Artikel verkaufen. Darüber hinaus wird durch einen Rossmann Drogeriemarkt sowie durch den Edeka-Supermarkt auch der kurzfristige Bedarf durch zwei strukturprägende Anbieter gestärkt.
- Der **langfristige Bedarfsbereich** ist hingegen deutlich unterrepräsentiert.
- **Insgesamt** zeigt der zentrale Bereich eine breite Angebotsqualität, nicht zuletzt durch die Ansiedlung von verschiedenen Markenanbietern (insbesondere im Textil- und Schuhbereich).

Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches:

- Quantitativ der bedeutendste **Versorgungsbereich** der Stadt Kühlungsborn; aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht einer der wichtigsten Einzelhandels- und Angebotsstandorte im Stadtgebiet.
- Der Bereich übernimmt damit die Versorgungsfunktion eines Ortsteilzentrums für das östliche und südliche Stadtgebiet, die in einzelnen Warengruppen auch über die Ortsteilgrenzen hinausgeht. Dabei wird er aufgrund seiner Angebotszusammenstellung vor allem auch häufig von **Touristen** nachgefragt.

Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- **Östliche Randlage im Stadtgebiet, zentrale Lage** im Ortsteil Kühlungsborn-Ost, eingebettet in die überwiegend kleinteiligen Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen des Ortsteils.

Erreichbarkeit des zentralen Bereiches:

- Durch die zentrale Lage im Ortsteil ist der zentrale Bereich sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß sehr gut über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.
- Stellplatzangebote für den motorisierten Individualverkehr werden zum einen auf den privaten Grundstücksflächen sowie in der des strukturprägenden Edeka Supermarktes (u. a. das neue Parkhaus „Seebrücke“) vorgehalten und sind zum anderen straßenbeglei-

tend entlang der in Teilen in den angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen vorhanden. Entlang der Strandstraße im zentralen Bereich befinden sich dahingehend keine straßenbegleitenden Parkplätze.

- Der Anschluss an das **übergeordnete städtische Straßennetz** erfolgt weiter über die Straße Neue Reihe bzw. die Doberaner Straße, welche den zentralen Bereich mit dem Ortsteil West sowie dem weiteren Umland anbinden.
- Der ruhende Verkehr wird größtenteils über dem zentralen Bereich vorgelagerte Sammelstellplätze (beispielsweise neue Parkhaus „Seebrücke“) sowie über vereinzelte öffentliche Stellplätze im Straßenraum abgewickelt.
- Ein direkter Anschluss des zentralen Bereiches Kühlungsborn-Ost an den lokalen ÖPNV ist durch den Bahnhof Ost gegeben, der den Bereich u. a. an die Bäderbahn Molli sowie an diverse Buslinien anbindet.

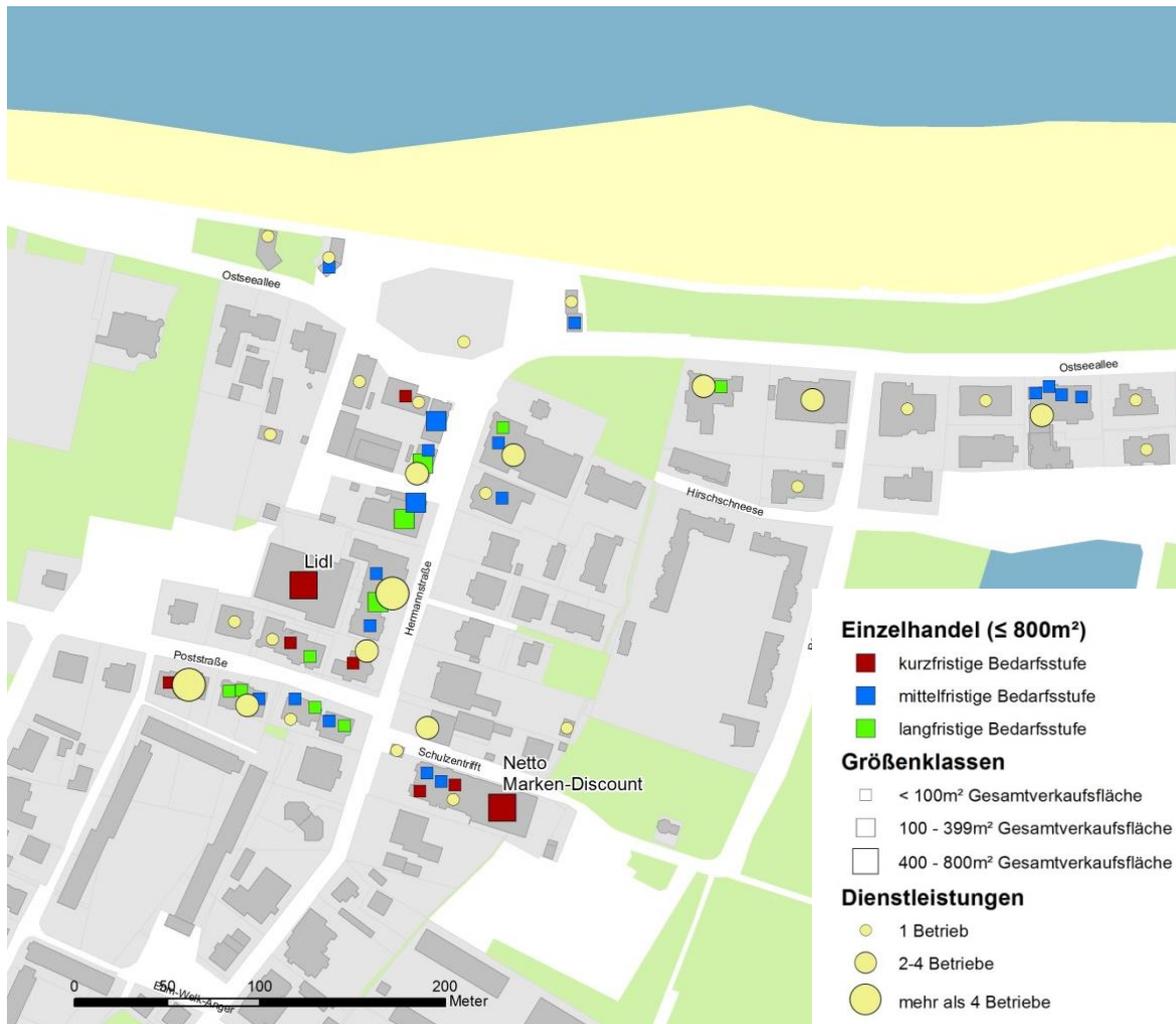
5.3.2 Zentraler Bereich Kühlungsborn-West

Der zentrale Bereich Kühlungsborn-West befindet sich in der gleichnamigen Ortsmitte und befindet sich rd. 2 km (Luftlinie) westlich von dem zentralen Bereich Ost. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen auf einer Länge von rd. 200 m entlang der Hermannstraße. Darüber hinaus zählen kleinere Teilbereiche der Poststraße, der Ostseeallee sowie der Straße Schulzentriff zu dem zentralen Bereich. Auch im zentralen Bereich West ist eine in erster Linie **kleinteilige Angebotsmischung** bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu beobachten, wobei insbesondere in den Randbereichen der Ortsmitte sowie im rückwärtigen Bereich der Hermannstraße die Einzelhandelsnutzung spürbar hinter diverse Dienstleistungsangebote sowie die Wohnnutzung zurücktritt. So ist im Gegensatz zu dem zentralen Bereich Ost die Haupteinkaufsstraße des Bereiches, die Hermannstraße, nur größtenteils einseitig von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Das kleinteilige Angebot ist grundsätzlich eher auf Touristen ausgerichtet, wobei der Bereich mit den beiden Lebensmittelanbietern Netto und Lidl über zwei strukturprägende Versorger verfügt.

Wie bereits die Kühlungsborner Ortsmitte Ost zeigt der zentrale Bereich West eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und stadtgestalterische Attraktivität. Dies liegt nicht zuletzt an einem sehr attraktiv gestalteten öffentlichen Raum. Insbesondere bedingt durch die durchgängige Pflasterung der Hermannstraße, der Poststraße und der Straße Schulzentriff (die den Fußgängerbereich optisch von der Fahrgasse des motorisierten Verkehrs trennt) und Installation von Straßenmobiliar (seitliche Straßenpoller) tragen zu einer Reglementierung/Beschränkung des motorisierten Verkehrs zugunsten des Fußgänger- und Fahrradverkehrs bei. Damit tritt der **autokundenorientierte Versorgungseinkauf hinter die fußläufige Versorgung zurück**. Im Zusammenspiel aus hoher (städtebaulicher) Aufenthaltsqualität sowie dem gut strukturierten Einzelhandelsangebot ist ein klares Zentrum ablesbar.

Aktuell stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Kühlungsborn-West räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Kühlungsborn-West



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- Lage **innerhalb** im Siedlungskern des Kühlungsborner **Ortsteiles West**
- **Überwiegend bandartig** ausgeprägte Angebotsstruktur, die sich mit ihren Schaufensterfronten fast ausschließlich in Richtung der Hermannstraße bzw. der Poststraße orientiert. Größere Betriebe in den Nebenlagen der Poststraße bzw. der Straße Schulzentriß vorhanden.
- Eine **eindeutige städtebauliche Mitte** kann, in erster Linie bedingt durch die nahezu durchgängig geschlossene Bebauung sowie die heterogenen Gebäudekubaturen, nicht identifiziert werden. Die höchste Einzelhandels- und Nutzungsdichte zeigt sich zwischen der Hermannstraße sowie im Südwesten im Kreuzungsbereich zur Poststraße.

Tabelle 13: Angebotssituation im zentralen Bereich Kühlungsborn-West nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	1.380	5	19,9%
Blumen (Indoor)/Zoo	< 100	1	13,9%
Gesundheit und Körperpflege	210	1	16,8%
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	170	1	26,6%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.810	8	19,7%
Bekleidung	1.300	16	21,3%
Schuhe/Lederwaren	< 100	-	5,3%
GPK/Haushaltswaren	100	-	15,9%
Spielwaren/Hobbyartikel	< 100	1	30,0%
Sport und Freizeit	< 100	1	22,0%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.640	18	19,1%
Wohneinrichtung	490	8	32,2%
Möbel	< 50	-	15,8%
Elektro/Leuchten	< 50	-	22,2%
Elektronik/Multimedia	< 50	-	17,6%
medizinische und orthopädische Artikel	< 50	1	18,2%
Uhren/Schmuck	< 100	1	16,2%
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	670	10	19,5%
Sonstiges	-	-	-
Gesamt	4.120	36	19,4%

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014, eigene Berechnungen (Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

In der **quantitativen Betrachtung** des Warenangebotes lässt sich folgendes feststellen:

- Die Gesamtverkaufsfläche von rund **4.100 m²** verteilt sich auf insgesamt **36 Einzelhandelsbetriebe**, was einer durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Betrieb von rd. **114 m²** entspricht. Somit ist der zentrale Bereich West der zweitgrößte Angebotsstandort in der Stadt.
- Der überwiegend sehr kleinteilige Einzelhandelsbesatz setzt sich aus Angeboten fast aller Bedarfsstufen zusammen. Das einzelhandelsrelevante Angebot verteilt sich zu gleichen Teilen auf Angebote des **kurz-** wie **mittelfristigen Bedarfs** (rund 1.800 m² beziehungs-

weise 1.600 m² Verkaufsfläche). Leicht untergeordnet ist erwartungsgemäß der langfristige Bedarfsbereich mit nur rd. 700 m².

- Als **strukturprägende Magnetbetriebe** sind die beiden größeren **Lebensmitteldiscounter Lidl²⁵** und **Netto** zu identifizieren. Das Angebot der beiden Betriebe sichert zudem die wohnungsnah (fußläufige) Grundversorgung der in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen lebenden Bevölkerung sowie der zahlreichen Touristen, die diesen Bereich aufsuchen.
- Ergänzt wird das Angebot der vorgenannten Betreiber durch überwiegend **kleinteiligen, inhabergeführten Facheinzelhandel** mit einer Angebotskonzentration im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie diverse Dienstleistungsbetriebe (unter anderem Sparkasse, Friseur, Ärzte, Handwerksbetriebe). Darüber hinaus finden sich dort, wie im gesamten Stadtgebiet, zahlreiche Hoteliers.

Erreichbarkeit des zentralen Bereiches:

- Durch die zentrale Lage im Ortsteil ist der zentrale Bereich sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß sehr gut über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.
- Der Anschluss an das **übergeordnete städtische Straßennetz** erfolgt über die Reriker Straße bzw. die Straße Neue Reihe, welche den zentralen Bereich mit dem Ortsteil Ost sowie dem weiteren Umland anbinden.
- **Stellplatzangebote** für den motorisierten Individualverkehr werden zum einen auf den privaten Grundstücksflächen des strukturprägenden Lebensmitteldiscounters Lidl vorgehalten und sind zum anderen straßenbegleitend entlang der in Teilen in den angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen vorhanden.
- Ein direkter Anschluss des zentralen Bereiches Kühlungsborn-West an den lokalen ÖPNV ist durch den Bahnhof West gegeben, der den Bereich u. a. an die Bäderbahn Molli anbindet.

Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches:

- Der zentrale Bereich Kühlungsborn West ist aufgrund seines Angebotsumfangs und seiner Angebotstiefe dem zentralen Bereich Ost zwar insgesamt unterzuordnen, hat allerdings in einzelnen Warengruppen ebenfalls eine **stadtweite Versorgungsfunktion** (beispielsweise durch die beiden strukturprägenden Betriebe Lidl und Netto).
- Auch in den **Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs** (unter anderem Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung) kommt dem Angebot in dem Bereich, insbesondere aufgrund der in Teilen sehr hohen (Fach-)Spezialisierung, eine **stadtweite Versorgungsfunktion** zu. Die im zentralen Bereich ansässigen Lebensmittelbetriebe haben eine **Nahversorgungsfunktion** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

²⁵ Der Lidl Lebensmitteldiscounter hat im Laufe der Erstellung dieses Konzeptes seine Gesamtverkaufsfläche moderat erweitert.

- Insgesamt übernimmt der zentrale Bereich damit die **Versorgungsfunktion** eines Ortsteilzentrums, die in einzelnen Warengruppen auch über die Ortsteilgrenzen hinausgeht.

Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches:

- Aufgrund des im Zentrum lokalisierten einzelhandelsrelevanten Angebotes und den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen kommt dem zentralen Bereich eine **ortsteilweite Versorgungsfunktion** ergänzt um eine Versorgungsfunktion in Bezug auf die touristische Nachfrage zu.

Zudem ist zu beachten, dass die fußläufige Anbindung des zentralen Bereiches zu dem nahgelegenen Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“ über die Poststraße als eingeschränkt und wenig attraktiv zu bewerten ist, da die vorhandene Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Dienstleistung nicht durchgängig ist und es sich somit – insbesondere unter städtebaulichen wie funktionalen Gesichtspunkten – nicht um einen zusammenhängenden zentralen Bereich handelt.

5.3.3 Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“

Der **Angebotsstandort** „Unter den Kolonnaden“ liegt im Ortsteil Kühlungsborn-West und verläuft bandartig entlang der gleichnamigen Straße, die die Ostseeallee mit der Poststraße verbindet. Als touristischer „Zubringer“ zwischen zahlreichen Hotels und dem Kühlungsborner Strand nimmt die Straße eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der nahgelegenen Ortsmitte Kühlungsborn-West und der bandartigen Ostseeallee ein.

Abbildung 5: Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Das **Einzelhandelsangebot** ist, wie fast im gesamten Kühlungsborner Stadtgebiet, **touristisch** geprägt und sehr kleinteilig. Das „bunt gemischte“ Angebot an dem Standort zeichnet sich vor allem durch die typischen touristischen Warengruppen, wie Bekleidung, Elektronik und Foto sowie Nahrungs- und Genussmittel aus. Die rd. 600 m² Verkaufsfläche an dem Standort verteilen sich auf insgesamt 12 Betriebe, die eine geringe durchschnittliche Verkaufsfläche von etwa 50 m² haben. Größter Betrieb ist ein Anbieter aus dem Wohneinrichtungsbedarf („Windflüchter“). Ergänzt wird das **kleinteilige Facheinzelhandelsangebot** u. a. durch Betriebe aus den Hauptwarengruppen Elektronik und Foto sowie Nahrungs- und

Genussmittel (u. a. eine Bäckerei). Zusätzlich sind einige gastronomische Angebote sowie Hotelanlagen an dem Standort vertreten. Insgesamt ist der Angebotsstandort als schmale, kompakte Passage städtebaulich ansprechend gestaltet und hat durch eine hohe Aufenthaltsqualität ohne dabei jedoch einen zentralen Charakter zu entwickeln. Zudem fehlt dem Standort die funktionale Anbindung an die Ortsteilmittelpunkte West durch eine durchgängige Dienstleister- oder Einzelhandelsdichte.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes (differenziert nach Größenklassen und Bedarfsstufen) und der Dienstleistungsbetriebe stellt sich derzeit wie folgt dar:

Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

5.3.4 Sonderstandort Bootshafen

Der Anfang des Jahres 2004 erbaute neue Bootshafen hat sich in den letzten Jahren neben der Strandpromenade und der Ostseeallee zu einer beliebten Flaniermeile entwickelt. Der Standort entlang der Hafenstrasse liegt in östlicher Randlage, ist jedoch über zahlreiche Wege und Straßen sehr gut in das Kühlungsborner Stadtgebiet angebunden. Neben zahlreichen Liegeplätzen (rd. 400) für Sportboote und Yachten sind dort auch zahlreiche (13) kleinere Einzelhandelsbetriebe vertreten. Die sehr kleinteiligen Betriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 200 m² ergänzen das vielfältige gastronomische Angebot mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben – insbesondere im (Sport-)Bekleidungsbereich (rd. 60 % der Gesamtverkaufsfläche des Standortes) – sowie durch Uhren- und Schmuckläden. Das Angebot am Bootshafen ist somit, wie bereits in den zentralen Bereichen Ost und West, spürbar touristisch ausgerichtet.

Abbildung 6: Sonderstandort Bootshafen



Quelle: Eigene Aufnahmen

Die überwiegend inhabergeführten Betriebe haben zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von nur rd. 800 m², die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt nur bei rd. 60 m². Insgesamt zeigt sich, dass der Standort sich durch seine attraktive Struktur und Architektur sowie durch das hochwertige Gastronomie- und Einzelhandelsangebot in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Besuchermagneten entwickelt hat. Aufgrund des vergleichsweise geringen quantitativen Einzelhandelsangebots, ist jedoch kein Zentrencharakter ablesbar.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes (differenziert nach Größenklassen und Bedarfsstufen) und der Dienstleistungsbetriebe stellt sich derzeit wie folgt dar:

Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Sonderstandort Bootshafen



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

5.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in Kühlungsborn

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden²⁶.

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

Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 14).

²⁶ vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 3.1

Das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kühlungsborn beläuft sich gesamtstädtisch auf rund **6.900 m²**, was einem Anteil von rd. **33%** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt **43 Einzelhandelsbetriebe**, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (rd. 7.900 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von **0,88 m²/ Einwohner**, die deutlich über der bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,35 m² bis 0,40 m²/Einwohner liegt. Dieser Wert ist jedoch z. B. mit anderen touristisch geprägten Städten und Gemeinden, beispielsweise mit der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (vergleichbar Verkaufsflächenausstattung von 1,04 m² / Einwohner)²⁷, vergleichbar.

Auch im Vergleich mit dem einwohnerspezifischen Durchschnittswert aller Städte unter 10.000 Einwohner aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank (0,30 m²/Einwohner) ist die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Kühlungsborn in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten.

Diesbezüglich sind jedoch auch die **Fremdenverkehrsfunktion Kühlungsborns** sowie das zur Verfügung stehende **touristische Kaufkraftpotenzial** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu berücksichtigen: Nicht zuletzt bedingt durch die Tages- und Übernachtungsgäste ist die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Stück weit zu reduzieren, so dass faktisch von einer Verkaufsflächenausstattung **zwischen 0,43 und 0,48** auszugehen ist.²⁸

Tabelle 14: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Ortsteilen

Ortsteil	Anzahl der Lebensmittelbetriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Einwohnerzahl*	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ²)
Kühlungsborn-West	16	3.030	3.945	0,77
Kühlungsborn-Ost	27	3.900	3.945	0,99
Gesamt	43	6.930	7.890	0,88

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Kühlungsborn Juni 2014, eigene Darstellung durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; * Schätzung gemäß Datengrundlage der Stadt Kühlungsborn (gerundete Werte)

²⁷ Junker + Kruse (2007): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz. Dortmund

²⁸ Dieser Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass die Übernachtungsgäste (rund 2.500.000 Übernachtungen pro Jahr; vgl. Kapitel 4.4) einem Einwohneräquivalent von rund 6.900 zusätzlichen Einwohnern entsprechen. Da sich auch diese „Einwohner“ mit Nahrungs- und Genussmitteln versorgen müssen, sind sie bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung in Ansatz zu bringen.

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den beiden statistischen Teilräumen wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung keine größeren Unterschiede gibt. Beide Kühlungsborner Ortsteile sind gemessen an ihrer Einwohnerzahl, der vorhandenen Mantelbevölkerung überdurchschnittlich versorgt. Auch teilt sich die Gesamtverkaufsfläche vergleichsweise gleichmäßig auf die beiden Ortsteile auf, wobei die Anzahl der Lebensmittelbetriebe im Ortsteil Ost leicht höher ist.

Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die jedoch nicht alle in Kühlungsborn vertreten sind:

Abbildung 7: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel

Begriff/Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
Supermarkt 400-1.499 m ² VKF	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i. d. Regel Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt 1.500-4.999 m ² VKF	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus ab 5.000 m ² VKF	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden/ -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Insbesondere in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Kühlungsborn in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar:

- Zwei Supermärkte (2x Edeka)
- Sechs Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto (2x), Norma und Penny) sowie

- einem Getränkemarkt (Getränkeland).

Damit ist im gesamten Kühlungsborner Stadtgebiet im Hinblick auf die Stadtgröße ein umfangreiches Verkaufsflächenangebot verfügbar, welches die Bedürfnisse der Kühlungsborner Bevölkerung und auch der Touristen weitestgehend deckt. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich das Lebensmittelangebot zum einen **sehr discountlastig und preisorientiert** darstellt sowie zum anderen einzelne Betriebsgrößen **nicht den aktuellen wettbewerblichen Marktgegebenheiten** entsprechen, so dass kurz- bis mittelfristig mit Veränderungsabsichten der jeweiligen Anbieter zu rechnen ist (unter anderem bei allen Lebensmitteldiscountern mit einer Gesamtverkaufsfläche von aktuell noch < 800 m²).

Räumliche Angebotsausstattung

Zur räumlichen Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Wesentlichen auf die **fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** abgestellt. Einen guten Überblick über die **räumliche Versorgung** gewinnt man, wenn man für alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**²⁹ das fußläufige Einzugsgebiet (maximal fußläufig zurückgelegte Entfernung zwischen Wohn- und Angebotsstandort) ermittelt und die diversen Einzugsgebiete in einer Karte zusammenführt.

Dabei ist – aus heutiger Sicht – die Anwendung von Einzugsradien als zu ungenau zu bewerten, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden in Karte 11 Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen.

Aufgrund der **topographischen** und **siedlungsräumlichen Gegebenheiten** in Kühlungsborn liegt dabei der nachfolgenden Darstellung die Annahme zu Grunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter bis zu einer Entfernung von maximal **700 m zu Fuß** aufgesucht werden³⁰.

²⁹ Zu den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in Kühlungsborn zählen insgesamt 8 Betriebe (zwei Supermärkte sowie 6 Lebensmitteldiscounter).

³⁰ Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Kühlungsborn mit 700 m-Isodistanzen³¹



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

- Insgesamt verteilen sich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im gesamten Stadtgebiet vergleichsweise gleichmäßig, womit eine vergleichsweise **sehr gute fußläufige Erreichbarkeit** des nahversorgungsrelevanten Angebotes gegeben ist.
- Beide Kühlungsborner Ortsteile sind räumlich fast vollständig auch fußläufig versorgt. Kleinere räumliche Versorgungslücken befinden sich zwischen den beiden Ortsteilen entlang der Ostseeallee. Hier befinden sich jedoch größtenteils Hotel- und Ferienanlagen, die diesbezüglich auf Grund ihrer Selbstversorgung in erster Linie nicht auf umfangreiches Warenangebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich angewiesen sind. Im südlichen Kühlungsborner Stadtgebiet sind ebenfalls kleinere Versorgungslücken zu identifizieren, jedoch leben in diesen Siedlungsgebieten nur wenige Einwohner bzw. werden sie hauptsächlich von Touristen bewohnt.

³¹ Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

- In Bezug auf die Verkaufsflächen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass rd. 60 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind (v.a. in den zentralen Bereichen). Nur rund 40 % der Verkaufsfläche dieser Warengruppe befindet sich in nicht integrierten Lagen (v. a. Gewerbegebiet Fulgengrund).

Fazit

Bei der Bewertung der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Kühlungsborn sind, insbesondere vor dem Hintergrund **einer überdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen, flächendeckenden sowie qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur **Schließung von Versorgungslücken** beitragen und/oder
- das **bestehende Angebot qualitativ aufwerten**.

Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich – insbesondere unter Einbeziehung heutiger Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe ausschließlich an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet von rund 5.000 Einwohnern verfügen. Diese Schwelle wird in Kühlungsborn durch die vorhandene Einwohnerzahl in beiden Ortsteilen nicht erreicht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Zuge der zahlreichen Übernachtungs- und Tagesgäste die fiktive Einwohnerzahl in der Hochsaison auf das 6-Fache gesteigert wird (vgl. dazu Kapitel 4.4) und in den Sommermonaten bei mehr als 50.000 Einwohnern liegen kann. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich schätzungsweise ein *fiktives* Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 14.900 Einwohnern (7.900 Kühlungsborner Einwohner plus rd. 7.000 Touristen³²).

