

Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen

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

Erstellt für: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
haedicke@cima.de

Lübeck, Juni 2022

© 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 die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Auftraggeberin) über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung. Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers 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 und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Inhalt:

1 Einzelhandels- und Zentrenstruktur	2
1.1 Einleitung: Zentralörtliche und touristische Versorgungsfunktion.....	2
1.2 Einzelhandelsausstattung	2
1.3 Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“	4
1.4 Funktionaler Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“	5
1.5 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Boltenhagen.....	6
2 Nahversorgungssituation	7
3 Städtebauliche Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze	9
3.1 Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele.....	9
3.2 Boltenhagener Sortimentsliste	9
3.3 Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben	9
3.4 Hinweise für die Bauleitplanung	10

1 Einzelhandels- und Zentrenstruktur

1.1 Einleitung: Zentralörtliche und touristische Versorgungsfunktion

Das Ostseebad Boltenhagen ist ein Gemeinde mit 2.524 Einwohner:innen¹ im Landkreis Nordwestmecklenburg. Dem Ostseebad Boltenhagen ist **keine Funktion als Zentraler Ort** zugewiesen. Die Gemeinde ist – zusammen mit Damshagen und Kalkhorst – dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet².

Neben dem Kernort Boltenhagen gehören zum Gemeindegebiet die Ortsteile Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Der Hauptort Boltenhagen ist gemäß RREP WM 2011 als **Siedlungsschwerpunkt** festgelegt. Als solcher soll Boltenhagen „die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten“ und „zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen“ (3.3 (2) RREP WM 2011).

Aufgrund der Lage an der mecklenburgischen Ostseeküste kommt dem Ostseebad Boltenhagen eine **hohe touristische Bedeutung** zu. Im Jahr 2019 verzeichnete Boltenhagen rd. 1,15 Mio. Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben³. Hinzu kommen rd. 3,45 Mio. Tagesgäste jährlich⁴.

1.2 Einzelhandelsausstattung

Die touristische Bedeutung Boltenhagens spiegelt sich im Einzelhandelsbesatz deutlich wider: Ein Großteil der Geschäfte hat sein Angebot auf die touristische Nachfrage ausgerichtet (bspw. Outdoorbekleidung, Strandspielzeug, maritime Dekoartikel/ Souvenirs usw.). Auch bei der Versorgung des täglichen Bedarfs wird der touristische Stellenwert Boltenhagens deutlich: Mit zwei Supermärkten (Markant, Edeka) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Netto Marken-Discount) besteht ein Angebot, das deutlich über die Nachfrage der 2.524 Einwohner:innen hinausgeht. Die Übernachtungs- und Tagesgäste entsprechen einem Äquivalent von rd. 6.700 Einwohner:innen bei der Nachfrage nach Lebensmitteln. Dies erklärt die Tragfähigkeit der vier Lebensmittelmärkte in Boltenhagen.

Der Einzelhandelsbesatz in Boltenhagen ist folgendermaßen strukturiert:

Abb. 1: Kennzahlen zum Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Einzelhandels- zentralität
nahversorgungsrelevante Sortimente	21	3.690	17,9	6,3	284
davon Nahrungs- und Genussmittel	21	3.440	16,8	5,3	313
zentrenrelevante Sortimente	45	4.640	9,3	4,4	212
nicht-zentrenrelevante Sortimente	4	240	0,6	2,4	24
Einzelhandel Boltenhagen gesamt	70	8.570	27,7	13,1	212

Quelle: cima 2022

- Mit 3.690 m² entfallen rd. 43 % der Boltenhagener Verkaufsfläche auf **nahversorgungsrelevante Sortimente**. Für die Versorgung des täglichen Bedarfs spielen vor allem die vier im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte eine bedeutende Rolle (Details vgl. Kap. 0). Weitere Läden mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind sechs Bäckereien, fünf Fischerei-Verkäufe, ein kleiner Bioladen sowie vier vorwiegend touristisch ausgerichtete Spezialitätengeschäfte (Kaffee und Schokoladenspezialitäten, Säfte und Spirituosen, Gummibärchen). Das Sortiment Drogeriewaren wird in Boltenhagen lediglich als Randsortiment der oben genannten Lebensmittelmärkte angeboten. Ein eigenständiger Drogeriemarkt ist in Boltenhagen nicht ansässig.

