

Gemeinsames Strategiepapier für die Einzelhandelsentwick- lung in Klütz und Boltenhagen

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Bearbeitung: Julia Lemke (Partnerin und Projektleiterin)
lemke@cima.de

Lübeck, 11. März 2025

© CIMA Beratung + Management GmbH

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an das Amt Klützer Winkel (Auftraggeber) über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Urheberin gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
cima.luebeck@cima.de

**Fokussiert auf die Zukunft von
Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Inhalt:

1 Auftrag und Ausgangslage	2
2 Zentralörtliche und touristische Versorgungsfunktion	2
3 Einzelhandelsstrukturdaten Klütz und Boltenhagen	2
3.1 Einzelhandel in der Stadt Klütz	2
3.2 Einzelhandel in der Gemeinde Boltenhagen	5
4 Nahversorgungssituation in Klütz und Boltenhagen.....	7
5 Strategie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Klütz und Boltenhagen.....	9
5.1 Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele.....	9
5.2 Standortkonzept Klütz und Boltenhagen.....	9
5.2.2 Zentrale Versorgungsbereich Klütz und Boltenhagen.....	11
5.2.3 Funktionale Ergänzungsstandorte Klütz und Boltenhagen.....	11
5.2.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	11
5.3 Branchenkonzept Klütz und Boltenhagen.....	12
5.4 Hinweise für die Bauleitplanung	12

1 Auftrag und Ausgangslage

In der Gemeinde Boltenhagen wird bereits seit einigen Jahren die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes Markant und des benachbarten Lebensmitteldiscounters Aldi am Standort Kastanienallee vorbereitet.

Darüber hinaus wird derzeit in der Stadt Klütz die Realisierung eines neuen Nahversorgungszentrums vorbereitet. Planungsinhalt ist die Neuansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes und die ergänzende Neuansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann. Der bereits am Standort vorhandene Penny Lebensmitteldiscounter soll sich zudem in dem Nahversorgungszentrum zeitgemäß aufstellen können. Parallel zu dieser Entwicklung beabsichtigt das nahe gelegene Kaufhaus Stolz, seine Verkaufsfläche zu erweitern.

Die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen beabsichtigen diesen Zeitpunkt zu nutzen, um ein gemeinsames Strategiepapier als Steuerungsgrundlage und Entscheidungshilfe für die Entwicklung des Einzelhandels erarbeiten zu lassen. Ziel des gemeinsamen Strategiepapiers ist es, sich interkommunal über die Einzelhandelsentwicklung zu verständigen.

Gutachterliche Auswirkungsanalysen liegen sowohl für das Planvorhaben in der Gemeinde Boltenhagen als auch in der Stadt Klütz vor (cima, März 2025). Die cima empfiehlt darin die Umsetzung der Planungen.

2 Zentralörtliche und touristische Versorgungsfunktion

Die Stadt Klütz übernimmt im System der zentralen Orte Mecklenburg-Vorpommerns die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Damit nimmt die Stadt Klütz nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung (fast 3.200 Einwohnende), sondern darüber hinaus für die Bewohnenden des raumordnerischen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wahr.

Der Gemeinde Boltenhagen mit etwas mehr als 2.500 Einwohnenden übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion, sondern ist dem Verflechtungsbereich der Stadt Klütz zugeordnet. Die Gemeinden Damshagen und Kalkhorst sind ebenso Teil des Verflechtungsbereiches/ Nahbereiches der Stadt Klütz.

Hinzu kommt einer ergänzender Versorgungsauftrag für die Touristen und Tagesgäste, die sich insbesondere in den Sommermonaten an der Ostseeküste aufhalten. Im Jahr 2023 verzeichneten Klütz und Boltenhagen zusammen rd. 1,1 Mio. Übernachtungen in privaten und gewerblichen Betrieben sowie auf Campingplätzen.¹ Darüber hinaus sind die touristischen Tagesgäste relevant.

3 Einzelhandelsstrukturdaten Klütz und Boltenhagen

Die nachfolgende Darstellung der Einzelhandelsstrukturdaten in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen berücksichtigt die Planvorhaben zur Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Boltenhagen sowie die geplante Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums in der Stadt Klütz. Darüber hinaus wird die ergänzend vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung vom Kaufhaus Stolz in die Einzelhandelsbestandsanalyse einbezogen.

