

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Nutzungs- und Einzelhandelskonzept

Ribnitz-Damgarten, den 25. November 2025



Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzungs- und Einzelhandelskonzept

- Erarbeitet im Rahmen des Bundesförderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren
- Bundesmittel enthalten u.a. Mittel für Projektsteuerer und drei Fachgutachten
 - u.a. Nutzungs- und Einzelhandelsgutachten
- Fortschreibung der Gutachten von 1993, 2000 und 2006 sowie vollständiges Einzelhandelskonzept aus 2013 mit partieller Fortschreibung 2018
- Oktober 2023: Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb gem. § 12 UVgO
 - 8 Angebotsaufforderungen, 5 Angebote erhalten
 - Dr. Lademann und Partner GmbH erhielt Zuschlag mit 92,89 von 100 möglichen Punkten



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Stärken & Chancen (SWOT)

- Stabile prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
- Funktion als Mittelzentrum im ländlichen Raum
- Ausgeprägtes Tourismuspotenzial
- Positiver Effekte des geplanten Bernsteinresorts auf den Einzelhandel und gesamte Wirtschaft prognostiziert
- Umfangreiches Verkaufsflächenangebot (überdurchschnittlich bei Nahversorgung, Bekleidung, Schuhe)
- Chance: Schließung von Angebotslücken (u.a. Spielwaren, Sport)

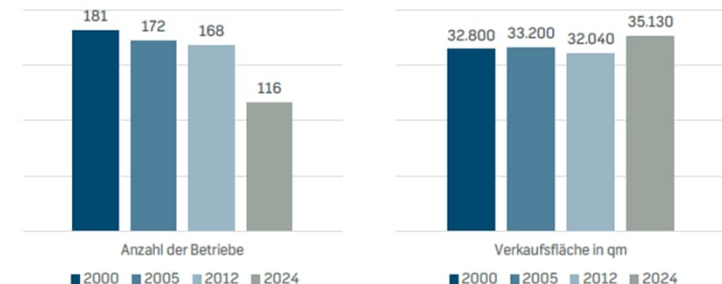


Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten 2000 – 2024

Während die Zahl der aktiv betriebenen Ladeneinheiten von 168 auf 116 zurückgegangen ist, konnte die Verkaufsfläche von rd. 32.040 qm auf rd. 35.130 ausgebaut werden.



Quelle: Die Angaben für die Jahre 2000, 2005 und 2012 wurden dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 entnommen. Die Angaben für das Jahr 2024 entstammen aus einer von Dr. Lademann und Partner durchgeführten Untersuchung.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

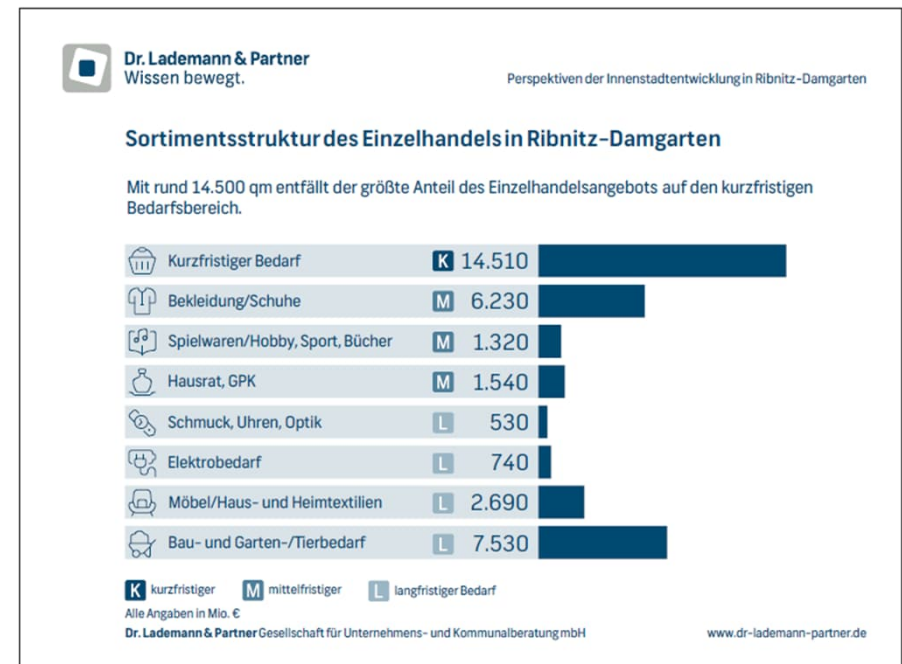
Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Schwächen & Risiken (SWOT)