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsstand 30.06.2021

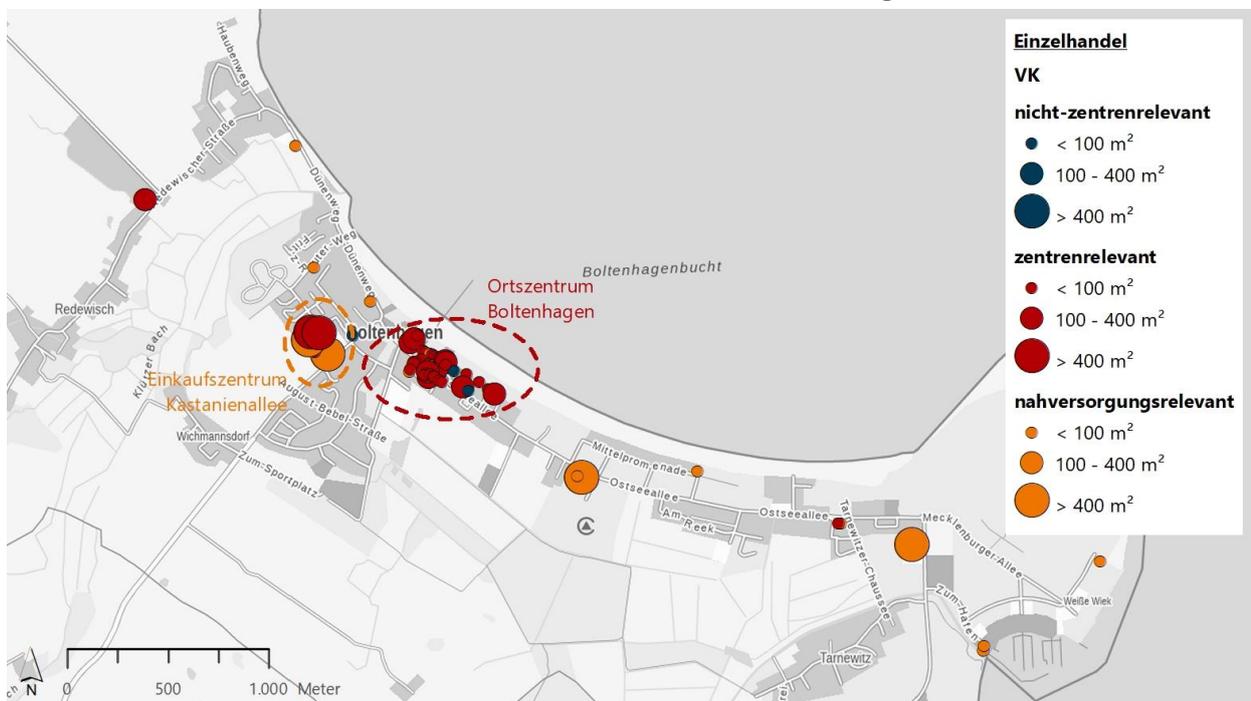
² vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011, Abbildung 8

³ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mind. 10 Schlafgelegenheiten bzw. mind. 10 Stellplätzen

⁴ Eigene Berechnungen auf Basis von: Statistisches Amt M-V und dwif e.V.