3.1 Einzelhandel in der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz zählt rd. 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von fast 10.000 m². Diese Betriebe erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz i.H. von mehr als 32 Mio. €.

Im Ortskern der Stadt Klütz sind nur wenige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Am Markt befindet sich der Lebensmittelfrischemarkt Ihr Kaufmann zur Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Darüber hinaus sind hier eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Bekleidungsfachgeschäft und eine Galerie mit angeschlossenem Café dokumentiert. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch diverse

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2025

Dienstleistungsnutzungen ergänzt. Im Ortskern befinden sich gastronomische Angebote, Ärzte, Bankfilialen, Versicherungen, ein Frisör, eine Kirche, die Stadtbücherei und die Amtsverwaltung Klützer Winkel.

Im westlichen Stadtgebiet ist der Profi Baumarkt Klütz an der Lübecker Straße zu finden. Hier sind zudem die Produzentengalerie und das Spinnrad adressiert, das Angebot dieser Einzelhandelsbetriebe ist stark auf die touristische Nachfrage ausgerichtet.

Ein relevanter Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich an der Boltenhagener Straße. In einer auf die PKW Kundschaft orientierten Lage sind u.a. das Kaufhaus Stolz, die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny, ein Getränkefachhandel und ein Möbelhaus vorhanden.

Derzeit wird die Neuansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Standortbereich Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung Klütz bauplanungsrechtlich vorbereitet. Planungsinhalt ist die Neuansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei-Café) und des Drogeriemarktes Rossmann. Darüber hinaus wird die Verkaufsflächenenerweiterung des bereits vorhandenen Penny Marktes avisiert. Parallel zu dieser Entwicklung beabsichtigt das auch Kaufhaus Stolz die Verkaufsfläche zu erweitern. Die CIMA hat diese Entwicklungen in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Abb. 1: Eindrücke vom Einzelhandelsstandort Klütz



Fotos: CIMA 2025

Folgende **Kennzahlen des Einzelhandels** lassen sich ableiten: Die Warengruppen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umfassen insgesamt zwölf Betriebe mit knapp 5.000 m² Verkaufsfläche. Davon entfallen auf das Sortiment Nahrung und Genussmittel zehn Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 3.885 m²; sie realisieren einen Gesamtumsatz von rd. 18,6 Mio. €. Der Lebensmitteleinzelhandel profitiert nicht nur von Einkaufsfahrten aus dem Umland, sondern auch von touristischen Kaufkraftzuflüssen.

Insgesamt zwei Betriebe sind der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zugeordnet. In der Branche der Drogerieartikel wird der Drogeriefachmarkt Rossmann zukünftig in der Stadt Klütz vorhanden sein. Darüber hinaus werden Drogerieartikel als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten. Im Klützer Ortskern ist zudem eine Apotheke erfasst.

In den sonstigen Sortimenten und Warengruppen sind in der Stadt Klütz neun Einzelhandelsbetriebe dokumentiert. An der Boltenhagener Straße ist das Kaufhaus Stolz vorhanden; der Angebotsschwerpunkt des Kleinkaufhauses befindet sich in der Branche Bekleidung. Insgesamt sind mehr als 900 m² Verkaufsfläche in der Branche Bekleidung erfasst. Die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Hausrat (einschließlich Wohnaccessoires und Souvenirs) umfasst mehr als 600 m² Verkaufsfläche. Die größten Verkaufsflächenanteile dieser Branche entfallen ebenfalls auf das Kaufhaus Stolz sowie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes. Ein rechnerisch sehr gutes Einzelhandelsangebot ist zudem in den Warengruppen Einrichtungsbedarf (rd. 1.800 m² Verkaufsfläche) und Baumarktartikel/ Gartenbedarf (rd. 1.900 m² Verkaufsfläche) dokumentiert.

Abb. 2: Kennzahlen zum Einzelhandelsbesatz in der Stadt Klütz**Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Klütz**

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftvolumen in Mio. €	Handelszentralität
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	12	4.835	22,7	10,1	224
Nahrung und Genussmittel	10	3.885	18,6	8,1	229
Gesundheit und Körperpflege	2	845	3,7	1,7	217
Zeitschriften, Schnittblumen	0	105	0,4	0,3	136
sonstiger Einzelhandel	9	5.885	10,7	9,2	116
Einzelhandel insgesamt	21	10.720	33,4	19,4	172

Quelle: cima 2025

Eine der wichtigsten Kennziffern zur Bewertung des Einzelhandels ist die **Einzelhandelszentralität**, die das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Kaufkraft beschreibt. Die Handelszentralität liefert wichtige Informationen, in welchen Sortimenten und Warengruppen ein gutes Angebotsniveau vorhanden ist und in welchen Bedarfsbereichen möglicherweise Angebotsdefizite beschrieben werden müssen.

Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist die Anziehungskraft auf das Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität des Grundzentrums Klütz als sehr gut zu bewerten (172). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden sowie durch Touristen und Tagesgäste.

Die Kaufkraftzuflüsse beziehen sich im Wesentlichen auf die Sortimente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs. In der Branche Nahrung und Genussmittel wird eine Handelszentralität von 229 erreicht. Nach der geplanten Realisierung des Nahversorgungszentrums im Standortbereich Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung Klütz wird mehr als jeder zweite Euro des Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse generiert werden. Die Grenzen des bindbaren Kaufkraftpotenzials dürften somit erreicht sein. Ohne eine Verdrängungswettbewerb zu befürworten, bestehen keine zusätzlichen Entwicklungspotenziale für weitere Neuansiedlungen im Lebensmitteleinzelhandel.

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege signalisiert die Handelszentralität von 217 ebenso ein sehr gutes Angebotsniveau. An der Boltenhagener Straße entsteht der Drogeriefachmarkt Rossmann, ferner ist die Klützer Apotheke im Ortskern der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zugeordnet.

Mit Blick auf die Handelszentralität des sonstigen Einzelhandels insgesamt wird deutlich, dass auch in diesen Branchen ein gutes Angebotsniveau vorhanden ist. Das Kaufhaus Stolz, der Antikhandel Ostsee Antik und der Profi Baumarkt Klütz prägen die Einzelhandelszentralität.

3.2 Einzelhandel in der Gemeinde Boltenhagen

In der Gemeinde Boltenhagen sind deutlich mehr Einzelhandelsbetriebe vorhanden als im Grundzentrum Klütz. Insgesamt sind hier 54 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 8.914 m² vorhanden. Sie erwirtschaften einen jährlichen Einzelhandelsumsatz von 32 Mio. €.

Der Ortskern der Gemeinde Boltenhagen ist durch einen Einzelhandels- und Dienstleistungsmix geprägt, der sehr stark auf die touristische Nachfrage ausgerichtet ist. Entlang der Mittelpromenade und der Ostseeallee sind zahlreiche Facheinzelhandelsnutzungen und Filialbetriebe vorhanden. Der Angebotsmix spiegelt die touristische Bedeutung des Ortskerns wider. Insbesondere in den Bereichen Bekleidung inkl. Outdoorbekleidung, Strandspielzeug, maritime Dekoartikel/ Souvenirs ist das Einzelhandelsangebot als gut zu bewerten. Darüber hinaus runden gastronomische Angebote und weitere Dienstleistungsnutzungen das Angebot ab und steigern die Attraktivität des Ortskerns.

Außerhalb des Ortskerns sind an der Kastanienallee der Lebensmittelfrischemarkt Markant und der Lebensmitteldiscounter Aldi vorhanden. Derzeit wird die Neuauftellung und Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die CIMA hat diese Entwicklungen bereits in diesem hier vorgelegten Strategiepapier berücksichtigt. Weitere Einzelhandelsnutzungen an der Kastanienallee sind u.a. der Textilfachmarkt KiK und der Haushaltswarendiscounter Tedi.

Zwei weitere Nahversorgungsstandorte befinden sich an der Ostseeallee (Edeka) und an der weißen Wiek im Ortsteil Tarnewitz (Netto Lebensmitteldiscounter).

Abb. 3: Eindrücke vom Einzelhandelsstandort Boltenhagen



Fotos: CIMA 2025

Folgende **Kennzahlen des Einzelhandels** sind hervorzuheben: Mit 4.520 m² entfallen rd. 50 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente. An der Kastanienallee sind die Lebensmittelmärkte Markant und Aldi vorhanden. Weitere relevante Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Boltenhagen sind der Lebensmittelfrischemarkt Edeka an der Ostseeallee und der Lebensmitteldiscounter Netto im Ortsteil Tarnewitz. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fischhandel) und spezialisierte Anbieter (Biolebensmittel, Süßigkeiten etc.) das Angebot mit Nahrung und Genussmitteln. Drogerieartikel werden in der Gemeinde Boltenhagen ausschließlich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte und der Apotheke im Ortskern vorgehalten. Ein originärer Drogeriefachmarkt ist in Boltenhagen nicht vorhanden.

