

**Titel: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Beschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	02.08.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	06.09.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	30.09.2021	
Bürgerschaft	21.10.2021	

**Sachverhalt:**

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, zu dem die Kernstadt Stralsund die Umlandgemeinden Altefähr, Kramerhof, Lüssow, Pantelitz, Steinhagen, Sundhagen und Wendorf gehören, wurde gemäß Ziel des Landesraum-entwicklungsprogramms (LEP) M-V 2016 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde als ein Pilotprojekt für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund beauftragt und moderiert. Mit der Erarbeitung des REHK erfolgt auch die Fortschreibung des 2009 beschlossenen städtischen Einzelhandelskonzeptes 2008. Auftragnehmer war die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH GMA.

Nach Vorgabe des LEP dienen Einzelhandelskonzepte der Steuerung von raumbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten. Für Regionale Stadt-Umland-Konzepte zur Einzelhandelsentwicklung leiten sich aus dem LEP folgende Ziele ab: Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Kernstädte, Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung ihrer Mobilität sowie des demographischen Wandels, Erarbeitung nachhaltiger und tragfähiger Entwicklungsszenarien für die Stadt-Umland-Räume, die Verbesserung der interkommunalen Kooperation und Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Einzelhandel.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund ist das Ergebnis eines umfangreichen fachlichen, von kontroversen politischen Diskussionen begleiteten Arbeitsprozesses. In die Erarbeitung einbezogen war eine Arbeitsgruppe aus Vertretern vom Amt für Raumordnung und Landesplanung, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V als oberste Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Vorpommern, amtsangehörigen Umlandgemeinden und Ämtern, IHK, Einzelhandelsverband Nord, GMA und Hansestadt Stralsund.

Der abgestimmte Konzeptentwurf vom August 2019 wurde durch die Vertreter des Amtes für Raumordnung und Landesplanung und der GMA in der gemeinsamen öffentlichen Sitzung der Ausschüsse für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben am 12.09.2019 in Stralsund vorgestellt und umfassend diskutiert.

Im September/ Oktober 2019 fand die Erörterung des Konzeptentwurfs in den Umlandgemeinden statt. Zeitgleich erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung über die Homepage der Hansestadt Stralsund und die Internetseiten des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern.

Im Beteiligungsprozess gingen Stellungnahmen vom Amt Niepars, von den Gemeinden Sundhagen und Altefähr, der Hansestadt Stralsund, der obersten Landesplanungsbehörde, der IHK zu Rostock und vom Strelapark ein. Aus den Stellungnahmen ergab sich kein inhaltlicher Änderungsbedarf für das Konzept.

Aufgrund des Zeitablaufs seit 2019 war eine redaktionelle Aktualisierung erforderlich. Diese beinhaltet die Ergänzung von Hinweisen auf die vollzogene Gebietsänderung mit Eingliederung der Erweiterungsfläche für den Strelapark aus der Gemeinde Kramerhof in das Stralsunder Stadtgebiet, die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung zum Konzeptentwurf, die Planung eines neuen Nahversorgers mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Stralsund Andershof im B-Plan Nr. 67, den Aufstellungsbeschluss vom Oktober 2020 für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 23 zur Ansiedlung von XXXLutz und mömax in Stralsund südlich der Wertstraße sowie die Aufstellung des B-Plans Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund für die geplante Strelaparkerweiterung.

Da der inhaltliche Abschluss des Konzeptes im August 2019 vor der Corona-Pandemie erfolgte, die Auswirkungen der Pandemie gegenwärtig noch nicht absehbar und abschließend bewertbar sind, kann dieses nicht Inhalt des vorliegenden Konzeptes sein. Im Kapitel *III. Fokusbetrachtung Altstadt, 3. Exkurs Auswirkungen des Online-Handels* wurde deshalb ein informativer Absatz zu den bereits öffentlich diskutierten Auswirkungen und möglichen Lösungsansätzen aufgenommen. In den Vorbemerkungen findet sich der Hinweis, dass eventuelle spezifische Steuerungserfordernisse in Folge der Pandemie Inhalt der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sein werden.