- Mehr als die Hälfte der Boltenhagener Verkaufsfläche (rd. 54 % bzw. 4.640 m²) entfallen auf **zentrenrelevante Sortimente**. Abgesehen von zwei größeren, fachmarktorientierten Angeboten im Einkaufszentrum Kastanienallee (Kik, Tedi) sind der Großteil der zentrenrelevanten Angebote kleinteilig strukturierte Läden im Ortszentrum von Boltenhagen. Bei den insgesamt 4.640 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente entfallen rd. 55 % auf das Sortiment Bekleidung/Wäsche und rd. 30 % auf Haushaltswaren/Glas/ Porzellan/ Keramik (einschließlich Wohnaccessoires und Souvenirs). Alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente sind nur mit relativ geringen Verkaufsflächen in Boltenhagen vertreten.
- Lediglich vier Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind in Boltenhagen ansässig, nämlich ein Blumenladen sowie drei Fahrradläden (mit Verleih). Lediglich 240 m² der insgesamt 8.570 m² Verkaufsfläche in Boltenhagen entfallen auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. In vielen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in Boltenhagen gar keine Angebote vorhanden (bspw. Möbel, Baumarktartikel, Pflanzen/Gartenbedarf).

Abb. 2: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022
 Bearbeitung: cima 2022

Die **Einzelhandelszentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation)⁵ liegt über alle Sortimente bei 212. Das bedeutet, dass per Saldo mehr doppelt so viel Umsatz in Boltenhagen generiert wird (27,7 Mio. €) als die Boltenhagener Wohnbevölkerung an einzelhandelsrelevanter Nachfrage besitzt (rd. 13,1 Mio. €).

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden bei einer Einzelhandelszentralität von 313 erhebliche Kaufkraftzuflüsse nach Boltenhagen generiert. Diese Zuflüsse stammen primär aus touristischer Nachfrage, darüber hinaus ist aber auch von Kaufkraftzuflüssen aus der benachbarten Stadt Klütz auszugehen, da in Klütz selbst kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist.

Der hohe Zentralitätswert von 212 bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird primär aus der touristischen Nachfrage gespeist. Dennoch kann auch die Nachfrage der Boltenhagener Wohnbevölkerung zum Teil

⁵ 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.

durch die vorhandenen Angebote gedeckt werden. In vielen Branchen bestehen jedoch Angebotslücken, sodass die Wohnbevölkerung auch auf die Versorgungsstrukturen in den Zentralen Orten (bspw. Grundzentrum Klütz, Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar) angewiesen ist.

Entsprechend der nur rudimentären Angebotsstrukturen bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegt die Einzelhandelszentralität hier lediglich bei 24. Die Versorgung der Boltenhagener Wohnbevölkerung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird durch die benachbarten Zentralen Orte sichergestellt.

1.3 Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ wurde von der cima gebiets-scharf abgegrenzt. Dabei wurden, im Sinne der Definition des Bundesverwaltungsgerichts⁶ und der Landesplanung⁷, neben dem Einzelhandelsbesatz auch weitere zentrenprägende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) berücksichtigt. Der so abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der parallel verlaufenden Achsen Ostseeallee und Mittelpromenade vom Platz vor der Seebrücke im Nordwesten bis an die Brachfläche auf Höhe der Mittelpromenade 36 / Ostseeallee 27 im Südosten. Die Brachfläche wird zukünftig mit Wohnhäusern (ohne Ladenlokale im Erdgeschoss) bebaut und wird somit auch zukünftig den städtebaulichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches in östlicher Richtung bilden. Nach Westen stellt das Seehotel Großherzog von Mecklenburg eine städtebauliche Zäsur und damit den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Boltenhagen“ dar.

Abb. 3: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Boltenhagen“



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022
 Bearbeitung: cima 2022

Zwei Drittel aller Boltenhagener Einzelhandelsgeschäfte (47 von 70) sind in dem als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) abgegrenzten Ortszentrum verortet. Dabei handelt es sich überwiegend um Geschäfte mit zentrenrelevantem Kernsortiment (39 der 47 Betriebe). Sechs Betriebe haben ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Bäckerei-Cafés und Spezialitätengeschäfte) und zwei Betriebe ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (Fahrradverkauf).