Knapp 40 Betriebe mit fast 4.400 m² Verkaufsfläche entfallen auf die sonstigen Sortimente. Das Einzelhandelsangebot befindet sich vorwiegend im Ortskern der Gemeinde Boltenhagen. Rd. die Hälfte der Verkaufsflächen sind der Branche Bekleidung zuzuordnen (2.165 m² Verkaufsfläche). Ein weiterer Angebotsschwerpunkt findet sich in der Branche Glas/ Porzellan und Hausratartikel (einschließlich Wohnaccessoires und Souvenirs). Entlang der Mittelpromenade und der Ostseeallee sind zahlreiche Facheinzelhandelsnutzungen

und Filialbetriebe mit einem guten Angebotsmix vorhanden. An der Kastanienallee sind zudem die discounterorientierenden Fachmärkte KIK und TEDI adressiert.

Abb. 4: Kennzahlen zum Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Boltenhagen

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Gemeinde Boltenhagen

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftvolumen in Mio. €	Handelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	15	4.520	21,3	8,6	249
Nahrung und Genussmittel	14	4.065	19,5	6,9	284
Gesundheit und Körperpflege	1	380	1,5	1,4	104
Zeitschriften, Schnittblumen	0	75	0,3	0,2	125
Aperiodischer Bedarf insgesamt	39	4.395	10,7	7,8	137
Einzelhandel insgesamt	54	8.915	32,0	16,4	196

Quelle: cima 2025

Die **Einzelhandelszentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation)² in der Gemeinde Boltenhagen erreicht insgesamt einen Wert von 196. Per Saldo ist der Einzelhandelsumsatz damit rd. doppelt so hoch (32 Mio. €) wie das örtliche Kaufkraftvolumen der Boltenhagener Wohnbevölkerung (rd. 16 Mio. €).

Im Sortiment Nahrung und Genussmittel werden bei einer Einzelhandelszentralität von 284 erhebliche Kaufkraftzuflüsse generiert. Diese Zuflüsse stammen primär aus der ergänzenden, touristischen Nachfrage der Übernachtungsgäste und Tagesgäste in der Gemeinde Boltenhagen. Im Sortiment Nahrung und Genussmittel wird somit zwar rein rechnerisch eine Überversorgung erreicht. Berücksichtigt man jedoch zusätzlich die Nachfrage der Übernachtungs- und Tagesgäste, so erhöht sich das Kaufkraftvolumen für Nahrung und Genussmittel in der Gemeinde Boltenhagen auf mehr als 15 Mio. €, woraus sich eine Einzelhandelszentralität von dann nur noch 127 ergibt. Weitere Entwicklungspotenziale lassen sich somit nicht ableiten.

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege signalisiert die Handelszentralität von 104 ein adäquates Angebotsniveau. In der Gemeinde Boltenhagen ist kein originärer Drogeriefachmarkt vorhanden. Die Umsätze werden ausschließlich in den Lebensmittelmärkten und der örtlichen Apotheke erzielt.

In den Branchen des sonstigen Einzelhandels werden aufgrund der touristischen Kaufkraftzuflüsse ebenfalls sehr gute Zentralitätswerte erreicht. Angebotslücken bestehen ausschließlich in den Warengruppen Optik/ Sanitätsartikel/ Hörgeräteakustik, Einrichtungsbedarf und Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik. Für eine Versorgung mit diesen Sortimenten ist die Wohnbevölkerung auf Einkaufsfahrten in die umliegenden Grund- und Mittelzentren angewiesen.

² Die Relation zwischen Umsatz und Kaufkraft eines Ortes wird durch die Einzelhandelszentralität dargestellt. Sie beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes (= Angebotsseite) zu der am Ort vorhandenen Kaufkraft (= Nachfrageseite). Liegt die Zentralität über 100, so fließt per Saldo Kaufkraft von außerhalb in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren Kaufkraftabflüsse, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

4 Nahversorgungssituation in Klütz und Boltenhagen

Folgende ergänzende Aussagen können zur zukünftigen Nahversorgungssituation in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen getroffen werden.