- Trend: Online-Handel, Rückgang kleiner Fachgeschäfte, Nachfolgeprobleme
- Demografischer Wandel, negativer Pendlersaldo
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft
- Saisonabhängiger Tourismus
- Fehlende einheitliche Kernöffnungszeiten → Kaufkraftabfluss
- Marktplatz als Parkplatz → geringe Aufenthaltsqualität

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Sortimentsliste

- Ziel: Steuerung der Ansiedlung innerstadttypischer Sortimente
- Verhindert Fehlentwicklungen/Missstand durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen



Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Sortimentsliste

nahversorgungsrelevant*

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
Back- und Konditoreiwaren
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikartikel
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Pharmazeutika
Schnittblumen/ Floristik
Zeitungen, Zeitschriften

zentrenrelevant

Antiquitäten/Kunst (keine Möbel)
Baby- und Kinderartikel (Kleinartikel)
Bastel- und Hobbyartikel
Bekleidung (z.B. Damen- und Herrenbekleidung, Berufsbekleidung, Shapeware, Bademoden, Wäsche, Strümpfe)
Bücher
Computer und Zubehör, Software,
Telekommunikationsgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör
Dekoartikel, Wohnaccessoires
Elektrokleingeräte/Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Bügeleisen)
Fahrräder und Zubehör
Foto, Film
Geschenkartikel, Souvenirs
Glas, Porzellan, Keramik
Hausrat, Haushaltswaren
Haus- und Heimtextilien (z.B. Haus-, Bett- und Tischwäsche), Gardinen und Zubehör

Kleinteilige Campingartikel (z.B. kleinere Campingausrüstung, Kocher)

Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Kurzwaren, Handarbeitsware, Wolle, Nähzubehör, (Deko-)Stoffe,
Meterware, Teppiche (Stapelware)

Lampen/Leuchten, Leuchtmittel

Lederwaren, Schuhe, Taschen, Koffer, Schirme

Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör

Optik, Augenoptik, Hörgeräte

Papier, Schreibwaren, Büroartikel

Sanitätswaren (z.B. Medizinische und Orthopädische Artikel)

Spielwaren

(Kleinteilige) Sportartikel und -geräte (z.B. Hanteln, Fußbälle)

Sportbekleidung, Sportschuhe

Uhren, Schmuck

Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Spielkonsolen,

Ton- und Datenträger) und Zubehör

Wohn- und Einrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Sortimentsliste

nicht-zentrenrelevant

Antiquitäten/Kunst (Möbel)

Baby- und Kinderartikel (Großartikel wie Kinderwagen, -möbel, -sitze)

Bau- und Heimwerkerbedarf

Bauelemente, Baustoffe, Baumarktmaterial

Bettwaren, Matratzen, Lattenroste

Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen), Fliesen

Brennstoffe, Eisenwaren, Maschinen, Werkzeuge, Beschläge,

Schlösser, Mineralölerzeugnisse, Motorenkraftstoffe

Büromaschinen

Campingartikel und -möbel, Outdoorartikel

Erotikartikel

Farben, Lacke

Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenbedarf (z.B. Erde,

Torf), Pflanzen und Sämereien inkl. Zubehör (z.B. Blumentöpfe)

Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger), weiße Ware, Haushaltselektronik,

Elektroinstallationsmaterial

Heizungen, Kamine und Kachelöfen

Kfz, Caravan und Motorrad inkl. Zubehör

Möbel (inkl. Küchen-, Bad-, Sanitär- und Büromöbel)

Rollläden und Markisen Fenster, Gitter, Türen, Zäune

Sanitärbedarf

Sportgroßgeräte, Boote, Freizeitgeräte

Tapeten

Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf

(ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Zoologischer Bedarf

Weitere Haustechnik (z.B. Klimageräte und Lüftung)

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.



Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Gastronomie

- Konzentration in Ribnitzer Innenstadt + Hafen
- Angebotslücken, besonders Außengastronomie
- Ausbaupotenziale: Lange Straße, Marktplatz, Hafen

Gastronomiebetriebe in der Stadt Ribnitz-Damgarten

	Gesamt
Großgastronomie	-
Fullservice/Restaurant	10
Quickservice	-
Imbiss	15
Café/ Eisdiele	6
Getränkogastronomie	-
Summe	31

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Nahversorgung

- Sehr gute quantitative und qualitative Versorgung
- 80 % der Einwohner in fußläufiger Entfernung zu Nahversorgern
- Empfehlung: Bestandssicherung des Nahversorgungsangebots
- Potenzial für zusätzlichen Drogeriemarkt (Standort: Ribnitzer Innenstadt, Netto (Damgartener Chaussee))

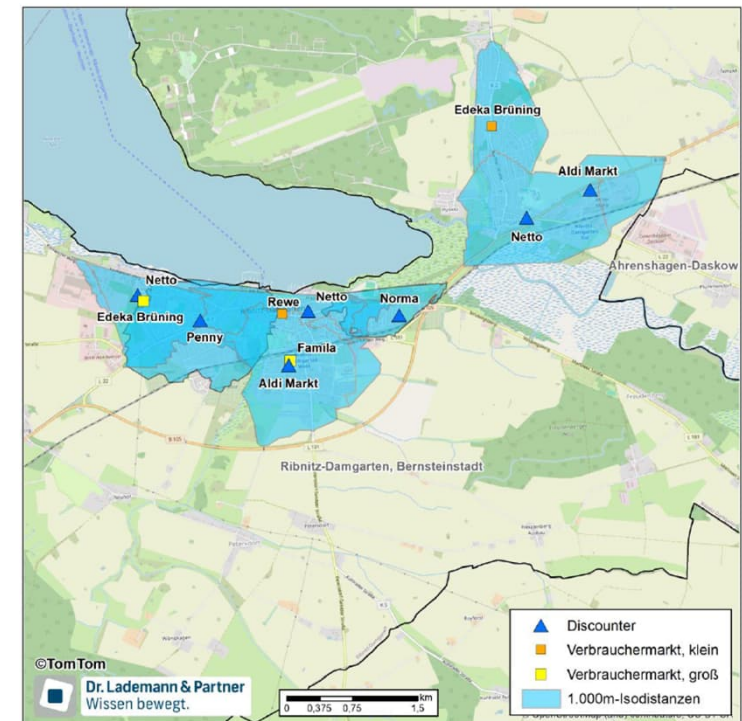


Abbildung 37: Nahversorgungssituation in Ribnitz-Damgarten

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Ribnitz

Innenstadtqualität Ribnitz

- Dichte Geschäftsstruktur, geringe Leerstände
- Viele inhabergeführte Betriebe
- Attraktives Stadtbild, pot. hohe Aufenthaltsqualität
- Multifunktionale Nutzung (Einkauf, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Arbeit)

Kennzahlen Ribnitzer Innenstadt

- 55 Einzelhandelsbetriebe
- 8.100 m² Verkaufsfläche
- Jahresumsatz ca. 32,6 Mio. €
- Einzugsbereich: gesamtes Stadtgebiet + Umland

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Damgarten

Damgartener Innenstadt

- Teilweiser Funktionsverlust
- Hohe Leerstandsquote (~22 %)
- Geringer Einzelhandelsanteil (ca. 3 % der städtischen Verkaufsfläche)
- Risiko von Trading-Down-Prozessen
- Investitionsstau im Gebäudebestand
- Wichtig: Sicherung der Nahversorgung (Magnet: Stralsunder Straße)

Kennzahlen Damgartener Innenstadt

- 5 Einzelhandelsbetriebe
- 13 ergänzende Nutzungen
- Einzugsbereich: Stadtteil Damgarten