⁶ Vgl. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

⁷ Vgl. Begründung zu 4.3.2 LEP M-V 2016

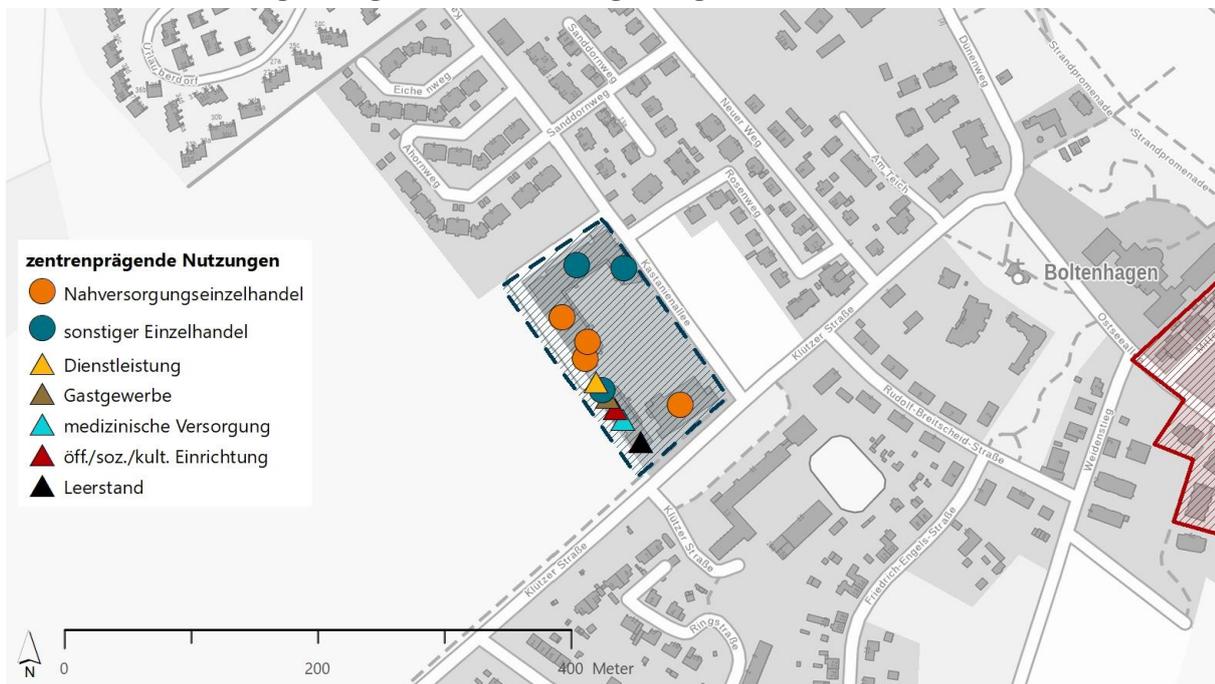
Insgesamt sind im Ortszentrum Boltenhagen 3.070 m² Verkaufsfläche verortet, das entspricht gut einem Drittel (35,8 %) der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet. Das Verhältnis zwischen dem Anteil der Betriebe und dem Verkaufsflächenanteil deutet darauf hin, dass die Läden im Ortszentrum eine unterdurchschnittliche Größe aufweisen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt dort bei nur rd. 65 m² je Betrieb. 26 der 47 Betriebe sind kleiner als 50 m², 13 Betriebe zwischen 50 und 100 m² und nur acht der Betriebe sind zwischen 100 und 250 m² groß. Die gewachsenen, kleinteiligen Strukturen entlang der Ostseeallee und Mittelpromenade erlauben keine großformatigeren Neuansiedlungen. Um größere Ladeneinheiten realisieren zu können müsste daher entweder in bestehende Bausubstanz eingegriffen werden (d.h. Abriss von Bestandsgebäuden) oder es müssten Freiflächen überbaut werden, wie bspw. das Areal östlich des Goethehains oder Flächen südlich der Bebauung entlang der Ostseeallee.