- Die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen verfügen zukünftig über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrung und Genussmittel von 7.950 m²
- Für die Branche Nahrung und Genussmittel wird in der Stadt Klütz eine Handelszentralität von 229 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 18,6 Mio. € ein lokales Kaufkraftvolumen von 8,1 Mio. € gegenüber.
- In der Gemeinde Boltenhagen wird in der Branche Nahrung und Genussmittel eine Handelszentralität von sogar 284 erreicht. Der Einzelhandelsumsatz von 19,5 Mio. € steht einem Kaufkraftvolumen von 6,9 Mio. € gegenüber.

Insgesamt sind in der Stadt Klütz zukünftig zwei Lebensmittelfrischemärkte und zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden. In der Gemeinde Boltenhagen sind bereits heute vier Lebensmittelmärkte erfasst, die sich ebenfalls in zwei Lebensmittelfrischemärkte und zwei Lebensmitteldiscounter unterteilen lassen.

In der Stadt Klütz befindet sich der nur kleinteilige Lebensmittelmarkt Ihr Kaufmann im Ortskern. Im nördlichen Siedlungsrandgebiet sind die Lebensmitteldiscounter PENNY und LIDL sowie der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA an der Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung Klütz zu finden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Fleischerei) und Spezialanbieter (z.B. Hofladen in Wohlenberg, Getränkeland an der Boltenhagener Straße) ergänzen das Angebot mit Nahrung und Genussmitteln in Klütz.

In der Gemeinde Boltenhagen sind an der Kastanienallee der Lebensmittelfrischemarkt Markant und der Lebensmitteldiscounter Aldi vorhanden. Zwei weitere Nahversorgungsstandorte befinden sich an der Ostseeallee (Edeka) und An der weißen Wiek im Ortsteil Tarnewitz (Netto Lebensmitteldiscounter). Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fischhandel) und spezialisierte Anbieter (Biolebensmittel, Süßigkeiten etc.) das Angebot mit Nahrung und Genussmitteln im Gemeindegebiet.

Ohne einen direkten Verdrängungswettbewerb zu befürworten sind keine weiteren rechnerischen Entwicklungspotenziale im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Klütz oder in der Gemeinde Boltenhagen vorhanden.

Neben den quantitativen, auf Kennzahlen basierten Bewertungskriterien spielen auch qualitative Bewertungsaspekte eine wichtige Rolle. Insbesondere die räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe innerhalb der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen ist hier von Bedeutung. Aus Sicht der cima sollte die Versorgung mit Lebensmitteln möglichst wohnortnah erfolgen.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht.³ Untersuchungen haben ergeben, dass Entfernungen von mehr als 10 Minuten Gehzeit bzw. mehr 1.000 Metern Gehstrecke nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger verdeutlicht, dass sowohl in der Kernstadt Klütz als auch im Hauptort der Gemeinde Boltenhagen flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können. Für die Bewohnenden dieser Bereiche sind die nächstgelegenen Nahversorger weniger als 1.000 m Gehwegstrecke entfernt.

Dennoch ist anzuerkennen, dass in dünn besiedelten Gebieten i.d.R. kein flächendeckendes Netz aus fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen erreicht werden kann. Die Bewohnenden der peripheren und z.T. einwohnerschwachen Ortsteile werden auch zukünftig auf die Nutzung eines Verkehrsmittels angewiesen sein.

³ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

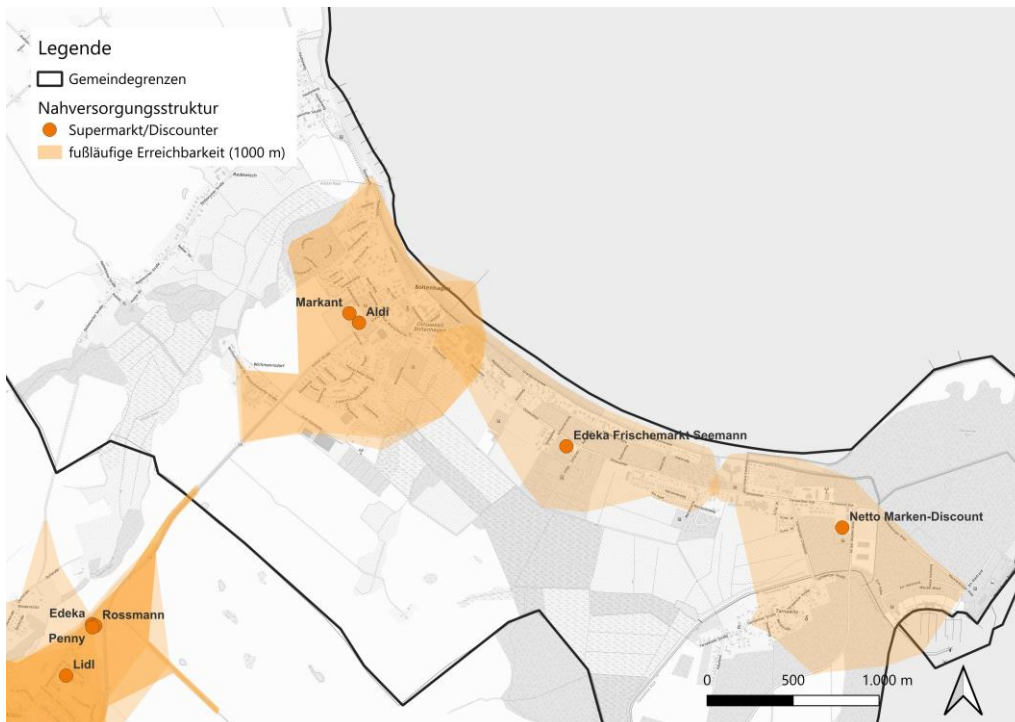
Da sowohl in qualitativer als auch in räumlicher Hinsicht eine gute Versorgungssituation gegeben ist, besteht in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen **kein Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte**.

Abb. 5: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Klütz (1.000-Meter Gehwegstrecken)



Kartenbasis: BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abb. 6: Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Boltenhagen (1.000-Meter Gehwegstrecken)



Kartenbasis: BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

5 Strategie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Klütz und Boltenhagen

5.1 Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele

Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Klütz und Boltenhagen sind:

- Sicherung einer möglichst flächendeckenden, qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung von Klütz (inkl. des grundzentralen Nahbereiches) und Boltenhagen sowie die Urlaubsgäste
- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Ortskern Klütz und Ortskern Boltenhagen mit einer kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- Erhalt der funktionalen Ergänzungsstandorte Boltenhagener Straße in Klütz und Kastanienallee in Boltenhagen als Standorte des großflächigen und ortskernergänzenden Einzelhandels, der aufgrund des Flächenbedarfs nicht in den Ortskernen untergebracht werden kann

Um diese städtebaulichen Entwicklungsziele zu erreichen bzw. langfristig abzusichern, soll bei der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe) in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen zukünftig das folgende **Branchen- und Standortkonzept** angewendet werden:

5.2 Standortkonzept Klütz und Boltenhagen

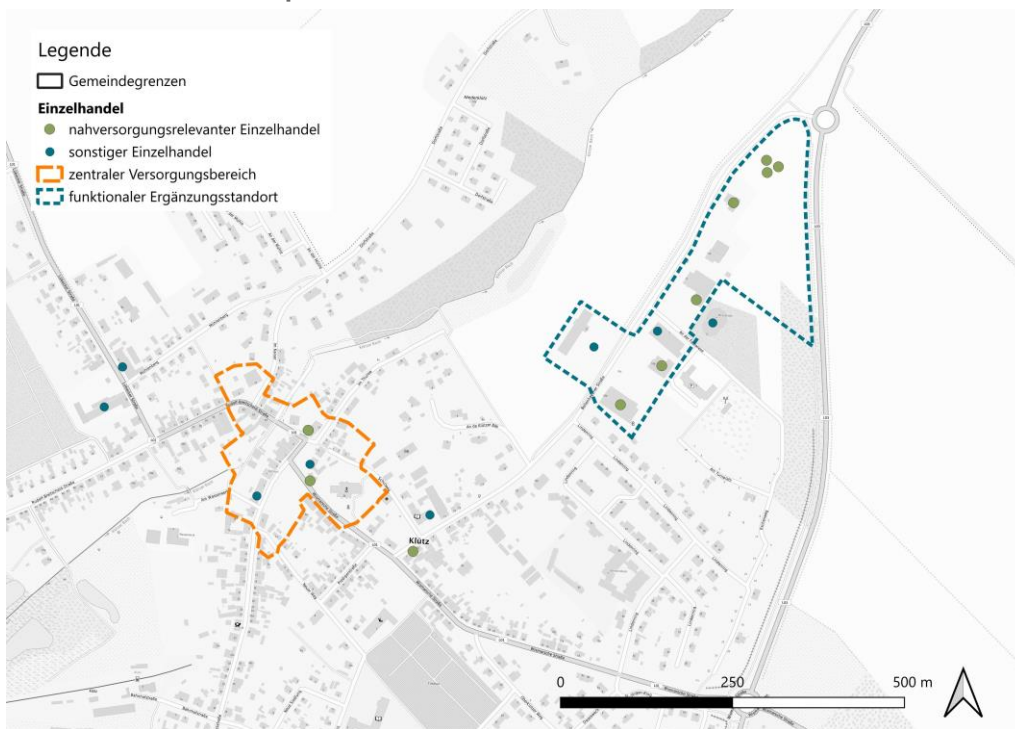
Auf Grundlage der beschriebenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen lässt sich ein räumliches Standortkonzept des Einzelhandels ableiten.