Zudem ist festzustellen, dass beide Ortsteile über ein (unter quantitativen Gesichtspunkten) ausreichendes Angebot verfügen und es zukünftig in erster Linie um eine qualitative Aufwertung sowie räumliche Optimierung des bestehenden Angebotes gehen muss. Hier sind diesbezüglich auch die touristischen Gegebenheiten und stadtpolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen. Die Ansiedlung zusätzlicher, strukturprägender Lebensmittelanbieter könnte hingegen zu einem ruinösen Wettbewerb der einzelnen Anbieter untereinander führen, wodurch mittel- bis langfristig das Netz der wohnungsnahen Grundversorgung ausgedünnt werden könnte.

³² Hochgerechnet auf die Übernachtungszahlen der Stadt Kühlungsborn.

6 Entwicklungsspielräume des Kühlungsborner Einzelhandels

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Kühlungsborn erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Kühlungsborn fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Insbesondere der warengruppenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern/Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität³³ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenten gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit leicht steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für Kühlungsborn von einer konstanten Entwicklung der Flächenproduktivitäten ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Kühlungsborn und dem Umland bis 2025

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des WIMES – Wirtschaftsinstitutes³⁴ sowie des Landes Mecklenburg-Vorpommern³⁵ prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Kühlungsborn als auch für den Landkreis Rostock eine **leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung** bis 2025. Ausgehend von dem Basisjahr 2014 (7.887) geht das WIMES Institut von einer Einwohnerzahl bis 2025 von 7.410 aus. Dies entspricht einem Rückgang von ca. – 6,0 %. Für den Landkreis Rostock wird ebenfalls eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Ausgehend vom Basisjahr 2012 (210.732³⁶) wird für die übrigen Städte und Gemeinden im Landkreis Rostock eine Bevölkerungsabnahme von knapp – 7,4 % (absolut: 195.113) prognostiziert.

³³ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

³⁴ Quelle: WIMES (2014): Strukturanalyse und Prognose – Stadt Kühlungsborn. Rostock.

³⁵ Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2012): Aktualisierte 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2030. Schwerin.

³⁶ Quelle: Website des Landkreis-Rostock

Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu abnehmenden Bevölkerungs- und Kundenzahlen zugrunde gelegt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die zu erwartenden Bevölkerungsverluste durch einen Anstieg der Übernachtungsgäste ausgeglichen werden können.

Folglich wird sich auch das dem Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential in den nächsten Jahren sukzessive reduzieren. Allein durch den Einwohnerrückgang in Kühlungsborn selbst ist – unter Annahme eines konstanten Kaufkraftniveaus – mit einem **absoluten Kaufkraftrückgang** zwischen **2,0** und **3,0 Mio. Euro** zu rechnen.

Entwicklung der Tagesgäste und Übernachtungszahlen

Wie bereits dargestellt werden konnte, stellt das touristische Kaufkraftpotential einen elementaren **Faktor des Kühlungsborner Einzelhandels** dar. Zudem kommt den in Kühlungsborn lokalisierten Einzelhandelsbetrieben (insbesondere in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs) eine nicht unwesentliche **Versorgungsfunktion in Bezug auf die touristische Nachfrage** zu (vgl. Kapitel 4.4).

Insgesamt haben sich die Zahlen der Übernachtungsgäste in den letzten Jahren konstant positiv entwickelt. So sind im Durchschnitt in letzten 10 Jahren knapp **355.000 Gästeankünfte** zu verzeichnen. Auf die Übernachtungsgäste entfallen im Schnitt im selben Zeitraum rund **2,1 Mio. Übernachtungen pro Jahr**. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Zahlen bis zum Jahr 2025 wesentlich verändern werden, so dass auch zukünftig von einem **touristischen Kaufkraftpotential** in Höhe von rund **63 Mio. Euro** auszugehen ist.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

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

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 13 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen³⁷.

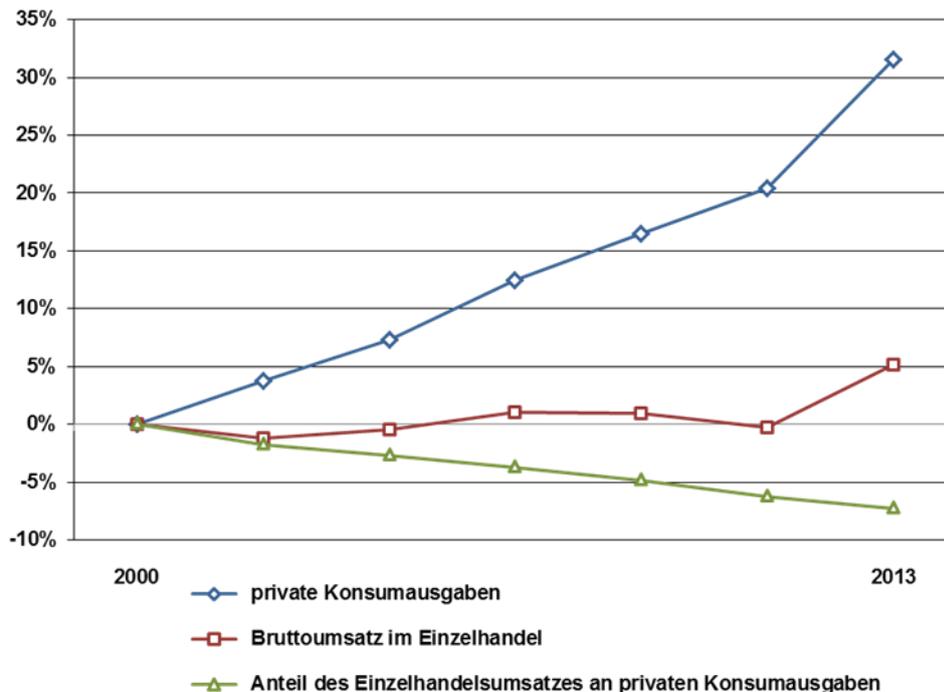
Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend³⁸.

³⁷ EHI Retail Institute 2014; Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach www.handelsdaten.de

³⁸ ebenda

In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 % und +2 % weitestgehend stagniert (2013: rd. 430 Mrd. Euro)³⁹.

Abbildung 8: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch



Quellen: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de)

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen⁴⁰ Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt.

Die zunehmende Bedeutung des E-Commerce (=Onlinehandel)⁴¹ stellt den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals

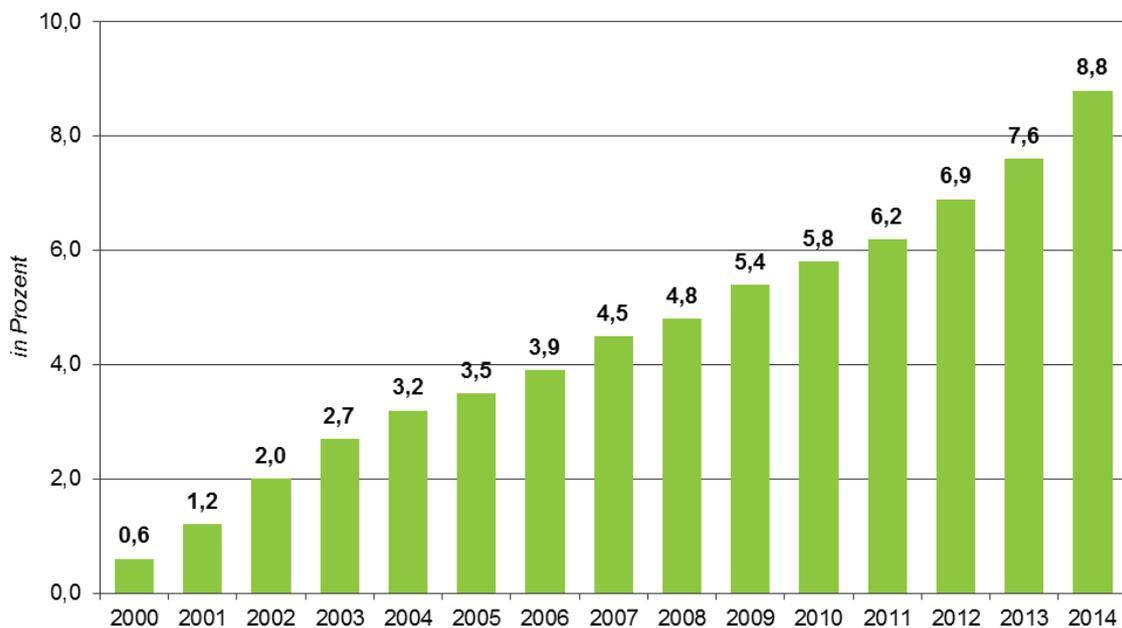
³⁹ ebenda

⁴⁰ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

⁴¹ „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. So wuchs der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rd. 33 Mrd. Euro im Jahr 2013 an. Für das Jahr 2014 wird eine weitere Zunahme auf rd. 38,7 Mrd. Euro prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,6 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **7,6 %** im Jahr 2013⁴².

Abbildung 9: Anteil des B2C-E-Commerce⁴³ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel⁴⁴ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rd. 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)⁴⁵. Alle übrigen Sortimentsgruppen⁴⁶ leisteten einen deutlich

⁴² vgl. EHI Retail Institute 2013: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014); Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zugegriffen am 31. März 2014).

⁴³ B2C = Business to Consumer

⁴⁴ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

⁴⁵ vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zugegriffen am 31. März 2014)

untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig⁴⁷ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom **multioptionalen Kunden** bzw. dem sogenannten „**Multi-Channel-Konzept**“⁴⁸ profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. So werden für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept⁴⁹.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Um sich weiterhin im Wettbewerb um den Kunden behaupten zu können, gilt es vor allem, auch zukünftig die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes in die städtischen Zentren, sogenannte kompakte Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der **raumordnerischen Versorgungsfunktion** Kühlungsborns als Grundzentrum, der **regionalen Wettbewerbssituation** sowie der **lokalen Bevölkerungsentwicklung**. Entsprechend ist im Zuge der landesplanerischen Versorgungsaufgabe in erster Linie von einer auf das eigene Stadtgebiet begrenzten zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen. Zusätzlich sollen die kleinen Gemeinden Bastorf und Wittenbeck durch das Grundzentrum mitversorgt werden. Zudem haben die Zielzentralitäten der

⁴⁶ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

⁴⁷ vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

⁴⁸ Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

⁴⁹ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zugegriffen am 31. März 2014)

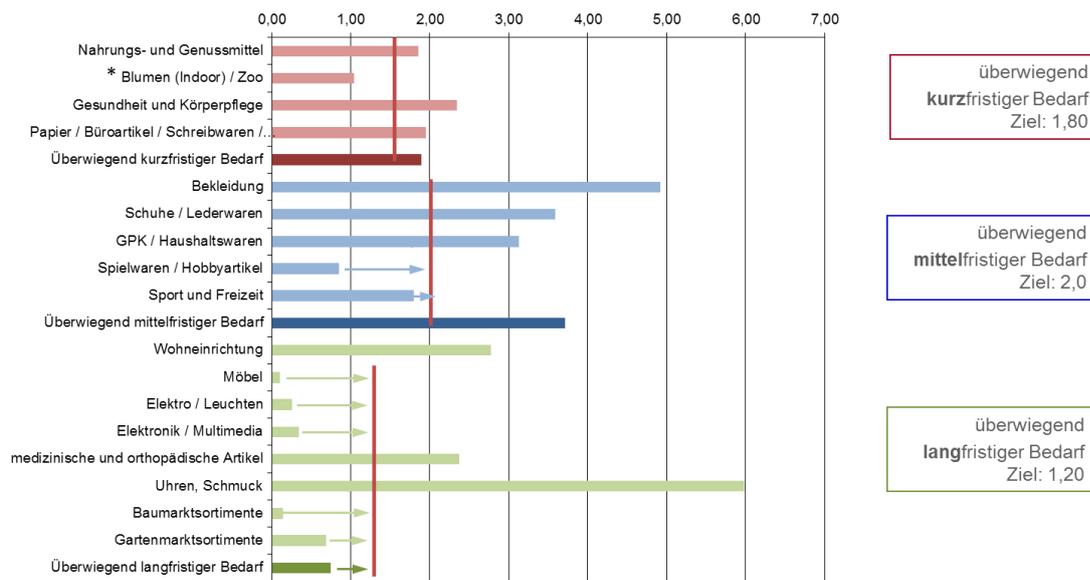
Versorgungsfunktion Kühlungsborns hinsichtlich des touristischen Nachfragepotenzials Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen sowie unter Einbeziehung der vorangestellten Parameter ergeben sich für die Stadt Kühlungsborn bis zum Jahr 2025 folgende Zielzentralitäten:

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine **optimale Vollversorgung** der in Kühlungsborn lebenden Bevölkerung in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** sowie bedingt durch das **hohe touristische Nachfragepotenzial** ergibt sich für diese Bedarfsstufe eine Zielzentralität von maximal **1,8** angenommen. Eine Ausnahme bildet in dieser Bedarfsstufe lediglich die Hauptwarengruppe Blumen (Indoor) / Zoo. Hier ist aufgrund der Angebotsstruktur in dieser Warengruppe – insbesondere aufgrund der vergleichsweise geringen touristischen Nachfrage – eine Zielzentralität von maximal 1,2 realistisch.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** können entsprechend der **grundzentralen Versorgungsfunktion** Kühlungsborns, vor allem aber auch in Anbetracht der **touristischen Versorgungsfunktion** des Einzelhandelsangebotes (in Abhängigkeit von der jeweiligen Warengruppe) Zielzentralitäten von maximal **2,0** angenommen werden. Diese Werte werden in nahezu allen Warengruppen bereits heute erreicht beziehungsweise zum Teil deutlich überschritten, was bereits aktuell auf eine (unter quantitativen Gesichtspunkten) überdurchschnittliche Angebotsausstattung in diesem Bedarfsbereich schließen lässt.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** kann, unter Berücksichtigung der grundzentralen wie auch der touristischen Versorgungsfunktion, eine Zielzentralität von maximal **1,2** angenommen werden. Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere die **großvolumigen Angebote des langfristigen Bedarfs** regelmäßig nur eine untergeordnete Rolle im Hinblick auf den touristischen Versorgungseinkauf spielen. Zudem sieht die Landesplanung für Grundzentren eine Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von derzeit max. 5.000 m² Geschossfläche (LEP 2005) vor. Gemäß der Fortschreibung des LEP wird diese zukünftig auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelbetrieb beschränkt⁵⁰.