1.4 Funktionaler Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“

Als zweiter Einzelhandelsschwerpunkt ist im Gemeindegebiet von Boltenhagen das sogenannte Einkaufszentrum Kastanienallee vorhanden. Hierbei handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen funktionalen Sonderstandort.

Das Einkaufszentrum befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Einmündung der Kastanienallee in die Hauptverkehrsachse Klützer Straße. Der Standort ist daher aus allen Wohn- und Feriensiedlungsgebieten Boltenhagens mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Da an dem Standort der einzige großflächige Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Nahbereich des Grundzentrums Klütz ansässig ist, wird der Standort nicht nur von Boltenhagener Wohnbevölkerung und Feriengästen aufgesucht, sondern auch von Kund:innen aus der Stadt Klütz.

Abb. 4: Räumliche Abgrenzung des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022

Bearbeitung: cima 2022

Der Standort ist insgesamt geprägt durch großformatige Einzelhandelsangebote: Neben dem großflächigen Markt Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Bäckerei, Blumenladen und Lotto-/Post-Shop im Vorkassenbereich) sind hier ein Aldi Lebensmitteldiscounter, ein Kik Bekleidungsfachmarkt sowie ein Tedi Haushaltswarenfachmarkt als Ankernutzungen ansässig. Ergänzt werden diese großformatigen Betriebe durch

ein kleineres Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, eine SB-Bankfiliale, eine Physiotherapiepraxis, eine Polizeistation sowie eine Spielhalle.

Die vier Ankermieter des Einkaufszentrums Kastanienallee weisen Größen zwischen rd. 600 und rd. 1.100 m² Verkaufsfläche auf. Solche Größenordnungen wären in den kleinteiligen Strukturen des ZVB Ortszentrum Boltenhagen (vgl. Kap. 1.2) nicht bzw. nur schwer realisierbar, weshalb ein Standort außerhalb des ZVB erforderlich ist.

In dieser Funktion soll das Einkaufszentrum Kastanienallee den ZVB Ortszentrum Boltenhagen auch zukünftig sinnvoll ergänzen: Es soll solche Angebote und Betriebstypen vorhalten, die aufgrund ihres Platzbedarfs nicht innerhalb des Ortszentrums untergebracht werden können.

Mit den vorhandenen Nutzungen ist die Entwicklung des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrums 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. Um den Standort langfristig attraktiv und zukunftsfähig positionieren zu können, sollen den vorhandenen Betrieben jedoch Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden.

1.5 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Boltenhagen

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Boltenhagen“ sowie des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“ sind vor allem zwei solitäre Nahversorgungsstandorte von Bedeutung:

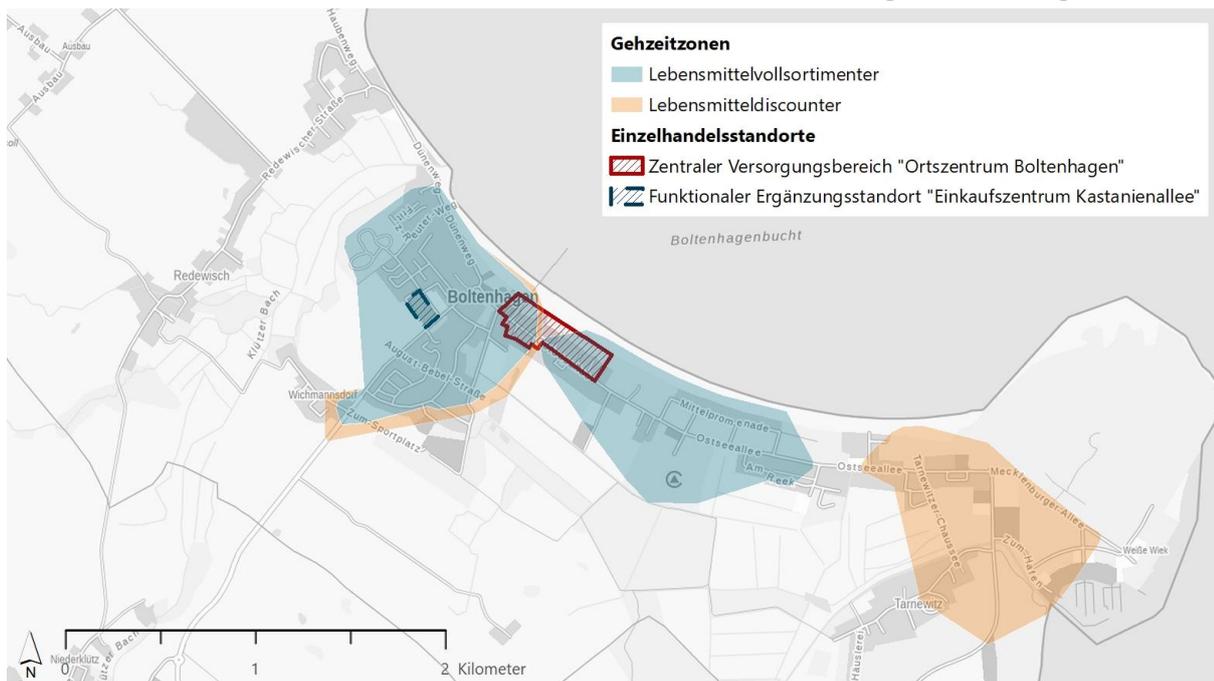
- Rund 500 m östlich des Ortszentrums befindet sich an der Ostseeallee ein solitärer Edeka Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckerei-Café im Vorkassenbereich). Obgleich der Supermarkt mit nur rd. 600 m² eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße aufweist, verfügt er über einen zeitgemäßen Auftritt und eine gute Leistungsfähigkeit. Das Sortiment ist vor allem auf die Bedürfnisse von Urlaubsgästen bspw. des angrenzenden Camping- und Ferienparks ausgerichtet.
- Im östlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Tarnewitz, ist an der Straße An der Weißen Wiek ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei-Café im Vorkassenbereich) ansässig. Der Markt weist eine für das Unternehmen übliche Dimensionierung auf und stellt sich dementsprechend zeitgemäß und leistungsfähig dar. Aufgrund der siedlungsstrukturell nicht-integrierten Lage wird der Standort primär von Pkw-Kundschaft frequentiert, gleichwohl übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Tarnewitz.

Weitere, kleinteilige Einzelhandelsangebote im Gemeindegebiet von Boltenhagen sind fünf Fischerei-Verkaufsstellen, ein Bioladen, eine Bäckerei, ein hotelzugehöriger Kiosk, eine Boutique, ein Fahrradverleih mit Verkauf sowie ein touristischer Bauernmarkt im Ortsteil Redewisch.

2 Nahversorgungssituation

Die wohnortnahe Versorgung der Boltenhagener Bevölkerung sowie der Tourist:innen wird maßgeblich durch drei Nahversorgungsstandorte getragen, nämlich durch einen Koppelstandort aus Markt Lebensmittelvollsortimenter und Aldi Lebensmitteldiscounter im Einkaufszentrum Kastanienallee, durch einen solitären Edeka Lebensmittelvollsortimenter an der Ostseeallee auf Höhe des Campingplatzes sowie durch einen Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Tarnewitz im östlichen Gemeindegebiet.