Beschluss RDG/BV/BA-25/169

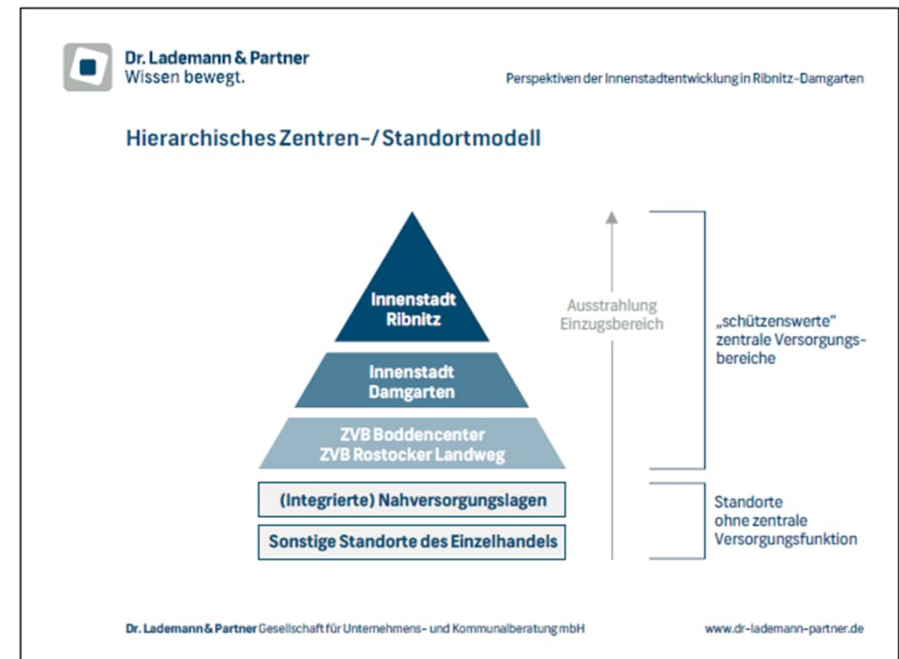
Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Zentrale Versorgungsbereich (ZVB)

Innenstadt Ribnitz

- wichtigster Einzelhandelsstandort
- bisher funktionsfähig und stabil aufgestellt
- ZVB ist zukünftig hinsichtlich seiner Funktion zu sichern und aufzuwerten

Innenstadt Damgarten

- Dienstleistungsfunktionen, insbes. für den Stadtteil
- starke Leerstandsproblematik
- Netto-Markt als Hauptmagnetbetrieb unabdingbar



Beschluss RDG/BV/BA-25/169

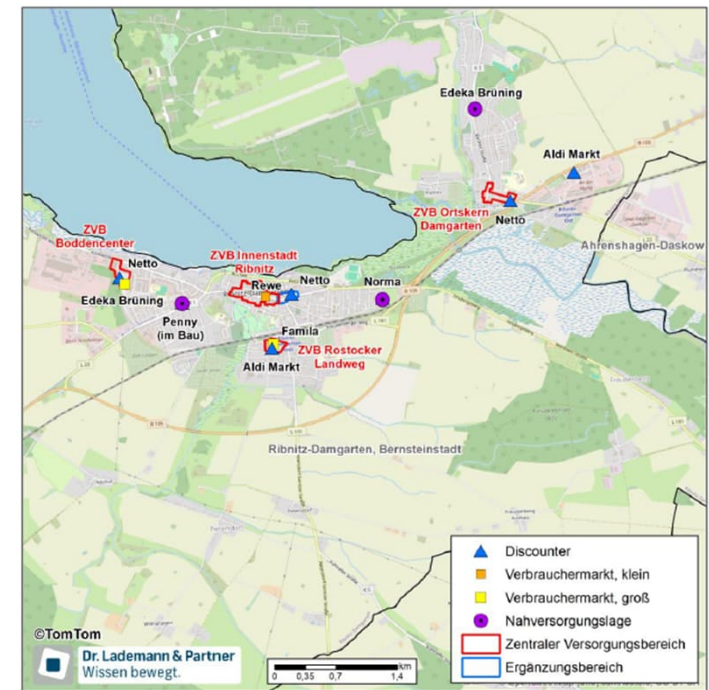
Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Zentrale Versorgungsbereich (ZVB)

