

Beschluss des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 12.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss Nr. RDG/BV/BA-25/169****Beschluss des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 15. November 2025 niedergelegten Behandlungsvorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
2. Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept mit Stand 31.12.2024, redaktionell ergänzt am 15. November 2025, als städtebauliches Entwicklungskonzept und Handlungsgrundlage bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten.
3. Bestandteil des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes ist die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB):
 - ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto)
 - ZVB Innenstadt Damgarten
 - ZVB Boddencenter
 - ZVB Rostocker Landweg
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept wurde im Rahmen des integrierten und fachübergreifenden Abstimmungs- und Kooperationsprozess zum „Masterplan Innenstädte“ erarbeitet. Auftragnehmer war das Büro Dr. Lademann & Partner aus Hamburg. Zielstellung des Konzeptes war die Bewertung der wirtschaftlichen Potenziale der Innenstadt und die

Entwicklung von Strategien für eine nachhaltige Stärkung des Handels. Zunächst wurde eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt, in deren Rahmen die aktuellen Strukturen, Herausforderungen und Potenziale der Innenstädte detailliert untersucht wurden. Auf dieser Grundlage wurden Szenarien und Leitbilder entwickelt, die mit konkreten Projekten und Maßnahmen zur Umsetzung der jeweiligen Ziele hinterlegt wurden.

Dabei fasst das Einzelhandels- und Nutzungskonzept die Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken des Einzelhandelsstandortes Ribnitz-Damgarten im Rahmen einer SWOT-Analyse kompakt zusammen. Als Stärken/Chancen werden dabei u.a. die stabile prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die langfristig stark ausgeprägte Orientierung der direkten Umlandbewohner des Nah- und Mittelbereichs auf die Stadt Ribnitz-Damgarten aufgrund des ländlichen Umfelds und das ausgeprägte Tourismuspotenzial der Stadt genannt. Hierbei wird insbesondere von positiven Effekten des geplanten Bernsteinresorts Pütnitz auf den Einzelhandel in der Ribnitzer Innenstadt und die gesamte Wirtschaft Ribnitz-Damgartens ausgegangen. Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept attestiert der Bernsteinstadt ein - im Vergleich zu anderen Mittelzentren - umfassendes Verkaufsflächenangebot, wobei insbesondere im periodischen Bedarfsbereich sowie im Bereich Bekleidung und Schuhe eine überdurchschnittliche Ausstattung vorhanden ist. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden touristischen Entwicklung sehen die Gutachter das Potenzial, aufbauend auf der stabilen Ausgangslage eine maßvolle Zentralitätserhöhung anzustreben und bestehende Angebotslücken (u.a. im Bereich Spielwaren und Sportbedarf) zu schließen.

Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Ribnitz-Damgarten wird sowohl quantitativ als auch qualitativ als sehr gut ausgebaut beschrieben, wobei ca. 80% der Einwohner fußläufiger Entfernung eines strukturprägenden Nahversorgers wohnen. Die Gutachter empfehlen eine priorisierte Absicherung des bestehenden Nahversorgungsangebots als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung festzulegen. Zusätzlich wird das Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes zur qualitativen Steigerung des Angebotes gesehen. Als möglicher Standort wird das Umfeld des Netto-Marktes in der Damgartener Chaussee gesehen.

Im Bereich der Gastronomie wird die bestehende Konzentration der Angebote auf den Innenstadtkern von Ribnitz sowie die Hafenbereiche positiv hervorgehoben. Es bestehen jedoch auch deutliche Angebotslücken und Stärkungs- bzw. Nachverdichtungspotenziale einzelner Lagen – insbesondere hinsichtlich der Außengastronomie. Ausbaupotenzial besteht diesbezüglich vornehmlich im Bereich der Langen Straße, des Marktplatzes und des Hafens.

Abschließend hält das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept den dichten Geschäftsbesatz in den Hauptlagen der Ribnitzer Innenstadt mit geringen Leerstandsquoten und einer Vielzahl an inhabergeführten Betrieben sowie das ansprechende Stadtbild mit Potenzial für eine hohe Aufenthaltsqualität, Nähe zum Wasser und einer multifunktionalen Nutzungsmischung mit einer Vielzahl von Besuchsanlässen (u.a. Shopping, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Arbeit) als positive Standortfaktoren des Einzelhandelsstandortes Ribnitz-Damgarten fest.