⁵⁰ Gemäß Entwurf zur Fortschreibung des LEP Mecklenburg-Vorpommerns in der Fassung zum ersten Beteiligungsverfahren.

Abbildung 10: Zielzentralitäten für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn



Quelle: eigene Darstellung; * Eine Ausnahme bildet die Hauptwarengruppe Blumen (Indoor) / Zoo. Hier ist eine Zielzentralität von maximal 1,2 realistisch.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Kühlungsborn nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale und Entwicklungsspielräume**, die eine relevante Größenordnung zur Ansiedlung neuer beziehungsweise zur Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe erkennen lassen:

- In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** sind unter quantitativen Gesichtspunkten keine Entwicklungsspielräume mehr gegeben. Insbesondere in Bezug auf die wohnungsnah Grundversorgung der Einwohner (Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit und Körperpflege**) hat die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Kühlungsborner Stadtgebiet auf eine qualitative Aufwertung sowie eine räumliche Optimierung des bestehenden Angebotes abzielen (vgl. hierzu auch Kapitel 5.4).
- Auch in den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** zeigen sich kaum quantitative Entwicklungsspielräume – lediglich in den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel und Sport und Freizeit – bestehen noch quantitative Möglichkeiten zur Arrondierung des bestehenden Angebotes. Insbesondere in Bezug auf die zentrumsprägenden Leitsortimente **Bekleidung** und **Schuhe/Lederwaren** ist eine qualitative Verbesserung des derzeitigen Angebotes sowie eine weitere räumliche Konzentration auf die beiden Kühlungsborner Ortsteilzentren zu empfehlen.
- Im langfristigen Bedarfsbereich zeigen sich hingegen in mehreren Warengruppen noch quantitative Entwicklungsspielräume. Hervorzuheben sind diesbezüglich insbesondere die Warengruppen **Möbel**, **Elektro/Leuchten** sowie **Elektronik/Multimedia**. In Abhängigkeit von der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente (vgl. Kapitel 7.5.2) ist bei der möglichen Erweiterung des derzeitigen Angebotsbestandes – unter Beachtung des landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf die maximale Größe

eines Betriebes – vor allem auf die räumliche Konzentration der jeweiligen Anbieter auf die stadtentwicklungspolitisch wünschenswerten Standorten zu achten (vgl. hierzu auch Kapitel 7.3).

Aus den vorangestellten Ausführungen wird deutlich, dass sich (insbesondere neue) Einzelhandelsbetriebe nicht wahllos im Stadtgebiet niederlassen sollten, nur um den jeweiligen, warengruppenspezifischen Zentralitätswert zu erhöhen. Potenzielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Kühlungsborner Stadtgebiet sind zukünftig in einem ersten Schritt anhand folgender Kriterien zu bewerten:

- Soll das Vorhaben an einem städtebaulich (und konzeptionell) sinnvollen Standort realisiert werden?
- Welche Gesamtverkaufsfläche soll das Vorhaben umfassen und welchem Betriebstyp ist das Vorhaben zuzuordnen?
- Kann das Vorhaben eine Ergänzungsfunktion zu bereits bestehenden Angeboten übernehmen? Ergeben sich Synergieeffekte?

Ausdrücklich hinzuweisen ist auf den Umstand, dass die in Abbildung 10 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter“ darstellen und nicht als absolute Obergrenze zu verstehen sind. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit sowie insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens in Bezug auf Lage, Art und Umfang sind durch entsprechende Analysen sicherzustellen. Darüber hinaus sind einer „zügellosen“ Ausweitung von Verkaufsflächen in der Stadt Kühlungsborn Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann⁵¹. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies auch zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten beziehungsweise einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit von der Relevanz eines Vorhabens. Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur Verbesserung und Attraktivierung des Kühlungsborner Einzelhandelsangebotes beitragen. Wichtiger Eckpunkt ist in diesem Zusammenhang, dass zusätzliche Einzelhandelsangebote nur an den „richtigen“ Standorten zu realisieren sind. In der Regel bedeutet dies, dass zentren- und auch nahversorgungsrelevante Angebote in die zentralen (Einzelhandels-) Bereiche der Stadt Kühlungsborn gelenkt werden, da eine Konzentration an ungeeigneten, städtebaulich nicht-integrierten Standorten Umsatzumverteilungseffekte zulasten der bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen bedingen kann. Ebenso besitzt die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen hohe Priorität. Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen. Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung von potenziellen Ansiedlungsvorhaben sowie von Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar** ist.

⁵¹ Insbesondere auch vor dem Hintergrund der geografische Lage der Stadt Kühlungsborn.

7 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Betrachtung der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation (vgl. Kapitel 4 und 5) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsspielräumen (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass in der Stadt Kühlungsborn in einigen wenigen Hauptwarengruppen eine **qualitative** und **räumliche Optimierung** der gesamtstädtischen Angebotsituation wünschenswert ist. Darüber hinaus sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO zugeordnet sind, kritisch zu bewerten. Folglich sind Entwicklungsabsichten oder unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte außerhalb der beiden Ortsteilzentren kritisch zu bewerten.

Es gilt vielmehr, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die beiden Kühlungsborner Ortsteilzentren West und Ost zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten beziehungsweise ggf. zu stärken sowie das einzelhandelsrelevante Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zentrenverträglich zu gestalten. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn definiert zur Umsetzung dieser Ziele die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.4)
- Kühlungsborner Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.5)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.6)

7.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

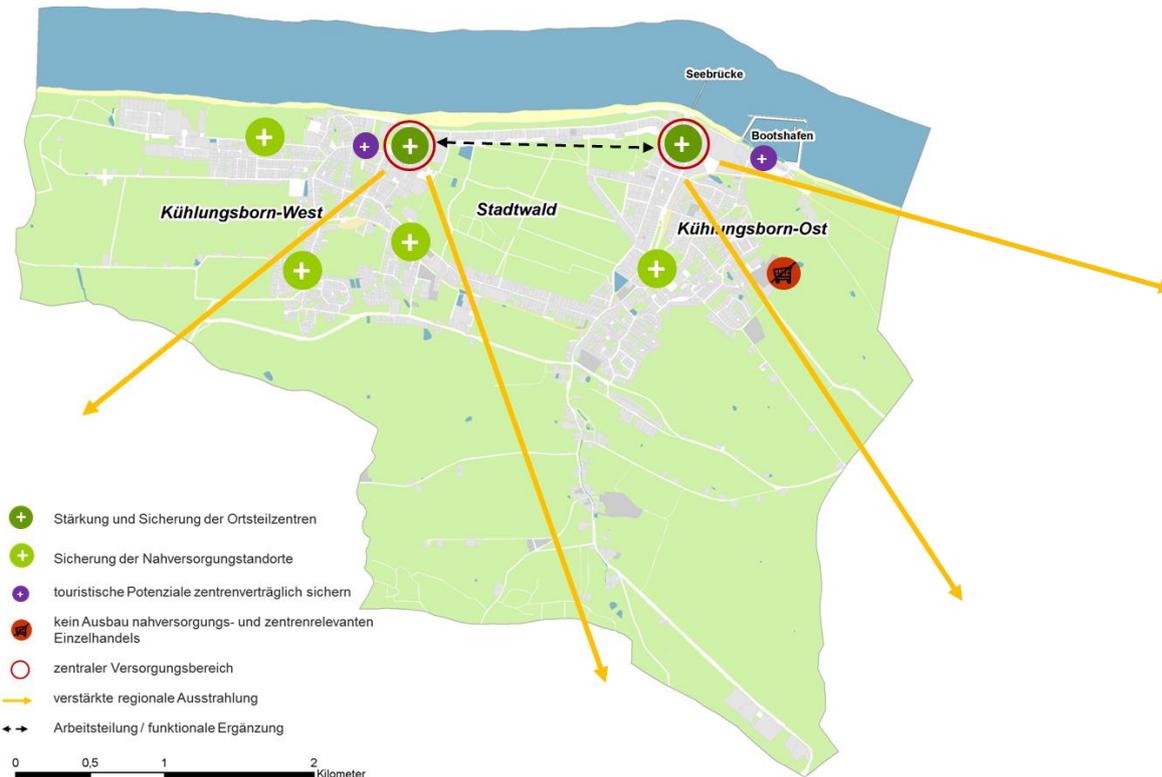
Welche Richtung die Stadt Kühlungsborn im Rahmen der zukünftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt neben den politisch motivierten Entwicklungsvorstellungen auch vom „Schärfegrad“ des in der Stadt Kühlungsborn zur Anwendung kommenden städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung wird eine stadtentwicklungspolitische Strategie empfohlen, die sich durch eine stringente Planungspraxis auszeichnet.

Der Einzelhandelsstandort Kühlungsborn soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration bestimmter Angebote auf bestimmte Standorte zu befördern und an den jeweiligen Angebots-

standorten mittel- bis langfristig ein attraktives, sich ergänzendes Einzelhandelsangebot zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist vor allem eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus verstärkt auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die beiden Ortsteilzentren West und Ost sowie eine möglichst flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung zu richten.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird das gesamtstädtische Leitbild einer „räumlich-funktionalen Gliederung“ empfohlen:

Karte 12: Räumliches Entwicklungsleitbild



Quelle: schematische Darstellung auf Geodatenbasis

Der Planungsschwerpunkt der räumlich-funktionalen Gliederung liegt in der **zwingend erforderlichen Stärkung beziehungsweise Profilierung der beiden wichtigsten Kühlungsborner Geschäftsbereiche der Ortsteilzentren Ost und West** und sowie der **Sicherung der solitären Nahversorgungsstandorte**. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in sonstigen, städtebaulich integrierten Lagen ist im Rahmen des Entwicklungsleitbildes ebenfalls möglich, soweit von diesen Ansiedlungen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche im Kühlungsborner Stadtgebiet gelenkt wird, was insgesamt zur Stärkung und Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Kühlungsborn sowie zur Sicherung der Nahversorgung auch für die zahlreichen Touristen beiträgt. Durch diese stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und notwendige Vorgehensweise kann ein ruinöser Wettbewerb zwischen den einzelnen Angebotsstandorten im Stadtgebiet verhindert und das in einzelnen Warengruppen bereits heute bestehende räumliche Ungleichgewicht abgemildert werden.

Im Sinne einer **verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung** ist es darüber hinaus möglich etwaig neue Ergänzungsstandorte für die Realisierung von Betrieben mit **nicht-zentrenrelevantem** Angebot zu entwickeln. Derzeit ist ein solcher Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Kühlungsborn ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Zugleich wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Versorgungsstandorte sowie der dort bereits vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht.

7.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Um einen gemeinsam getragenen Rahmen zu schaffen, sind übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kühlungsborn zu formulieren. Diese Ziele leiten sich aus der aktuellen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Kühlungsborn, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den allgemeinen Rahmenbedingungen (unter anderem Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, Fremdenverkehrsfunktion der Stadt) ab. Dabei muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern potenziellen Entwicklungen auf die im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertenden Standorte und Standortbereiche zu lenken, so dass neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Kühlungsborn

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebotes. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Kühlungsborn weiterhin attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten beziehungsweise zu sichern. Somit ist es ein Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen beziehungsweise zu erhalten. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommen den beiden wichtigsten Kühlungsborner Geschäftsbereichen, die Ortsteilzentren Ost und West, jeweils eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der übrigen solitären Nahversorgungsstandorte die Angebotssituation der beiden Hauptgeschäftsbereiche zu ergänzen.

Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Kühlungsborn als Grundzentrum

Ein bedeutendes stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Stadt Kühlungsborn ist die Erfüllung der raumordnerisch zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit in vollem Umfang erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,82). Weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren jedoch ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Kühlungsborn. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht-integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadt Kühlungsborn ist es daher, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die Funktion als Grundzentrum gesamtstädtisch – insbesondere jedoch mit Fokus auf die beiden Kühlungsborner Ortsteilzentren als regional bedeutsamen „Aushängeschild“ – langfristig zu erhalten.

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

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation in der Stadt Kühlungsborn ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hierbei insbesondere die Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in die zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kühlungsborn sowie von nah- und grundversorgungsrelevanten Angeboten an ergänzenden, sogenannten solitären Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren. Daher ist die potentielle Ansiedlung und/oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten an städtebaulich nicht integrierten Standorten restriktiv zu handhaben.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den beiden zentralen Versorgungsbereichen Ost und West sowie eine hierarchisch angelegte Versorgungsstruktur sind dabei unabdingbar, um eine wechselseitige Ergänzung der Angebote anstreben zu können.

Sicherung der beiden Kühlungsborner Ortsteilzentren Ost und West als bedeutsamen Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlungskraft

Die beiden Ortsteilzentren stellen jeweils einen historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigen Einzelhandelsstandort innerhalb Kühlungsborns dar, der sich jeweils durch sei-

ne Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, angrenzende Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist insbesondere das Ergebnis der bisherigen Stadtentwicklungspolitik.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die beiden wichtigsten Hauptgeschäftsbereiche gelegt werden. Eine die zentralen Strukturen stärkende Einzelhandelsentwicklung hat dabei nicht nur die derzeitige Versorgung der im Stadtgebiet und im Einzugsgebiet lebenden Einwohner im Blick, sondern gibt zugleich Antworten auf die zu erwartenden demographischen Veränderungen. Die Kunden von (über-)morgen werden weniger, im Durchschnitt älter sowie, mit zunehmenden Alter, immobiler. Zugleich ist davon auszugehen, dass die Mobilitätskosten zukünftig weiter steigen werden. Die Konzentration der Einzelhandelsnutzung in den jeweils zentral gelegenen historischen Ortskernen sichert demnach nicht nur die Versorgung der immobilen Bewohner von über-(morgen) sondern schafft für die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe (mittel- bis langfristig) Synergieeffekte und Führungsvorteile gegenüber Betrieben an autokundenorientierten Standorten, so dass der Fortbestand dieser Betriebe sowie die Versorgungsfunktion der beiden Geschäftsbereiche gesichert ist.

Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Kühlungsborner Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen strategischen Einzelhandelsplans. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁵² gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf die dörflich geprägten und peripheren Siedlungsteile am Stadtrand von Kühlungsborn mit ihren niedrigen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Kühlungsborn zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) durch gezielte Erweiterungen zu stärken. Die sehr hohe Zentralität (insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie zum Beispiel an den solitären Nahversorgungsstandorten) angeführt werden.

Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bewirken, wenn seine An-

⁵² Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingt.

siedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Standorte beziehungsweise Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer in der Regel autokundenorientierter Standorte) beziehungsweise Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse im Sinne von § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

Profilierung der touristischen Angebote an den Standorten Bootshafen sowie „Unter den Kolonnaden“

Der Tourismus stellt ein sehr wichtiges Potenzial des Kühlungsborner Einzelhandels dar. Nicht nur die beiden Ortsteilzentren sondern insbesondere auch die Standorte Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“ sind von übergeordneter Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Kühlungsborn.

Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung sollte es sein, die touristischen Angebote an den beiden Standorten zu profilieren und an diesen Standorten keine Entwicklungen, insbesondere des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels zu ermöglichen, welche wiederum die Entwicklungschancen der beiden Ortsteilzentren als regional bedeutsame Aushängeschilder „hemmen“. Im Sinne einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Arbeitsteilung ist darauf zu achten, dass die Nutzungen in den zuvor genannten touristischen Magneten die einzelhandelsrelevanten Angebote in den Zentren ergänzen und nicht in einem konkurrierenden/ruinösen Wettbewerb zu diesen stehen.

Gewährleistung von Planungs- und Investitionssicherheit für bestehende und anzuesiedelnde Einzelhandelsbetriebe

Im Rahmen der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Gemeinde werden oft bestehende Einzelhandelsbetriebe nur unzureichend in die Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der Einzelhandelsbestand, der die Attraktivität und Anziehungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt.

Dies darf jedoch nicht mit einer Unberührbarkeit des bestehenden Einzelhandels gleichgesetzt werden. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege sowie bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung durch Verhinderung konterkarierender Planungen

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, konsequent ausgeschlossen werden.

Im Folgenden gilt es, diese Ziele und Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Eine Grundlage für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Standortstrukturmodell der Stadt Kühlungsborn dar, das auf einer räumlichen und funktionalen Differenzierung der einzelnen Angebotsstandorte basiert.

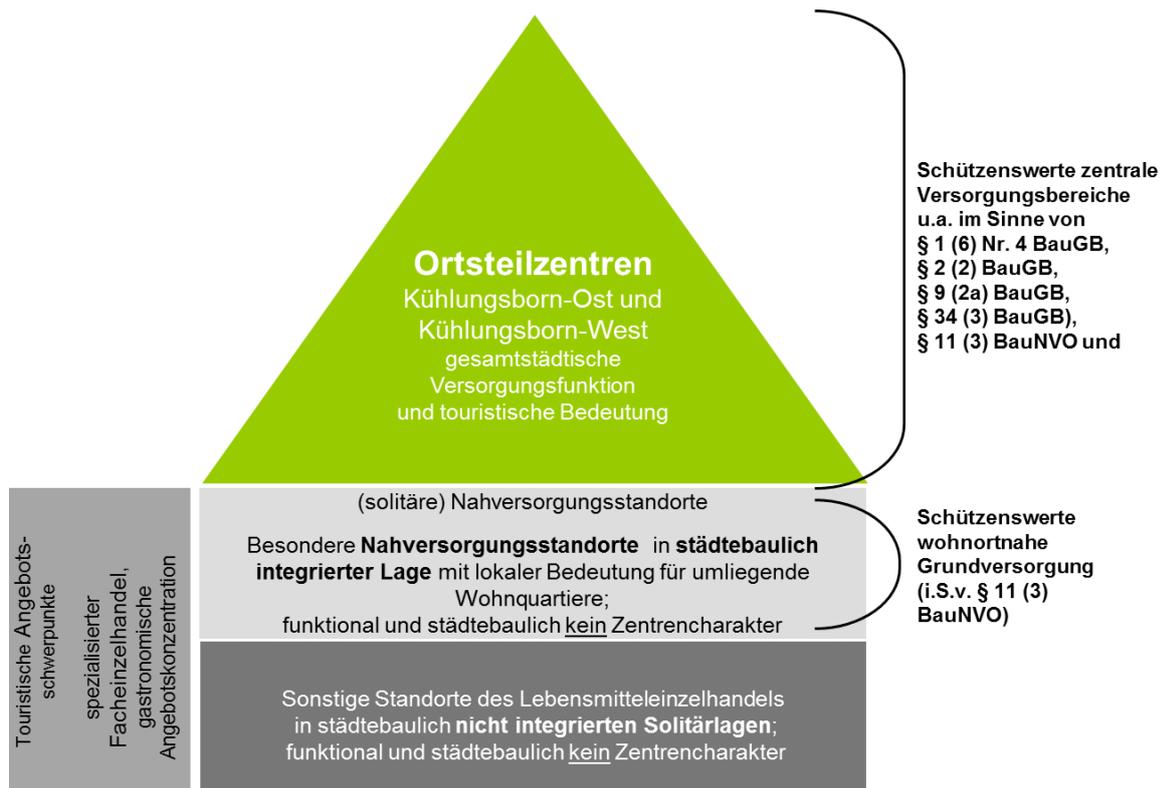
7.3 Standortstrukturmodell

Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Kühlungsborn sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Kühlungsborner Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortstrukturmodell haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden ist.

Dementsprechend stellt sich die zukünftige Standortstruktur des Kühlungsborner Einzelhandels wie folgt dar:

Abbildung 11: Standortstrukturmodell



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- Versorgungsfunktion für den jeweiligen Ortsteil und für den grundzentralen Verflechtungsbereich, touristische Bedeutung, in einzelnen Teilsortimenten auch darüber hinaus;
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituationen,
- i. d. R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation jedoch vorhaben,
- differenziertes einzelhandelsnahes / touristennahes Dienstleistungsangebot (Ärzte, Gastronomie, Friseure, Reisebüro etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Die zentralen Bereiche Kühlungsborn-Ost und Kühlungsborn-West werden als **zentrale Versorgungsbereiche „Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost“** und **„Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West“** mit einer jeweils primär teilräumlichen, ortsteilbezogenen Bedeutung – insbesondere für den kurzfristigen Bedarfsbereich – definiert. Die mikrostandortbezogenen Rahmenbedingungen der beiden Angebotsstandorte erfüllen die funktionalen und städtebaulichen Voraussetzungen, um das jeweilige Ortsteilzentrum als bauplanungsrechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Kühlungsborner Bevölkerung und auch in Teilen der Touristen, die nicht allein durch die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Ortsteilzentren Ost und West) geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Kühlungsborner Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Cubanzestraße im Ortsteil Ost (derzeit Netto Marken-Discount),
- Neue Reihe im Ortsteil Ost (derzeit Penny),
- Reriker Straße im Ortsteil West (derzeit Edeka) sowie
- Waldstraße im Ortsteil West (derzeit Norma).

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich nicht-integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Kühlungsborner Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage **keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten**, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar. Im Kühlungsborner Stadtgebiet gibt es derzeit lediglich einen Angebotsstandort (Lebensmitteldiscounter Aldi im Gewerbegebiet Fulgengrund), der als sonstiger Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht-integrierter Lage zu definieren ist.

Touristische Angebotsschwerpunkte

Zusätzlich zu den zuvor benannten Standorten definiert das Standortstrukturmodell für die Stadt Kühlungsborn sogenannte **touristische Angebotsschwerpunkte**. Bei diesen Angebotsstandorten handelt es sich um Bereiche, die insbesondere in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Tourismusfunktion Kühlungsborns eine wichtige Versorgungs- und Profilierungsfunktion übernehmen.

Bei den vorgenannten Betrieben handelt es sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung des rechtlich geforderten Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche – ausschließlich um kleinteilige, überwiegend inhabergeführte Betriebe, die über einen Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten **Bekleidung** (insbesondere T-Shirts, Basecaps, Badebekleidung), **Bücher** (insbesondere Stadtpläne, Reiseführer, Kühlungsbornbezogene Literatur), **Fotoartikel**, **Glas/Porzellan/Keramik** (insbesondere (Namens-)tassen, Fingerhüte), **Heimtextilien** (insbesondere Strandtücher), **Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme** (insbesondere Strandtaschen, Regenschirme), **Spielwaren** (insbesondere Lenkdrachen, Strandspielzeug), **Sport und Freizeit** (insbesondere Boote und Zubehör, Sportboote) sowie **Papier/Büroartikel/ Schreibwaren** (insbesondere Postkarten, Briefmarken) verfügen.

Merkmale dieser Angebotsstandorte sind:

- Versorgungsfunktion insbesondere im touristischen Angebotsbereich,
- kleinteilige, einzelhandelsrelevante Angebote im überwiegend nahversorgungsrelevanten- und mittelfristigen Bedarfsbereich;
- Konzentration an Gastronomiebetrieben (Restaurants und Mitnahmegastronomie)

Entsprechend den vorangestellten Kriterien können mit den Angebotsstandorten **Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“** zwei Angebotsstandorte im Kühlungsborner Stadtgebiet als touristische Angebotsschwerpunkte, insbesondere auch zur weiteren Ansiedlung touristischer Einzelhandelsangebote, definiert werden.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im Kühlungsborner Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Karte 13: Perspektivische Standortstruktur in Kühlungsborn



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche (unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven) dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt/Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁵³ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen

⁵³ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁵⁴

Ergänzungsstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur⁵⁵ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie zum Beispiel dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein, womit auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium darstellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Mittlerweile auch weitgehend geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind⁵⁶. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche (unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven) im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung der (historisch) gewachsenen Zentrenstrukturen.

Wichtige **Abgrenzungskriterien** der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die zum Beispiel auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städte-**

⁵⁴ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

⁵⁵ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

⁵⁶ Eine wichtige Grundlage bietet in Rheinland Pfalz diesbezüglich die „Arbeitshilfe zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche“ vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2009

bauliche Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind.