Lösungsvorschlag:

Das Regionale Einzelhandelskonzept vom 31.05.2021 legt den Rahmen und die Ausrichtungen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Stralsund für den Zeitraum bis 2027 fest.

Das REHK wurde auf der Grundlage einer aufwändigen Bestandserfassung im SUR mit vor Ort-Erhebungen, Verbraucher-/ Touristenbefragung und Händlerbefragung in der Stralsunder Altstadt, einer umfassenden Auswertung und Analyse des Datenmaterials, Erstellung von Prognosen und Kennziffern zu Entwicklungspotenzialen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklungstendenzen auf dem Einzelhandelssektor erarbeitet.

Gemäß Analyseteil leben im SUR rd. 72.900 Einwohner (Stand 2017). Dem dreizonigen Marktgebiet sind ca. 164.030 Einwohner (EW) zugeordnet. Die Verkaufsflächenausstattung im SUR, die vorrangig durch die leistungsfähigen Einzelhandelsstandorte in der Hansestadt (insb. Altstadt), den Strelapark in der Gemeinde Kramerhof, das Ostsee-Center in der Gemeinde Lüssow und das Gewerbegebiet Lüdershagen in der Gemeinde Wendorf geprägt wird, ist mit ca. 181.400 m<sup>2</sup> VK (in rd. 500 Betrieben) in den zurückliegenden Jahren ohne wesentliche Veränderung insgesamt leicht überdurchschnittlich, dabei jedoch

branchenspezifisch unterschiedlich.

Mit ca. 131.100 m<sup>2</sup> VK (in rd. 430 Betrieben) beansprucht die Hansestadt Stralsund davon einen Anteil von rd. 72%. Im Vergleich mit Städten der Größenordnung 50.000 - 100.000 EW ist dieses ebenfalls eine leicht überdurchschnittliche Kennziffer mit branchenbezogenen Unterschieden. Im Zeitraum 2006 - 2017 verzeichnete die Altstadt einen spürbaren Flächenzuwachs vorrangig durch die Entwicklung des Quartiers 17. Die Verkaufsfläche stieg von ca. 23.400 m<sup>2</sup> VK auf ca. 27.700 m<sup>2</sup> VK (+rd. 17%) und steigerte damit ihren Anteil am städtischen Verkaufsflächenpotenzial von 18,7% auf rd. 21,2%. Der Verkaufsflächenzugewinn und wachsende Touristenzahlen trugen zur Umsatzsteigerung und im Ergebnis zur Stärkung der Marktposition der Altstadt bei. Die Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Einkaufs- und Erlebnisort wird auch durch die Ergebnisse der Verbraucher-/ Touristenbefragung und Händlerbefragung bestätigt.

Die Einzelhandelszentralität, eine Kennziffer zur Kaufkraftbindung, ist in der Hansestadt von 2006 – 2017 von durchschnittlich 112 auf 117 gestiegen, wobei branchenspezifisch auch deutlich größere Steigerungen zu verzeichnen sind, z.B. bei Bekleidung/ Schuhe/ Sport von 136 auf 162. Die generierten Kaufkraftzuflüsse belegen die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt.

Im gesamten Stadt-Umland-Raum wird eine durchschnittliche Zentralität von 131 erreicht, bei den Leitsortimenten Bekleidung/ Schuhe/ Sport eine Zentralität von 173. Diese Zentralität zeigt, dass die Einzelhandelsstandorte in den Umlandgemeinden einen wesentlichen Beitrag zur Kaufkraftbindung und damit zur Stärkung der regionalen Versorgungsfunktion leisten.

Die Gutachter gehen davon aus, dass auch vor dem Hintergrund eines starken Online-Handels die Zentralitäten sich durch eine stärkere touristische Nachfrage, die Attraktivitätssteigerung der Hansestadt als Arbeitsort und neue attraktive Angebote in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel, Elektrowaren, Möbel/ Einrichtung sowie in den Leitsortimenten Bekleidung/ Schuhe /Sport moderat steigern lassen.