Abb. 5: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzone der Lebensmittelnaheversorger in Boltenhagen



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022

Bearbeitung: cima 2022

Die Abb. 5 zeigt die 10 Minuten-Gehdistanzen der Lebensmittelmärkte in Boltenhagen⁸. Die kartografische Darstellung macht deutlich, dass **räumlich** zwischen den drei Nahversorgungsstandorten eine gute Arbeitsteilung besteht:

- Der Markt-/Aldi-Koppelstandort im Einkaufszentrum Kastanienallee übernimmt die fußläufige Versorgungsfunktion für den Siedlungsschwerpunkt beiderseits der Klützer Straße. Hier leben rd. 1.800 Menschen mit Hauptwohnsitz, hinzu kommen zahlreiche Ferienwohnungen.
- Weiter östlich schließt die 10 Min.-Gehzeitzone des Edeka-Marktes an der Ostseeallee an. Im fußläufigen Umfeld ist nur wenig Wohnbevölkerung vorhanden (rd. 200 Ew.), dieser Supermarkt übernimmt daher vor allem für Ferienobjekte und den angrenzenden Campingplatz eine fußläufige Versorgungsfunktion.
- An der Straße An der Weißen Wiek befindet sich mit Netto Marken-Discount ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Es handelt sich um eine siedlungsstrukturell nicht-integrierte, primär Pkw-orientierte Lage. Im fußläufigen Einzugsbereich leben nur rd. 250 Menschen. Gleichwohl übernimmt der Netto-Markt eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste im östlichen Gemeindegebiet.

⁸ Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit wird in der Rechtsprechung eine Gehzeit-Distanz von bis zu 10 Minuten angenommen (vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15). Untersuchungen haben ergeben, dass Distanzen von mehr als rd. 10 Gehminuten zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen

Somit ist der überwiegende Teil des Boltenhagener Siedlungsgebietes fußläufig versorgt. Lediglich aus dem Ortsteil Redewisch im nordwestlichen Gemeindegebiet ist kein Lebensmittelmarkt wohnortnah zu erreichen. Mit weniger als 400 Einwohner:innen ist die Bevölkerungsbasis im Ortsteil Redewisch zu gering für einen eigenen Lebensmittelnahversorger. Die dort lebende Einwohner:innen und Feriengäste sind daher auf Bus, Fahrrad oder Pkw angewiesen, um den nächstgelegenen Nahversorgungsstandort – das Einkaufszentrum Kastanienallee – aufzusuchen.

Rein **quantitativ** verfügt Boltenhagen mit einer Dichte von 1,39 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 313 (vgl. Kap1.2) über eine überdurchschnittliche Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bezieht man die zahlreichen Übernachtungs- und Tagesgäste mit ein, die rechnerisch einem Äquivalent von rd. 6.700 Einwohner:innen entsprechen, so relativieren sich die Kennwerte: Die Verkaufsflächendichte liegt dann nur noch bei rd. 0,38 m²/Ew. und die Einzelhandelszentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei 86.

Auch **qualitativ** betrachtet ist in Boltenhagen eine insgesamt gute Nahversorgungssituation gegeben. Mit jeweils zwei Betrieben besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern.

Da sowohl in qualitativer als auch in räumlicher Hinsicht eine gute Versorgungssituation gegeben ist, besteht in Boltenhagen **kein Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte**. Durch zusätzliche Standorte könnte keine wesentliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Gemeindegebiet erreicht werden. Zudem reichen die geringen quantitativen Potenziale nicht für die Entwicklung neuer Standorte. Sie sollen stattdessen für die bedarfsgerechte Optimierung der vorhandenen Standorte genutzt werden.