Funktionale Kriterien:

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

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Darüber hinaus müssen bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungsbeziehungswise Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereichs stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung beziehungsweise Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung beziehungsweise Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

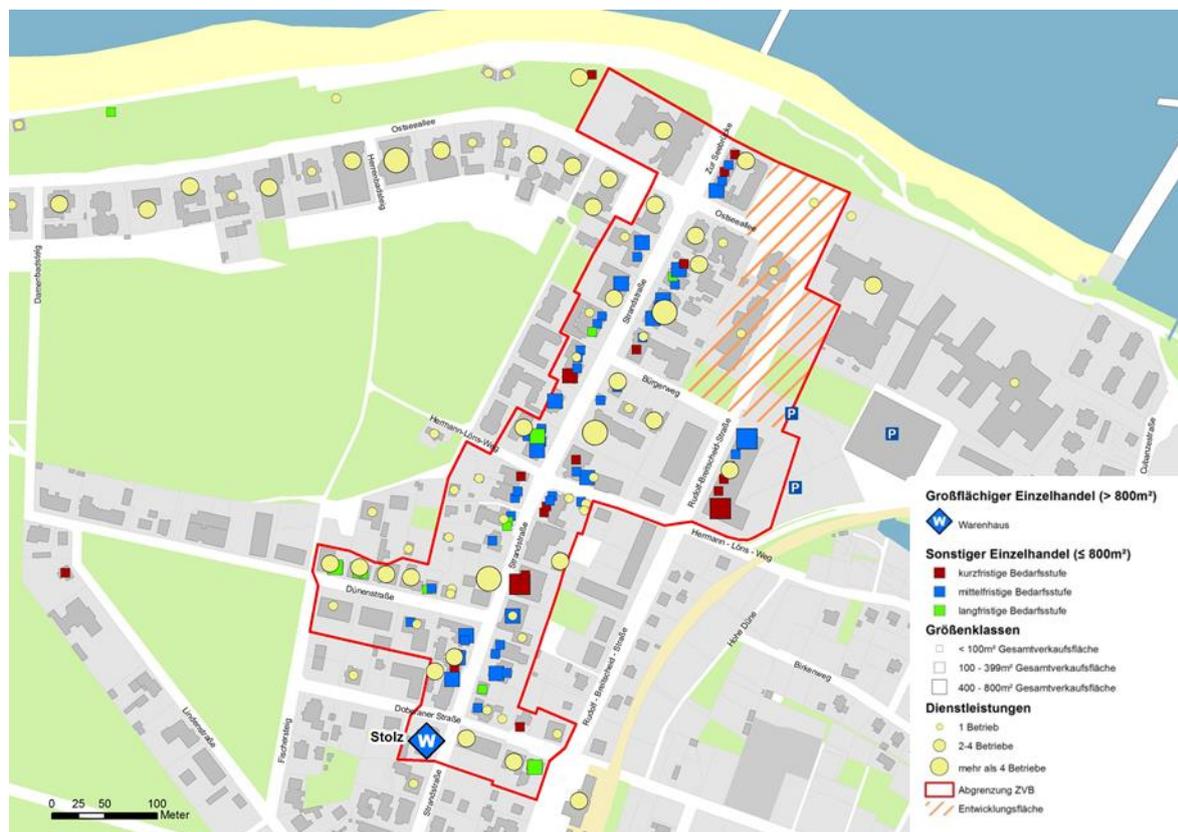
Der Vorteil dieser **einheitlich zugrunde gelegten Kriterien** liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität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

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kühlungsborn auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen.

7.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost

Das Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost der Stadt Kühlungsborn ist sowohl unter qualitativen (städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten einer der beiden bedeutendsten Angebotsstandorte im Stadtgebiet. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Kriterien lässt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in Karte 14 dargestellt abgrenzen:

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelerhebung, Juni 2014

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches **Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost** wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Im Vergleich zu dem Ortsteilzentrum West ist es in seiner räumlichen Ausdehnung größer gefasst. Das bandartige Zentrum wird im Wesentlichen durch die als Hauptlage zu qualifizierende Strandstraße sowie durch zahlreiche Nebenlagen (Rudolf-Breitscheid-Straße, Hermann-Löns-Weg, Bürgerweg, Doberaner Straße) geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst nahezu in allen Einkaufslagen einen überwiegenden kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, der sich zu nahezu gleichen Teilen aus filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften zusammensetzt. Insbesondere in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches ist die Einzelhandelsnutzung verstärkt von Gastronomie- und sonstigen Dienstleistungsangeboten durchsetzt. Im Straßenbereich der Rudolf-Breitscheid-Straße wird das Angebot in erster Linie durch den vergleichsweise neuen Versorgungsbau- stein KiK / Edeka bestimmt. Zukünftig ist geplant im nördlichen Bereich dieser Straße einen kleineren Einzelhandelsbaustein in einem Wohn- und Geschäftshaus zu etablieren. Durch

ansprechend gestaltete Fuß- und Wegebeziehungen sowie durch eine funktionelle Verknüpfung mit der Strandstraße ist auch dieser Bereich sehr gut in das Ortsteilzentrum integriert.

Das **städtebauliche Rückgrat** des Kühlungsborner Ortsteilzentrums wird von der bereits als Hauptlage eingeführten Strandstraße gebildet. Bei den hier lokalisierten Bebauungsstrukturen handelt es sich entweder um reine Einzelhandelsimmobilien (beispielsweise Ernsting's family Mode) oder um gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien die im Erdgeschoss über entsprechende Ladenlokale für den überwiegend kleinteiligen Einzelhandel verfügen. Leerstände spielen in diesem Bereich nur keine Rolle. Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich von der Strandpromenade im Norden, der Doberaner Straße im Süden, der Rudolf-Breitscheid-Straße im Osten sowie der Dünenstraße im Westen. Der Einzelhandel ist über den gesamten Bereich in eine städtebaulich attraktive Bäderarchitektur eingebettet, die ebenfalls zahlreiche größere Hotelanlagen enthält. Insgesamt zeigt sich eine kompakte und ausgeglichene Struktur, die es zukünftig zu sichern gilt.

Auch aus gutachterlicher Sicht liegt mit dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost eine ausreichende Dimensionierung vor, die zugleich zukünftig wünschenswerte Ausweitungen zentrenrelevanter Angebote ermöglicht. Eine darüber hinausgehende räumliche Ausdehnung (beispielsweise in südlicher Richtung und darüber hinaus) sollte vermieden werden, um die vorhandenen kompakten Einzelhandelsstrukturen zu bewahren.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.

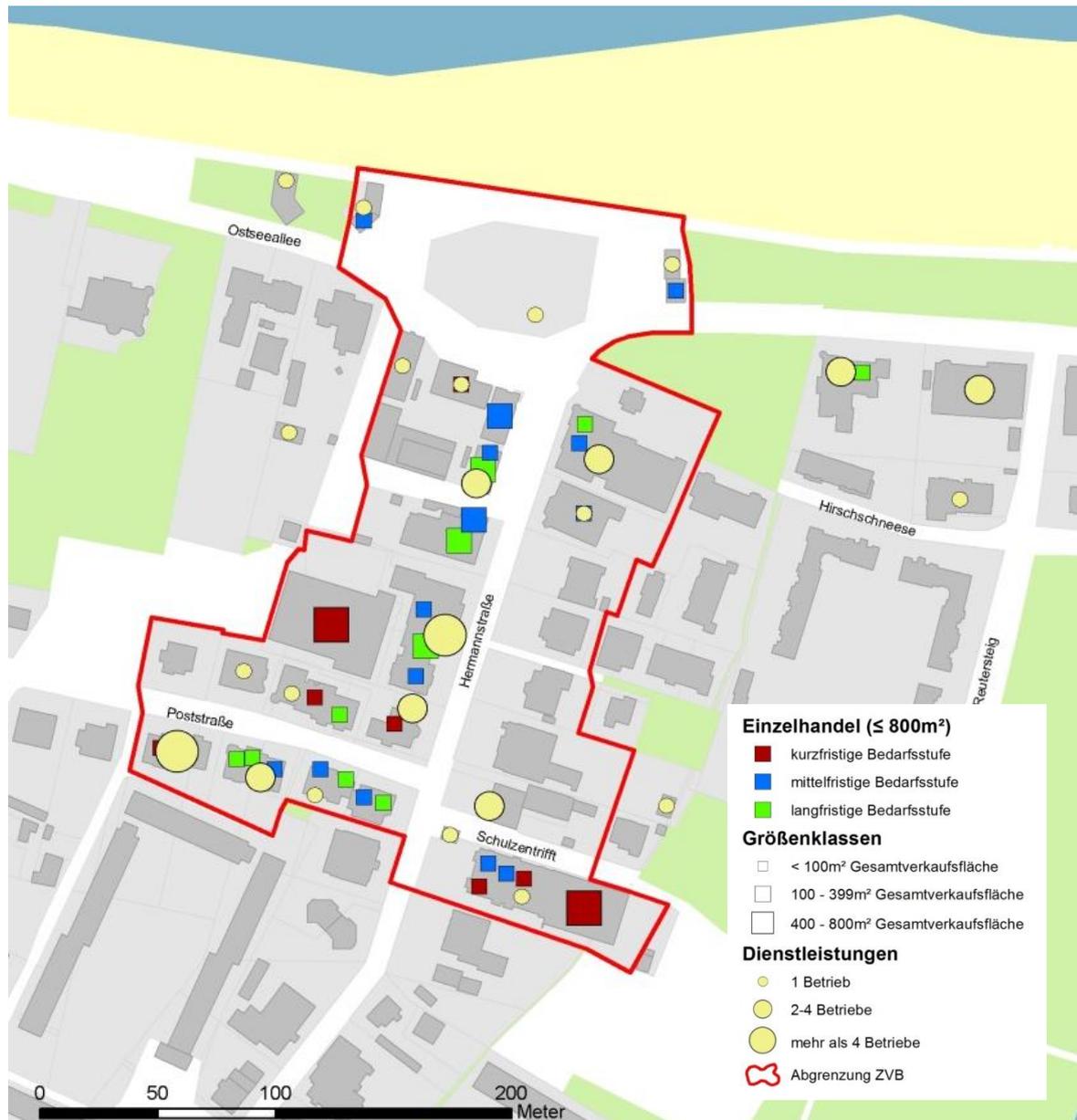
Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Sicherung und Ausbau als Ortsteilzentrum der Stadt Kühlungsborn mit einer Versorgungsfunktion insbesondere für das östliche Stadtgebiet
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung des Stadtbereiches
- Sicherung eines funktionsfähigen und attraktiven Ortsteilzentrums (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots, insbesondere in den zentrumsprägenden Leitbranchen; weitere Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieangebote zur Stärkung der Nutzungsmischung

7.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West

Das Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West befindet sich rund 2 Kilometer Luftlinie vom Ortsteilzentrum Ost entfernt, wobei es sich hauptsächlich entlang der Hermannstraße, der Poststraße sowie der Straße Schulzentrift erstreckt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie der städtebaulichen und funktionalen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche stellt sich die Abgrenzung wie in Karte 15 dargestellt dar:

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni 2014

Der sich auf einer Länge von insgesamt rund 250 m erstreckende zentrale Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West wird im Norden durch die Ostseeallee sowie im Süden durch die Poststraße bzw. Straße Schulzentrifft begrenzt. Die hier lokalisierten Einzelhandelsbetriebe setzen sich aus Warengruppen aller Bedarfsstufen zusammen, wobei ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich zu erkennen ist. Die wohnungsnah Grundversorgung im zentralen Versorgungsbereich wird durch die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto gewährleistet. Beide Lebensmittelanbieter sind sehr gut in den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich und funktionell integriert. Insbesondere der Standort des Lebensmitteldiscounter Lidl verfügt über zahlreiche Fußwege und Anbindungen, die ihn mit den übrigen Stadtstraßen hervorragend verbinden. Insgesamt ist das Ortsteilzentrum West gut aufgestellt und besitzt einen ausgewogenen Mix aus verschiedenen Anbietern, der in ein städtebaulich attraktives und kompaktes Zentrum eingebettet ist.

Der innerhalb der Hermannstraße (westliche Seite) sehr dichte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz nimmt jeweils zu den Rändern des zentralen Versorgungsbereiches deutlich ab, so dass eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere im Hinblick auf den Erhalt und die Stärkung des jetzigen Angebotes nicht zu empfehlen ist.

Insofern muss es das Ziel sein, das derzeitige Einzelhandelsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich, insbesondere auch in der Abgrenzung zum Ortsteilzentrum Ost zu konsolidieren und punktuell zu ergänzen beziehungsweise zu erweitern. Die bereits heute vorhandenen Angebote des sehr kleinteiligen, inhabergeführten Facheinzelhandels machen – zusammen mit der städtebaulich hochwertigen und ansprechenden Gestaltung der Poststraße und der Hermannstraße – den Flair dieses zentralen Versorgungsbereiches aus. Wünschenswert wäre zudem ein ergänzender Angebotsbaustein in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege.

Aus gutachterlicher Sicht muss es daher das Ziel sein, den inhabergeführten zentrenrelevanten Einzelhandel im Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West zu schützen, da dieser im Wesentlichen die Attraktivität und Versorgungsqualität des zentralen Versorgungsbereiches ausmacht. Die vorliegende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches trägt dazu bei, die kompakten, kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen zu erhalten und, soweit dies notwendig (und möglich) ist, weiter zu entwickeln.

7.3.3 Touristische Angebotsschwerpunkte

Die bestehende Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur an den Standorten Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“ stellt einen weiteren Baustein der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur, insbesondere hinsichtlich der touristischen Nachfrage, dar. An allen Standorten stehen kulturelle und dienstleistungsorientierte Angebote (insbesondere Hotel- und Gastronomiebetriebe) deutlich im Vordergrund, wobei an allen Standorten auch einzelhandelsrelevante Angebote mit insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten lokalisiert sind.

Während sich die einzelhandelsrelevanten Angebote am Standort „Unter den Kolonnaden“ ausschließlich aus kleinteiligen, überwiegend auf die touristische Nachfrage ausgerichteten

Betrieben zusammensetzen, sind im Bereich des Bootshafens darüber hinaus auch Betriebs-einheiten lokalisiert, die überwiegend über ein Angebot im Bereich des Bootsports sowie im Schmuck-Bereich aufweisen. Auch hier sind die Angebote jedoch kleinteilig und zumeist in-habergeführt.

Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Sortimentsüberschneidung mit dem innerstädti-schen Einzelhandel stellen insbesondere die zentrenrelevanten Angebote eine wesentliche Konkurrenz für die Einzelhandelsbetriebe in den Ortsteilzentren dar, jedoch ist eine Auswei-tung des Angebotes an beiden Standorten bereits bauleitplanerisch (maximale Verkaufsfläche von 250 m² pro Betrieb) gesichert.

Im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der beiden Standortbereiche ist eine funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebotes zu den zentralen Versorgungsbereichen zu empfehlen, um in erster Linie die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht zu beeinträchtigen beziehungsweise zu gefährden.

Dementsprechend bietet sich an den beiden Standorten ausschließlich die Ansiedlung ergän-zender Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturbetriebe mit einem touristischen Angebots-schwerpunkt an.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für die touristischen Angebotsschwerpunkte Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung der touristischen Angebotspotenziale, insbesondere in Ergänzung zu den Angeboten der beiden zentralen Versorgungsbereiche
- Beschränkung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf Einzelhandelsbetrie-be mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie auf kleinteilige Einzelhan-delsbetriebe mit einem touristischen Angebotsschwerpunkt.

7.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Kühlungsborns nicht ausschließlich durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen sichergestellt wer-den kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen, solitären Nahversorgungsstan-dorte räumliche Versorgungslücken ab**. Das Ziel, eine möglichst flächendeckende, woh-nungsnah Grundversorgung im gesamten Kühlungsborner Stadtgebiet durch funktionsfähi-ge zentrale Versorgungsbereiche sowie durch ergänzende Nahversorgungsstandorte zu si-chern, besitzt eine hohe Priorität (vgl. hierzu auch Kapitel 7.2).

Siedlungsräumlich **integrierte Nahversorgungsstandorte** sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes in siedlungsräumlich integrierter Lage bezieht sich dabei **immer** auf seine **Funktion als Nahversorger** und nicht auf den Schutz bestehender Anbieter vor Wettbewerb.

Zum Erhebungszeitpunkt können in diesem Sinne in der Stadt Kühlungsborn vier solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden:

- Cubanzestraße im Ortsteil Ost (derzeit Netto Marken-Discount),
- Neue Reihe im Ortsteil Ost (derzeit Penny),
- Reriker Straße im Ortsteil West (derzeit Edeka) sowie
- Waldstraße im Ortsteil West (derzeit Norma).

Eine Sicherung dieser bestehenden Standorte ist grundsätzlich – insbesondere vor dem Hintergrund der oben angeführten Zielsetzung – zu empfehlen. Darüber hinaus kann auch die perspektivische Entwicklung neuer beziehungsweise zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Angebotsstandorte sinnvoll sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können. Aufgrund der Lage an wichtigen touristischen Schwerpunkten, wie beispielsweise großen Campingplätzen, übernehmen die Standorte auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Touristen.

Eine Ansiedlung ist allerdings nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung **im fußläufigen Einzugsbereich** (700 Meter Isodistanz) beziehungsweise **im zu versorgenden Nahbereich**, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern bei etwa rund 1.200 m² Verkaufsfläche liegen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von mindestens 5.000 Einwohnern im zu versorgenden Gebiet erforderlich.

Diese Schwelle ist mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Kühlungsborns außerhalb der beiden Ortsteilzentren – insbesondere nördlich der beiden Zentren – auch aufgrund der Stadtgröße signifikant unterschritten. Die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle bewegen sich deshalb deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche).

Inbesondere nördlich und außerhalb der beiden Ortsteilzentren ist die Ansiedlung eines (weiteren) strukturprägenden Lebensmittelbetriebes in Anbetracht des zu erwartenden ruinösen Standortwettbewerbes mit dem bereits bestehenden, strukturprägenden Lebensmittelbetrieb nicht zu empfehlen.

In den zuvor genannten einwohnerschwachen Siedlungsteilen sind aller Voraussicht nach bestenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Die **Convenience Stores** bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Grundsätzlich gilt es sowohl bei der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch bei einer perspektivischen Neuentwicklung zu beachten, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnungsnah Grundversorgung – im Rahmen einer Einzelfallprüfung – auszuschließen sind.

7.5 Kühlungsborner Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Ergänzungs- sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt vor allem die „Kühlungsborner Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.

7.5.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁵⁷. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B.

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

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁵⁸. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der

⁵⁷ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁵⁸ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

Großflächigkeitsschwelle von 800 m²⁵⁹, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁶⁰. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante** und **nicht-zentrenrelevante Sortimente**⁶¹ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit beziehungsweise Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen beziehungsweise Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen beziehungsweise täglichen Bedarfsdeckung. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

⁵⁹ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

⁶⁰ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁶¹ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik im Möbelhaus).

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

Tabelle 15: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht-zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Warengruppenmix; hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche; Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht-integriert
Besuchersfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besuchersfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besuchersfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

Landesplanerische Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern

Bei der Aufstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung sind nach wie vor die Vor- und Maßgaben des Landesraumentwicklungsprogramms aus dem

Jahr 2005⁶² einschlägig. Das Landesraumentwicklungsprogramm definiert dabei beispielhaft folgende Sortimente regelmäßig als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant, wenn-gleich unter Würdigung der jeweiligen örtlichen Situation über die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie die nähere inhaltliche Konkretisierung im Einzelfall zu entscheiden ist

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Accessoires
- Parfümeriewaren
- Kosmetik
- Kunstgewerbe
- Haus- und Heimtextilien
- Unterhaltungselektronik, Elektrowaren, Computer
- Musikalienhandel
- Haushaltswaren
- Bücher, Papier / Schreibwaren
- Foto
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Zooartikel
- Spielwaren
- Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Blumen, Zeitschriften⁶³

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns wird derzeit fortgeschrieben und befindet sich im Beteiligungsverfahren. Gemäß dem ersten Fortschreibungsentwurf (Fassung vom 24. März 2014) werden entsprechend des „alten“ LEP zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die von den Kommunen zu beachten sind. Jedoch bleibt die Definition einer ortstypischen Sortimentsliste davon unberührt. Somit ist auch die Einstufung einzelner Sortimente im Einzelfall zu entscheiden. Gegenüber der Liste aus dem LEP 2005 werden sprachliche Anpassungen und eine Erweiterung der Liste vorgenommen. Eine

⁶² Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns in der Fassung von August 2005, S. 38f

⁶³ Nahversorgungsrelevante Sortimente

wesentliche Änderung betrifft das Sortiment Zooartikel, welches im neuen LEP („zoologischer Bedarf“) als nahversorgungsrelevant eingestuft wird.

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

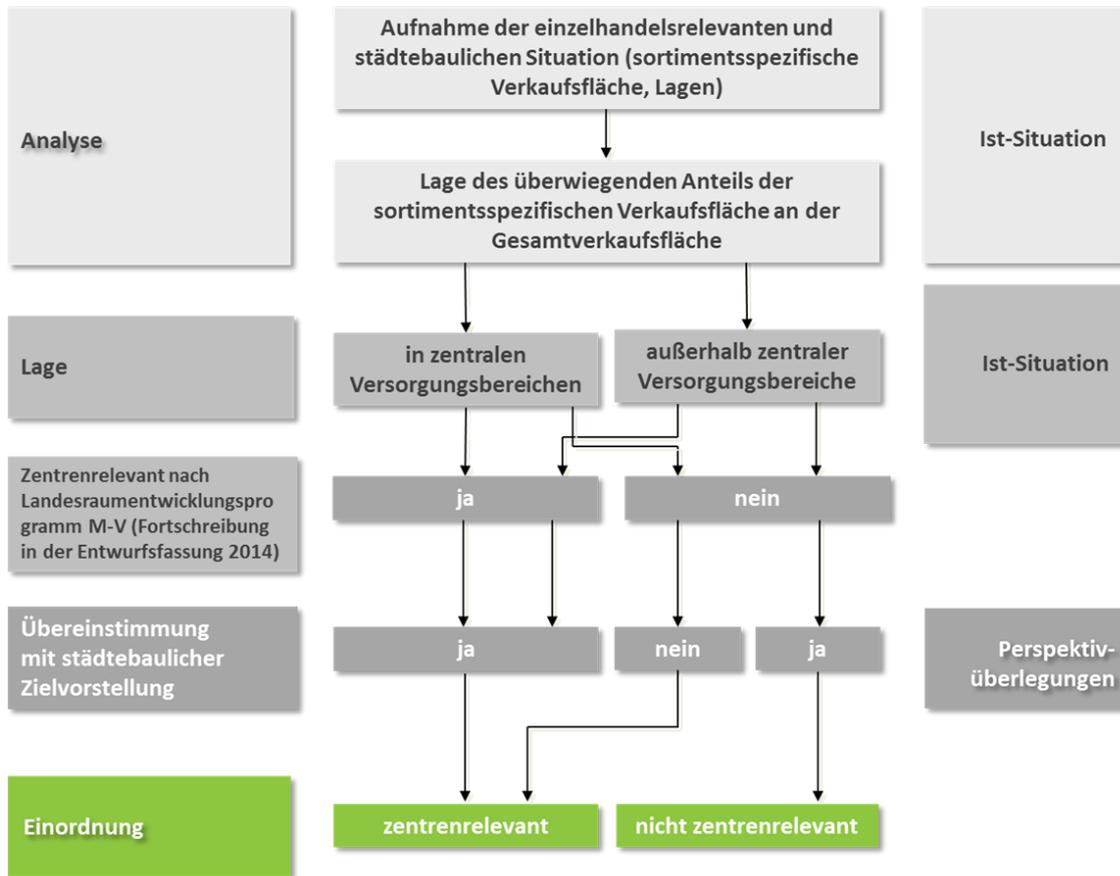
7.5.2 Herleitung der Kühlungsborner Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁶⁴ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

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

⁶⁴ vgl. Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rn. 530

Abbildung 12: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in Kühlungsborn ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb beziehungsweise außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kühlungsborn aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungs- und Zentrenstrukturen – in Kühlungsborn ergibt sich die in Tabelle 16 dargestellte Kühlungsborner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn⁶⁵

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 Backwaren/Konditoreiwaren
 Drogeriewaren/Körperpflegeartikel
 Fleisch- und Metzgereiwaren
 Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
 Schnittblumen
 Zeitungen/Zeitschriften

Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
 Bekleidung
 Bücher
 Campingartikel
 Elektrokleingeräte
 Elektronik und Multimedia¹
 Fahrräder und technisches Zubehör
 Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren

Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 Heimtextilien/ Gardinen / Dekostoffe
 Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
 Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
 Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
 Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
 Medizinische und orthopädische Artikel²
 Musikinstrumente und Zubehör
 Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel / -kleingeräte
 Sportbekleidung / Sportschuhe
 Uhren / Schmuck
 Wohndekorationsartikel

¹ Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

² Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Angler-, Jagdartikel, Waffen
 Bauelemente, Baustoffe
 Baumarktspezifisches Sortiment³
 Bettwaren / Matratzen
 Boote und Zubehör (Sportboote und Yachten)
 Büromaschinen
 Elektrogroßgeräte
 Erotikartikel
 Gartenartikel und -geräte
 Kamine / Kachelöfen / Heizungen
 Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör*
 (inkl. Autokindersitze)

Kinderwagen
 Möbel
 Pflanzen / Samen
 Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
 Reitsportartikel
 Rollläden / Markisen
 Tapeten
 Teppiche (Einzelware)
 Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
 Sportgroßgeräte
 Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

* kein Einzelhandel in engeren Sinn

³ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge

Quelle: eigene Darstellung

⁶⁵ Weitere Erläuterungen zu einzelnen Sortimenten können der Tabelle 2 entnommen werden.

Die vorliegende Kühlungsborner Sortimentsliste ist ein, wie eingangs erläutert, Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kühlungsborn andererseits.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Bau- und Gartenmarktsortiment, das zu fast 100 % außerhalb der städtischen Zentren angeboten wird. Auch in Bezug auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein erfreuliches Bild: Zahlreiche Sortimente (beispielsweise die Warengruppe Bekleidung), die unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in die zentralen Bereiche gehören, sind in den Kühlungsborner Zentren zu finden.