Unter den Schwächen und Risiken des Einzelhandelsstandortes erläutert das Einzelhandels- und Nutzungskonzept die herausfordernden übergreifenden Trends der Einzelhandelsentwicklung (u.a. zunehmende Marktanteile des Online-Handels, kontinuierlicher Rückgang der Einzelhandelsunternehmen und insb. kleiner Fachgeschäfte bei gleichbleibender Verkaufsflächenentwicklung, Nachfolgeproblematik bei inhabergeführten Betrieben, allgemeine stagnierende wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland). Der demografische Wandel, der negative Pendlersaldo und die im deutschlandweiten Vergleich unterdurchschnittliche Kaufkraft wirken sich in Ribnitz-Damgarten zusätzlich negativ auf das Nachfragepotenzial im Stadtgebiet aus. Hinzu kommt die starke Saisonabhängigkeit im Tourismussektor. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Tourismusstandorts empfehlen die Gutachter, vermehrt ganzjährig attraktive Angebote zu stärken und sehen dabei insbesondere das Potenzial des Bernsteinresorts Pütnitz.

Die beschriebenen Angebotslücken im Bereich der Gastronomie und im Einzelhandelsbesatz führen heute noch zu unerwünschten Kaufkraftabflüssen in umgebende Zentren. In diesem Kontext betonen die Einzelhandelsplaner die hohe Bedeutung einheitlicher Kernöffnungszeiten in den Innenstädten. Diese sind in der Ribnitzer Innenstadt aktuell noch nicht vorhanden, wodurch ein verlässliches Einkaufserlebnis für die Kunden eingeschränkt

wird. Außerdem wirkt sich die Nutzung des Ribnitzer Marktplatzes als Stellplatzanlage negativ auf dessen Aufenthaltsqualität auf, worunter auch das Besuchs- und Einkaufserlebnis für die Kunden leidet.

Im Gegensatz zur Ribnitzer Innenstadt stellt das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept (teilweisen) Funktionsverlust der Damgartener Innenstadt als Einzelhandelsstandort fest. Mit einer kritischen Leerstandsquote von ca. 22% und einem ausgedünnten Geschäftsbesatz, der lediglich ca. 3% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche umfasst, hat Damgarten in der Vergangenheit deutlich an Attraktivität verloren. Die Gutachter sehen zudem das Risiko weiterer Trading-Down-Prozesse rund um leerstehende Immobilien und stellen einen Investitionsstau im Gebäudebestand fest. Für die Damgartener Innenstadt wird es zukünftig von zentraler Bedeutung sein, die Nahversorgungsfunktion mit dem Nahversorger auf der Stralsunder Straße als Magnetbetrieb zu sichern.

Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept definiert insgesamt vier „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZVB) für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Zentrale Versorgungsbereiche sollen einer dezentralen Einzelhandelsentwicklung entgegenwirken, die eine Schwächung der Innenstädte zur Folge hätte. In Ribnitz-Damgarten umfasst dies den „ZVB Innenstadt Ribnitz“ und „ZVB Innenstadt Damgarten“ in den Zentren der beiden Stadtteile sowie die Nebenzentren „ZVB Boddencenter“ und „ZVB Rostocker Landweg“ in den äußeren Bereichen des Stadtteils Ribnitz. Der Einzugsbereich des ZVB Innenstadt Ribnitz beinhaltet das gesamte Stadtgebiet und Umland. Hier wird ein großes Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten mit zentrentypischen und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf und diversen zentrenergänzenden Nutzungen angeboten. Insgesamt bestehen in der Ribnitzer Innenstadt 55 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.100 m² und einem jährlichen Umsatz von ca. 32,6 Mio. €. Der Einzugsbereich des ZVB Innenstadt Damgarten ist auf den Stadtteil Damgarten begrenzt. Das Angebot besitzt ein begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten – vornehmlich für den kurzfristigen Bedarf und in sehr begrenztem Umfang auch Waren für den mittelfristigen Bedarf. In Damgarten bestehen nur noch fünf Einzelhandelsbetriebe sowie 13 Betriebe ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen.

Im Weiteren erfolgt eine Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan.

Bestandteil des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes ist auch die Definition einer Sortimentsliste. Diese Sortimentsliste hat das Ziel, Ansiedlungsvorhaben mit innerstadttypischen Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit disfunktionale Planvorhaben abwenden zu können.

Der Konzeptentwurf war Bestandteil des Förderprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren", und somit Bestandteil aller öffentlichen Beteiligungsformate. Unabhängig davon wurde mit dem Konzeptentwurf die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) nochmals beteiligt. Seitens der TöB wurden keine wesentlichen Hinweise vorgetragen, seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	
Kosten:	€		Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Einzelhandels- und Nutzungskonzept Ribnitz-Damgarten (öffentlich)
---	---

2	ZVB (öffentlich)
3	Abwägungsprotokoll (öffentlich)