Aktuell bestehen in Boltenhagen **Planungen**, die beiden am funktionalen Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“ ansässigen Lebensmittelmärkte zu modernisieren und zu erweitern. Geplant ist der Abriss des bestehenden Markt-Marktes (rd. 1.050 m² Vkfl.) sowie des südöstlich daran angrenzenden Gebäuderiegels, in welchem sich derzeit ein kleines Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, eine SB-Bankfiliale, eine Physiotherapiepraxis, eine Polizeistation sowie eine Spielhalle befinden. Der Markt-Markt soll an gleicher Stelle mit auf rd. 1.800 m² erweiterter Verkaufsfläche neu errichtet werden, anstelle des südöstlichen Gebäuderiegels soll ein Ersatzneubau für den Aldi-Markt mit rd. 1.050 m² Verkaufsfläche entstehen. In dem Altobjekt des derzeitigen Aldi-Marktes (derzeit rd. 800 m² Vkfl.) sollen dann die Physiotherapiepraxis und die Polizeistation neue Räumlichkeiten bekommen.

Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten, da es der attraktiven Neuaufstellung des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“ dient. Die langfristige Absicherung und zukunftsfähige Ausrichtung dieses Standortes wird von der Gemeinde positiv begleitet, da der Standort die fußläufige Versorgung des Bevölkerungsschwerpunktes sicherstellt und darüber hinaus mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Fahrrad/ ÖPNV/ Pkw) aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar ist. Die angestrebten Verkaufsflächengrößen von rd. 1.050 m² für den ALDI-Markt und rd. 1.800 m² für den Markt-Markt entsprechen branchenüblichen Dimensionierungen für zeitgemäße Lebensmitteldiscounter bzw. -vollsortimenter. Ob die angestrebte Größenordnung jedoch auch städtebaulich verträglich (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) ist, muss im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse untersucht werden.

3 Städtebauliche Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze

3.1 Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele

Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Boltenhagen sind:

- Sicherung einer möglichst flächendeckenden, qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste des Ostseebades
- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum Boltenhagen“ mit seiner vielfältigen, kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie und seiner hohen Bedeutung für die touristische Attraktivität des Ostseebades
- Erhalt und Stärkung des funktionalen Ergänzungsstandortes „Einkaufszentrum Kastanienallee“ als Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und ergänzende fachmarktorientierte Angebote, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im Ortszentrum Boltenhagen untergebracht werden können.

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

3.2 Boltenhagener Sortimentsliste

Wie oben beschrieben weist das Ostseebad Boltenhagen eine stark touristisch geprägte Einzelhandelsstruktur auf. Das bedeutet, dass das Angebot auf wenige, touristisch bedeutsame Sortimente fokussiert ist. In den meisten Branchen sind hingegen nur sehr geringe Verkaufsflächen vorhanden (bspw. Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Einrichtungsbedarf, Baumarktartikel/Gartenbedarf). Daher ist die gutachterliche Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. **Als „Boltenhagener Sortimentsliste“ findet daher zukünftig die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß Abbildung 21 LEP M-V 2016 Anwendung.**

3.3 Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben

Steuerungsgrundsätze für nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant sind gemäß Boltenhagener Sortimentsliste:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|--|

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Rerik“ zulässig, da dieser den Schwerpunkt der qualifizierten Nahversorgung für das gesamte Grundzentrum darstellt⁹. Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein.

Steuerungsgrundsätze für zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevant sind gemäß Boltenhagener Sortimentsliste:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Schuhe, Lederwaren | <ul style="list-style-type: none"> ▪ medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel ▪ Uhren, Schmuck ▪ Parfümeriewaren |
|--|---|

⁹ Nach Realisierung der geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes sowie der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Rerik“ besteht kein Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Standorte für die Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, ▪ Foto und optische Erzeugnisse | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Spielwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) |
|---|---|

Großflächige Betriebe (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in Boltenhagen nicht angesiedelt werden. Sie sind den Zentralen Orten (z.B. Grundzentrum Klütz, Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar) vorbehalten.

Kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen bevorzugt im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum 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 kleinflächige fachmarktorientierte Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten am funktionalen Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“ zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die erforderliche Verkaufsflächengröße innerhalb des ZVB Ortszentrum Boltenhagen nicht zur Verfügung steht und die städtebauliche Verträglichkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nachgewiesen werden kann.

3.4 Hinweise für die Bauleitplanung

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

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