Vor diesem Hintergrund lässt sich die konkrete Einstufung einzelner Sortimente wie folgt näher erläutern:

- Im Bestand findet sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** rund 40 % der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere knapp 45 % der sortimentspezifischen Angebote werden in städtebaulich integrierten Lagen angeboten und leisten hier einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Nicht nur im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sondern vor allem auch unter dem Gesichtspunkt des Erhalts der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, das Nahrungs- und Genussmittelangebot (inklusive Getränken) in den Zentren sowie an städtebaulich integrierten Standorten zu stärken und dementsprechend das Sortiment als nahversorgungsrelevant einzustufen. Eine weitere Verdichtung/Ausdehnung des Lebensmittelangebotes an sonstigen städtebaulich nicht-integrierten Lagen im Stadtgebiet ist dagegen, im Sinne des Schutzes sowie dem Aufbau eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes, zu verhindern.
- In der Sortimentsgruppe Sportartikel in **Sportbekleidung/ Sportschuhe, Sportklein- sowie Sportgroßgeräte** wurde folgende Differenzierung und Unterteilung vorgenommen. Während vor allem die beiden erstgenannten Sortimente innenstadtypische und zentrenprägende Sortimente darstellen, die die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches positiv beeinflussen, stellen die Sportgroßgeräte – nicht zuletzt auch aufgrund ihrer eingeschränkten Transportfähigkeit und ihres hohen Flächenbedarfs – ein Sortiment dar, das die Attraktivität und Funktionalität einer Innenstadt nur unwesentlich beeinflusst. Entsprechend lässt der aktuelle Angebotsbestand insbesondere im Sortiment Sportbekleidung/ Sportschuhe und Sportkleingeräte eine fast gänzliche Verkaufsflächenkonzentration in den zentralen Versorgungsbereichen erkennen. Ein größeres Angebot von Sportgroßgeräten ist jedoch im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche werden somit zukünftig die Sortimente **Sportbekleidung/ Sportschuhe und Sportkleingeräte** als **zentrenrelevant** eingestuft, während das Sortiment **Sportgroßgeräte** den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeschlagen wird.
- Die oftmals strittige Bewertung und schwierige Einstufung aller Sortimente die sich in

der Warengruppe **Elektronik/Multimedia** zusammenfassen lassen⁶⁶ zeigt sich auch in Kühlungsborn. Mit einem sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteil von rund 25 % befindet sich lediglich knapp ein Viertel des sortimentspezifischen Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen, was in erster Linie auf die relativ geringe Angebotsausstattung in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Dabei übernehmen insbesondere die Angebote in der Warengruppe **Elektronik/Multimedia** häufig eine wichtige frequenzerzeugende Magnetfunktion. Diese Magnetfunktion gilt es auch für die Zukunft zu erhalten und zu fördern, so dass – mit Ausnahme des Sortiments Elektrogroßgeräte⁶⁷ – alle der Warengruppe Elektronik/Multimedia zuzurechnenden Sortimente als **zentrenrelevant** eingestuft werden.

- Das Sortiment **zoologischer Bedarf** wird zukünftig auf der Ebene der Landesplanung⁶⁸ als „in der Regel zentrenrelevant“ eingestuft. Im Kühlungsborner Stadtgebiet wird das Sortiment in kleineren Verkaufsflächenanteilen lediglich als Randsortiment in größeren Lebensmittelmärkten angeboten. Ein spezialisiertes Facheinzelhandelsangebot besteht derzeit nicht. Aufgrund der aktuell zu beobachtenden Verkaufsflächenverteilung im Kühlungsborner Stadtgebiet wird es als **nicht-zentrenrelevantes** Sortiment bewertet.

7.6 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Kühlungsborn** (vgl. Kapitel 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kühlungsborn abgeleitet werden. Diese als Ansiedlungsregeln (beziehungsweise Grundsätze) formulierten Leitlinien bilden die Basis zur Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Für eine vereinfachte Handhabbarkeit der Grundsätze wird im Folgenden (sofern dies notwendig ist) zwischen großflächigem Einzelhandel⁶⁹ (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m² Verkaufsfläche) unterschieden.

⁶⁶ Hierzu zählen Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör

⁶⁷ Elektrogroßgeräte werden unter Berücksichtigung der Aspekte „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

⁶⁸ Gemäß Entwurf zur Fortschreibung des LEP Mecklenburg-Vorpommerns in der Fassung zum ersten Beteiligungsverfahren.

⁶⁹ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (BVerwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch Folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation maßgebend**;
- die Grundsätze gelten für **Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen**;
- bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Zu beachten sind ebenfalls die **landesplanerischen Regelungen** für alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe in **Grundzentren**. Diese sind gemäß der Fortschreibung des LEP (Entwurfssfassung zur ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens) zukünftig auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelbetrieb begrenzt. Bereits im Landesraumentwicklungsprogramm (2005) ist die Größe eines Einzelbetriebes auf maximal 5.000 m² Geschossfläche in Grundzentren beschränkt.

Grundsatz I:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Kühlungsborner Sortimentsliste sollen zukünftig in den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und Kühlungsborn-West) liegen.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes im gesamten Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kühlungsborn liegen. Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung zu sichern beziehungsweise dort, wo sie derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist, auszubauen.

Zusätzliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise sinnvoll sein, **wenn sie der fußläufigen Versorgung im zugewiesenen funktionalen Versorgungsgebiet**

dienen. Diese Ausnahme gilt jedoch ausschließlich für **städtebaulich und wohnsiedlungs-räumlich integrierte Lagen beziehungsweise Standorte.** Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass das Planvorhaben **keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden wohnungs-nahen Grundversorgungsstrukturen sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche** erwarten lässt. Bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage ist somit immer eine **Einzelfallbe-trachtung**, unter Einbeziehung der oben angeführten Indikatoren, durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll (wohnungsnahe Grundversorgung). Im Kernsiedlungsbereich des Kühlungsborner Stadtgebietes entspricht dies einer Entfernung von rund 700 m um den Vorhabenstandort. In den dispers gelegenen Siedlungsteilen kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils (sowie einzelne Wohnsiedlungsbereiche benachbarter Ortsteile) umfassen, selbst wenn diese Wohnsiedlungsbereiche mehr als 700 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen (wohnnortnahe Grundversorgung). **Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.**

Grundsatz II:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Kühlungsborner Sortimentsliste müssen konsequent in den beiden Kühlungsborner Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und Kühlungsborn - West liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den beiden Kühlungsborner zentralen Versorgungsbereichen (Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und Kühlungsborn-West) liegen.

Erheblichkeitsschwelle für Betriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich intergenerierter Lage bei einer Unterschreitung einer Größenordnung von 100 m² Gesamtverkaufsfläche.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahme: „Handwerkerprivileg“

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit der beiden Kühlungsborner zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Kühlungsborner Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kühlungsborn gelenkt werden, um diese Standorte in der jeweiligen Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten folgende Kriterien geprüft werden:

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

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte/muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch **kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe**, da auch diese Betriebe funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche sind. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der **Summenwirkung** dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert es daher, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Grundsatz impliziert somit einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in der Stadt Kühlungsborn. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% oder mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar.

Denn die Stadt Kühlungsborn, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefähr-

denden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kühlungsborn entspricht. Für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Kühlungsborn entspricht.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Kühlungsborner Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 100 m² Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist. Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich intergenerierter Lage ist bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung daher grundsätzlich möglich. Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits heute bestehenden Konzentration touristischer Angebote an den Standorten Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“ wäre ein derart konsequenter Ausschluss mit den zukünftigen entwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Kühlungsborn nicht kompatibel. An den beiden genannten Standorten ist jedoch die Nutzung und Dimension des Einzelhandels bereits bauleitplanerisch gesichert. Neuansiedlungen oder Angebotsausweitungen sind jedoch im Hinblick auf die Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche nicht wünschenswert.

In **Gewerbe- und Industriegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“, worunter Verkaufsflächen von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben zu verstehen sind die

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

Grundsatz III:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Kühlungsborner Sortimentsliste⁷⁰ können in den zentralen Versorgungsbereichen Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und Kühlungsborn-West liegen. Bei der nach §11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

An allen Standorten außerhalb der beiden Ortsteilzentren sind die zentrenrelevanten Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen, wobei ein Einzelsortiment 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Erläuterung:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig sogenannte **Randsortimente** führen. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Kühlungsborn eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen – insbesondere auch in den beiden zentralen Versorgungsbereichen – ist darüber hinaus die Beschränkung von Einzelsortimenten auf eine maximale Verkaufsflächengröße von 100 m² Bestandteil der Reglementierung der zentrenrelevanten Randsortimente. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens sollte dabei gegebenenfalls im Einzelfall geprüft werden.⁷¹

⁷⁰ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment trifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

⁷¹ Gemäß der Novellierung des Landesraumentwicklungsprogramms (Entwurfassung) als auch in der bestehenden Fassung von 2005 schreibt die Landesplanung keine entsprechenden Schwellenwerte zum Umgang mit Randsortimenten vor. Es findet sich jedoch in beiden Landesraumentwicklungsprogrammen der Hinweis auf die Abstimmung mit (regionalen) Einzelhandelskonzepten und einem dort etwaigen verankerten Regelbedarf. Wenngleich ein entsprechendes regionales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kühlungsborn derzeit nicht vorliegt, zeigt die Analyse zur Erstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kühlungsborn auf, dass eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche sowie die Beschränkung von

In Gewerbe- und Industriegebieten oder an **sonstigen Standorten in städtebaulich nicht-integrierter Lage** ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten hat oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Einzelassortimenten auf eine maximale Verkaufsflächengröße von 100 m² ein wichtiger Bestandteil sind, um die kleinteilige lokale Einzelhandelsstruktur zu schützen.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zusammensetzung der Kundenherkunft des Kühlungsborner Einzelhandels	29
Abbildung 2:	Verteilung der Verkaufsfläche und Betriebe nach Lagen	47
Abbildung 3:	Zentraler Bereich Kühlungsborn-Ost – Strandstraße	48
Abbildung 4:	Rudolf-Breitscheid-Straße – Versorgungsbaustein „Edeka / KiK“	49
Abbildung 5:	Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“	58
Abbildung 6:	Sonderstandort Bootshafen	60
Abbildung 7:	Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel	63
Abbildung 8:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch	69
Abbildung 9:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)	70
Abbildung 10:	Zielzentralitäten für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn	73
Abbildung 11:	Standortstrukturmodell.....	82
Abbildung 12:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	99

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Teilnehmer des Arbeitskreises.....	11
Tabelle 2:	Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Kühlungsborn	16
Tabelle 3:	Angebotsbausteine einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahe (Grund-)Versorgung.....	21

Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Kühlungsborn	31
Tabelle 5:	Kaufkraftpotenzial und -kennziffern im Einzugsgebiet	32
Tabelle 6:	Kaufkraftpotenzial und -kennziffern in der Region.....	33
Tabelle 7:	Ankünfte und Übernachtungen im Ostseebad Kühlungsborn im Jahr 2009	35
Tabelle 8:	Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Kühlungsborn (2012)	35
Tabelle 9:	Einzelhandelssituation in Kühlungsborn nach Warengruppen.....	38
Tabelle 10:	Einzelhandelsspezifische Zentralität in Kühlungsborn differenziert nach Warengruppen.....	41
Tabelle 11:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Kühlungsborner Ortsteile.....	43
Tabelle 12:	Angebotssituation im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost nach Warengruppen.....	52
Tabelle 13:	Angebotssituation im zentralen Bereich Kühlungsborn-West nach Warengruppen.....	56
Tabelle 14:	Wohnungsnahе Grundversorgung in den Ortsteilen.....	62
Tabelle 15:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente.....	96
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.....	100

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Kühlungsborn im Raum.....	26
Karte 2:	Siedlungsstruktur des Kühlungsborner Stadtgebietes	27
Karte 3:	Einzugsgebiet des Kühlungsborner Einzelhandels	29
Karte 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region.....	33
Karte 5:	Einzelhandelsschwerpunkte in Kühlungsborn	45

Karte 6:	Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter	46
Karte 7:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Kühlungsborn-Ost	51
Karte 8:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Kühlungsborn-West	55
Karte 9:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Angebotsstandort „Unter den Kolonnaden“	59
Karte 10:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Sonderstandort Bootshafen	61
Karte 11:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Kühlungsborn mit 700 m-Isodistanzen	65
Karte 12:	Räumliches Entwicklungsleitbild	76
Karte 13:	Perspektivische Standortstruktur in Kühlungsborn	85
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-Ost	88
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Kühlungsborn-West.....	90

Glossar

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/ Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin beziehungsweise eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/ Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m ² , Selbstbedienung.
nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie gegebenenfalls auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können gegebenenfalls auch innenstadtrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² beziehungsweise 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel/ Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf).
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.

<p>Umsatzkennziffer</p>	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin beziehungsweise eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
<p>Verbrauchermarkt</p>	<p>Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 beziehungsweise 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.</p>
<p>Verkaufsfläche</p>	<p>Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt. ▪ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ▪ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). ▪ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ▪ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
<p>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</p>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>

<p>zentraler Versorgungsbereich</p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). ▪ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
<p>zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Sortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen beziehungsweise städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- beziehungsweise Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortsteilzentren beitragen. Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene beziehungsweise stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>