Das REHK benennt drei wesentliche städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung:

1. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund und die Versorgungsfunktion der Stralsunder Altstadt als dominierende Einkaufslage sollen durch den Erhalt und den zielgerichteten weiteren Ausbau des Einzelhandelsangebotes unter Berücksichtigung besonderer Handlungsbedarfe weiter gestärkt werden, wobei dem Schutz der Altstadt gegenüber dezentralen Standorten eine besondere Bedeutung zukommt.
2. Die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in den Nahversorgungszentren und in den ergänzenden Nahversorgungslagen im Stadtgebiet und in den Umlandgemeinden sollen durch räumliche Nachverdichtung, den Ausbau nahversorgungsrelevanter und insgesamt ausgewogene Nutzungsangebote verbessert werden.
3. Die Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum muss zentrenverträglich erfolgen und unterliegt deshalb der besonderen Steuerung.

Dazu dienen folgende thematische Konzepte:

Das Sortimentskonzept differenziert die einzelnen Sortimente unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung und planerischer Zielvorstellungen für den Stadt-Umland-Raum in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente und stellt diese in der ortsspezifischen Sortimentsliste zusammen. Die Sortimentsliste dient als Grundlage für die

bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs-, Änderungs- und Erweiterungsvorhaben. Im Vergleich zur Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2008 ergeben sich keine grundlegenden Neueinstufungen.

Das Standortkonzept legt die Zentren- und Standortstruktur für die Einzelhandelsentwicklung im Raum fest und begründet die Zentralen Versorgungsbereiche i.S. § 34 Abs. 3 BauGB.

Als Zentrale Versorgungsbereiche, die wegen ihres besonderen Gewichts bei der Versorgung der Bevölkerung auch mit multifunktionalen Angeboten vor negativen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen sind, wurden die Altstadt als Hauptzentrum, das Einkaufszentrum Strelapark als Nebenzentrum und die Standorte Kniepervorstadt und Knieper West in Stralsund als Nahversorgungszentren eingestuft.

Die im Stralsunder Einzelhandelskonzept 2008 identifizierten Nahversorgungszentren Grünhufe, Tribseer und Frankenvorstadt erfüllen nicht mehr die anzuwendenden Kriterien. Es handelt sich hierbei um städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen, denen zusätzlich die Standorte Tribseer Vorstadt/ Bahnhofsumfeld und Greifswalder Chaussee B-Plan Nr. 67 als perspektivische Lagen zugeordnet werden.

Das frühere Stadtteilzentrum Süd/ Andershof zählt nunmehr ebenso wie die Standorte Rostocker Chaussee in Stralsund (Tribseer Center), Groß Lüdershagen in der Gemeinde Wendorf und Langendorfer Berg in der Gemeinde Lüssow (Ostsee Center) zu den Ergänzungsstandorten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, denen auch der perspektivische Standort an der Greifswalder Chaussee für den Möbelanbieter XXXLutz zuzurechnen ist. Die Ergänzungsstandorte sind autokundenorientiert, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten geprägt bei fehlenden Komplementärnutzungen. Für die Standorte Andershof und Langendorf ist kennzeichnend, dass sie auch eine Grund- und Nahversorgungsfunktion wahrnehmen.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe in siedlungsräumlich integrierten, in dezentralen und nicht integrierten, vorrangig autokundenorientierten Lagen bilden die sonstigen Lagen. Städtebaulich integrierte Standorte sind solitäre Nahversorgungsstandorte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion.