Der Ortskern Klütz und der Ortskern Boltenhagen sind die zentralen Versorgungsbereiche und damit die wichtigsten Versorgungsstandorte für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrung und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Arzneimittel etc.) und ortskernrelevanten Angebote (u.a. Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Bücher, Spielwaren). Eine Erweiterung der Angebote grundsätzlich befürwortet.

Die funktional ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte an der Boltenhagener Straße in Klütz und an der Kastanienallee in Boltenhagen übernehmen eine ortskernergänzende Versorgungsfunktion. Die großflächigen Einzelhandelsstandorte sollen die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche Klütz und Boltenhagen sinnvoll ergänzen. Das bedeutet, dass an den Ergänzungsstandorten solche Angebote und Betriebstypen umsetzbar sind, die aufgrund ihres Platzbedarfs nicht innerhalb des Ortskerns von Klütz und Boltenhagen untergebracht werden können.

In der Gemeinde Boltenhagen sind zudem zwei ergänzende, solitäre Nahversorgungsstandort vorhanden (Edeka an der Ostseeallee, Netto in Tarnewitz). Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sind im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern und zu erhalten.

Abb. 7: Standortkonzept Klütz



Kartenbasis: BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abb. 8: Standortkonzept Boltenhagen



Kartenbasis: BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

5.2.2 Zentrale Versorgungsbereich Klütz und Boltenhagen

Der **zentrale Versorgungsbereich der Stadt Klütz** befindet sich im Standortbereich Am Markt/ Schlossstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße. Im Ortskern sind nur wenige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Am Markt befindet sich der Lebensmittelfrischemarkt Ihr Kaufmann zur Nahversorgung umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Darüber hinaus sind hier eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Bekleidungsfachgeschäft und eine Galerie mit angeschlossenem Café dokumentiert. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch diverse Dienstleistungsnutzungen ergänzt (gastronomische Angebote, Ärzte, Bankfilialen, Versicherungen, ein Frisör, eine Kirche, die Stadtbücherei und die Amtsverwaltung Klützer Winkel etc.).

Der **zentrale Versorgungsbereich Boltenhagen** erstreckt sich entlang Ostseeallee und Mittelpromenade. Der Ortskern ist durch einen Einzelhandels- und Dienstleistungsmix geprägt, der sehr stark auf die touristische Nachfrage ausgerichtet ist. Entlang der Mittelpromenade und der Ostseeallee sind zahlreiche Facheinzelhandelsnutzungen und Filialbetriebe vorhanden. Darüber hinaus runden gastronomische Angebote und weitere Dienstleistungsnutzungen das Angebot ab und steigern die Attraktivität des Ortskerns.

5.2.3 Funktionale Ergänzungsstandorte Klütz und Boltenhagen

In der Stadt Klütz ist an der Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung Klütz der großflächige Nahversorgungs- und Fachmarktstandort als ein funktionaler Ergänzungsstandort definiert. In einer auf die PKW Kundschaft orientierten Lage sind bereits heute das Kaufhaus Stolz, die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny, ein Getränkiefachhandel und ein Möbelhaus vorhanden. Darüber hinaus wird die Neuansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes Rossmann geplant.

Da innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Klütz keine Potenzialflächen verfügbar sind, die großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden, wird der Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Boltenhagener Straße ist ein planerisch gewollter funktionaler Einzelhandelsergänzungsstandort festgelegt.

Im Gemeindegebiet von Boltenhagen ist ein funktionaler Ergänzungsstandort an der Kastanienallee ausgewiesen. Hier sind der Lebensmittelfrischemarkt Markant und der Lebensmitteldiscounter Aldi vorhanden. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind u.a. der Textilfachmarkt KiK und der Haushaltswarendiscounter Tedi. Der Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an der Kastanienallee soll den Ortskern Boltenhagen auch zukünftig sinnvoll ergänzen. Es soll solche Angebote und Betriebstypen vorhalten, die aufgrund ihres Platzbedarfs nicht innerhalb des Ortskerns untergebracht werden können.

Mit den vorhandenen Nutzungen ist die Entwicklung des funktionalen Ergänzungsstandortes an der Kastanienallee weitgehend abgeschlossen. Die Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe ist – auch angesichts der zentralörtlichen Bedeutung Boltenhagens – aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und daher weder kurz- noch mittelfristig vorgesehen.

5.2.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte

In der Gemeinde Boltenhagen sind neben dem beschriebenen zentralen Versorgungsbereich Ortskern und dem funktionalen Ergänzungsstandort an der Kastanienallee zwei solitäre Nahversorgungsstandorte vorhanden. Die solitären Nahversorgungsstandorte an der Ostseeallee (Edeka) und An der Wiek im Ortsteil Tarnewitz (Netto) übernehmen eine wichtige wohnortnahe Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld und sollten erhalten und als ergänzende Nahversorgungsstandorte gestärkt werden.

Weder in der Gemeinde Boltenhagen noch in der Stadt Klütz besteht ein weiterer Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher (neuer) Nahversorgungsstandorte, da sowohl in quantitativer als auch in qualitativer/ räumlicher Hinsicht eine gute Versorgungssituation gegeben ist. Den vorhandenen Nahversorgungsstandorten wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, was im Rahmen von Modernisierungen auch bedarfsgerechte Verkaufsflächenenerweiterungen umfasst.

5.3 Branchenkonzept Klütz und Boltenhagen

Für die gutachterliche Ableitung einer gemeinsamen Sortimentsliste für die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen dient zunächst der Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen als Bewertungsgrundlage. Darüber hinaus berücksichtigt die nachfolgende Liste der nahversorgungsrelevanten und der zentrenrelevanten Sortimente die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß Abbildung 21 LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant sind gemäß gemeinsamer Sortimentsliste:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| ▪ Nahrungs- und Genussmittel | ▪ Pharmazeutische Artikel |
| ▪ Drogerie- und Parfümerieartikel | |

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevant sind gemäß gemeinsamer Sortimentsliste:

- | | |
|---|--|
| ▪ Bekleidung, Wäsche | ▪ Spielwaren |
| ▪ Schuhe, Lederwaren | ▪ Elektrogeräte, Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Fotozubehör |
| ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) | ▪ Augenoptik |
| ▪ Bücher | ▪ Uhren, Schmuck |
| ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren | ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik |

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen von Klütz und Boltenhagen angesiedelt werden, um die dortige Angebotsvielfalt zu erhalten und weiter zu stärken. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen sind dort jedoch i.d.R. nur kleinteilige Angebote realisierbar.

Ausnahmsweise können daher nahversorgungsrelevante und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe auch an den funktionalen Ergänzungsstandorten an der Boltenhagener Straße in Klütz und an der Kastanienallee in Boltenhagen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die erforderliche Verkaufsflächengrößen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zur Verfügung stehen und die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen werden kann. Großflächige Einzelhandelsnutzungen (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) sollten sich auf Grundzentrum Klütz konzentrieren.

Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden) sind in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Allgemeinen zulässig.

5.4 Hinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende Strategiepapier trifft Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen. Basierend auf den städtebaulichen Entwicklungszielen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung mittel- bis langfristig zu gewährleisten, soll das Strategiepapier von der Stadtvertretung Klütz und der Gemeindevertretung Boltenhagen durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden. Damit ist das gemeinsame Strategiepapier als Abwägungsbelang bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.