Boddencenter (Nebenzentrum)

- Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet,
- Strahlt aufgrund der Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarf auf das gesamte Stadtgebiet sowie das Umland
- Konkurrenzsituation zur Innenstadt in Teilen im mittelfristigen Bedarfsbereich

Rostocker Landweg (Nebenzentrum)

- wichtige Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten
- trägt mit Angebotsstruktur zur Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei



Beschluss Nutzung- und Einzelhandelskonzept

Nutzung- und Einzelhandelskonzept – Maßnahmen im Masterplan Innenstädte

- Stärkung des Angebotsmixes in der Ribnitzer Innenstadt
- Förderung der Vernetzung der Gewerbetreibenden
- Schaffen einheitlicher Kern-Öffnungszeiten
- Stärkung des gastronomischen Angebots und Erweiterung der Außengastronomie
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt des Marktplatzes
- Etablierung innovativer Zwischennutzungen für Leerstände
- Stärkung von Büronutzungen, Dienstleistungen und Wohnen am Innenstadtrand
- Modernisierung des Nahversorgungsstandorts in der Damgartener Innenstadt

Auszug Maßnahmenliste des Verantwortungsbereiches Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften zur HH Planung 2026
Stand 11/2025 (1. Lesung)

Baumaßnahme	geplante Ausgaben 2026	geplante Einnahmen 2026
Barrierefreiheit Klostergalerie (LEADER-Förderung)	220.000 €	156.000 €
Bauhof (Technik)	140.000 €	
Baumaßnahme Bahnhofstraße 1. BA	0 €	180.000 €
Berliner Straße Schulneubau	3.880.000 €	2.095.000 €
Berliner Straße Schulneubau	315.000 €	
Berliner Straße Schulneubau	229.000 €	
B-Plan Nr. 103 Am Petersdorfer Weg (Erschließung 1. BA)	250.000 €	
B-Plan Nr. 95 Damgartener Chaussee Ribnitz, NORMA	600.000 €	
Budget Hochbau	142.000 €	
Buswartehäuser	8.000 €	
Elektrosanierung Rathaus (1. BA)	300.000 €	
Forst Neuheide, 2. Rettungsweg	10.000 €	
Forst Neuheide, Abwasserleitung Sanierung	30.000 €	
Hafenbaggerung	200.000 €	
Hafengelände Damgarten 1. LEADER-Förderung	340.000 €	200.000 €
Hafengelände Damgarten 2. LEADER-Förderung	240.000 €	180.000 €
Kita Boddenkieker Fernwärmestation	10.000 €	
Kita Boddenkieker Regenentwässerung	100.000 €	
Neuer Friedhof Ribnitz Personalräume Sozialgebäude	35.000 €	
Pütnitz Aufwand	15.967.000 €	15.967.000 €
Pütnitz Naturschutzfachlicher Ausgleich	219.500 €	219.500 €
Pütnitz (nicht förderfähige Kosten)	420.000 €	
Reparatur alle Gemeindestraßen	150.000 €	
Rettungswache an Feuerwehr Ribnitz (Planung)	50.000 €	
Bauleitplanung	200.000 €	
Sanierung Heizung Stadtbauhof Verwaltung	35.000 €	
Sanierung Hafen-WC Damgarten	80.000 €	
Schulcampus Damgarten	50.000 €	
Schulcampus Damgarten	100.000 €	
Stadtkulturhaus Förderprojekt	30.000 €	21.000 €
Stadtkulturhaus Förderprojekt	255.200 €	179.000 €
Straße Schanze Straßenerneuerung (1. BA)	950.000 €	100.000 €
Th. Bauermeister-Schule	100.000 €	
Tief- und Straßenbau allgemeines Budget	250.000 €	
Wartung/Reparatur Straßenbeleuchtung	200.000 €	
Veräußerung von Grundstücken		500.000 €
Erbbaurechte		1.110.000 €
landwirtschaftliche Pachtverträge		420.000 €
Pachtverträge		93.500 €
Mieteinnahmen komplett	400.000 €	668.000 €
Ankauf von Grundstücken	400.000 €	