Das Nahversorgungskonzept zeigt eine quantitativ gute Angebotssituation im Lebensmittelbereich und eine gute Verkaufsflächenausstattung im SUR, komplettiert durch eine Anzahl Supermärkte und Discounter. Die Analyse der fußläufigen Nahversorgung ergibt eine unterschiedliche Qualität. In den Stralsunder Randlagen und in den Umlandgemeinden kann die Nahversorgung nicht flächendeckend gewährleistet werden wegen der zu geringen Einwohnerdichte. Zur Sicherung einer künftig bedarfsgerechten, möglichst wohnortnahen und flächendeckenden Nahversorgung gibt das Konzept konkrete standortbezogene Empfehlungen, die für Stralsund auch Neuansiedlungen in der Altstadt, im Bahnhofsumfeld, in Grünhufe und in Andershof zur Verdichtung des Versorgungsnetzes vorschlagen.

Im Rahmen der Steuerungsempfehlungen wurde ein Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben entwickelt, das sich nach den Standorten Altstadt/ Hauptzentrum, Strelapark/ Nebenzentrum, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandorte, sonstige Lagen/ städtebaulich integriert bzw. nicht integriert gliedert. Dieses dient der Beurteilung großflächiger und nicht großflächiger Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Für die Umsetzung des REHK wird ein Vorschlag zur Gestaltung eines Informations- und Abstimmungsverfahrens zu raumbedeutsamen Vorhaben im Stadt-Umland-Raum unterbreitet, der eine größtmögliche Transparenz sichern soll. Nach Beschlussfassung des Konzeptes sollen dazu Vereinbarungen getroffen werden.

Es wird empfohlen, das nun vorliegende Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Stand 31.05.2021, durch Beschluss der Bürgerschaft und Beschlussfassung durch die Gemeindevertretungen der Umlandgemeinden als interkommunal abgestimmtes Entwicklungskonzept und damit Handlungsgrundlage bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum zu bestätigen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern als untere Landesplanungsbehörde, das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V als oberste Landesplanungsbehörde, die Umlandgemeinden und die Mitglieder der Arbeitsgruppe werden zum Beschluss informiert.

Durch Beschluss der Bürgerschaft und der Gemeindevertretungen der Umlandgemeinden wird das Konzept anzuwendende Planungs- und Beurteilungsgrundlage, die Planungssicherheit im Sinne der Ziele des LEP M-V zu Einzelhandelsgroßprojekten 4.3.2 (5) zu Zentren- und Nahversorgungsstrukturen und (6) zu Einzelhandelsgroßprojekten in den Umlandgemeinden schafft.

Als ein von der Gemeindevertretung beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Regionale Einzelhandelskonzeptes zählt zu den vom LEP M-V geforderten verbindlichen Rahmenplänen für die Entwicklung der Stadt-Umland-Räume, die sich aus dem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot in den Stadt-Umland-Räumen ableiten (Ziele 3.3.3 (2) bis (4) LEP M-V). Auch sind sie Beurteilungsgrundlage für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes (Ziel 3.3.3 (5) LEP M-V).

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Entwicklung der gesamten Planungsregion Vorpommern wird das Regionale Einzelhandelskonzept nach Beschlussfassung in einer weboptimierten Fassung auf der Internetseite des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme und zum Download bereitgestellt unter:  
<https://www.rpvvorpommern.de/projekte/siedlungsentwicklung/regionales-einzelhandelskonzept-fuer-den-stadt-umland-raum-stralsund>.

Alternativen:

Da das Konzept die Grundlage für eine geordnete und abgestimmte Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Stralsund bildet und damit zur wirtschaftlichen und regional/ überregional ausstrahlenden Attraktivität des Stadt-Umland-Raumes ebenso beiträgt wie zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund, wird eine Alternative zur Beschlussfassung nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Stand 31.05.2021, als interkommunal abgestimmtes Entwicklungskonzept im Sinne 4.3.2 (6) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016, das die Handlungsgrundlage bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Stralsund und im Stadt-Umland-Raum Stralsund bilden soll.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: nach Rechtskraft des Beschlusses laufend

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 REHK-Stralsund Kurzfassung

Anlage 2 REHK SUR HST vom 31.05.2021\_kompr

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow