Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum STRALSUND

Kurzfassung

Hamburg, am 07.06.2021

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung

Regionaler Planungsverband Vorpommern

Hansestadt Stralsund

Mecklenburg Vorpommern

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Auftraggeber: Land Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (EM)

vertreten durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Projektleitung: Raimund Ellrott, Dipl.- Geogr.
Florian Komossa, Dipl.-Ing.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20345 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 309977780
Telefax: 040 / 309977789
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (EM), vertreten durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern als untere Landesplanungsbehörde, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erarbeitung eines „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund“. Das Konzeptgebiet umfasst die Hansestadt Stralsund und die Gemeinden Altefähr, Kramerhof, Lüssow, Pantelitz, Steinhagen, Sundhagen und Wendorf, die gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) den Stadt-Umland-Raum Stralsund bilden.

Das Regionale Einzelhandelskonzept wird für den Prognosezeitraum bis 2027 aufgestellt. Sein Ziel ist die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenstruktur sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in der Hansestadt Stralsund als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund / Greifswald, der Planungsregion Vorpommern sowie dem ihm zugeordneten Stadt-Umland-Raum. Dem entwickelten Standort- und Zentrenkonzept wurden insbesondere tragfähige Perspektiven für regionalbedeutsame Einzelhandelsstandorte mit Fokus auf die Stralsunder Altstadt als dem zentralen Einzelhandelsstandort und Wirtschaftsraum zugrunde gelegt. Die Identifizierung von Entwicklungsbereichen wurde auf Grundlage belastbarer, nachvollziehbarer und transparenter Bewertungskriterien herausgearbeitet.

Zum inhaltlichen Abschluss der Arbeiten im August 2019 war die Corona-Pandemie noch nicht eingetreten. Ihre Auswirkungen auf den Einzelhandel sind jedoch weitreichend und noch nicht endgültig absehbar, daher sollen spezifische Steuerungserfordernisse für den Stadt-Umland-Raum bei der nächsten Fortschreibung des Konzeptes Berücksichtigung finden.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen des Stadt-Umland-Raumes Stralsund und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die Politik dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 07.06.2021
ELL KOF -aw

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Aufgabenstellung	5
2.	Methodische Vorgehensweise	6
3.	Ausgewählte Analyseergebnisse zur Einzelhandelsstruktur im SUR Stralsund	7
4.	Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund	9
4.1	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	9
4.2	Sortimentsliste für den SUR Stralsund	11
4.3	Standortkonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund	13
4.4	Entwicklung der Nahversorgung im SUR Stralsund	16
4.5	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im SUR	18
4.6	Empfehlungen zur Umsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes	23
5.	Informations- und Abstimmungsverfahren im SUR Stralsund	26
Verzeichnisse		28

1. Aufgabenstellung

Der Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund wurde im LEP M-V 2016 definiert und umfasst die Hansestadt Stralsund sowie die Gemeinden Altefähr, Kramerhof, Lüssow, Pantelitz, Steinhagen, Sundhagen und Wendorf. Großflächige Einzelhandelsangebote gibt es aktuell außer in der Hansestadt Stralsund auch in den Gemeinden Kramerhof, Lüssow und Wendorf.

Das LEP M-V 2016 formuliert als Ziel der Raumordnung, dass zentrale Orte Einzelhandelskonzepte aufstellen sollen um zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu entwickeln. In diesen kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen und die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. Ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für einen Stadt-Umland-Raum ermöglicht außerdem, dass Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch in Umlandgemeinden des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes angesiedelt werden können.

Das regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Stralsund umfasst folgende Bausteine:

- Erfassung des Tatsachenmaterials und somit der Einzelhandelsstrukturen über eine Totalerhebung des Ladeneinzelhandels und -handwerks inkl. Ladenleerstände
- städtebaulich-funktionale Analyse (potenzieller) zentraler Versorgungsbereiche über sog. Zentrenpässe
- Datenauswertung und -analyse über relevante Einzelhandels- bzw. Versorgungskennziffern (Angebots- und Nachfrageseite zzgl. Prognose 2027, räumliche Entwicklungspotenziale)
- Analyse der Entwicklungen und Ableitung von Potenzialen im Teilraum Altstadt Stralsund unter besonderer Berücksichtigung des Tourismus‘ und festgestellter Entwicklungen seit 2009 (inkl. Passanten- und Händlerbefragung)
- Analyse der Nahversorgungssituation in der Region inkl. Konzept
- Ableitung eines zukunftsfähigen Standort- und Zentrenkonzeptes inkl. baurechtlicher Prüfung und Sortimentskonzept für die Untersuchungsregion
- standortbezogene Entwicklungsempfehlungen für die Teilräume Kernstadt Stralsund, Altstadt Stralsund, Umlandgemeinden
- Erarbeitung eines konsensfähigen Informations- und Abstimmungsverfahrens für regionalbedeutsame Planungen zzgl. eines praxistauglichen Prüfschemas zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben
- Sicherstellung eines transparenten Informations- und Beteiligungsprozesses inkl. Ergebnistransfer für Einzelhandel, Politik und Verwaltung während des Prozesses.

2. Methodische Vorgehensweise

Das Regionale Einzelhandelskonzept stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern sowie Datenmaterial des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2008[1] zur Verfügung. Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen[2] aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadt-Umland-Raum Stralsund erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels[3] wurde im April 2017 durchgeführt.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels im Stadt-Umland-Raum Stralsund sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte daher eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den potenziellen zentralen Versorgungsbereichen. Neben den genutzten Einheiten (Einzelhandel und Komplementärnutzungen[4] wie Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur, öffentliche / Bildungseinrichtungen, Handwerk / Gewerbe) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadt-Umland-Raum Stralsund analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den Suchräumern für **zentrale Versorgungsbereiche.**

1 „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund“, GMA-Einzelhandelskonzept im Auftrag der Hansestadt Stralsund, GMA, November / 2008.

2 Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

3 Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

4 Die Definition und Liste der Komplementärnutzungen ist dem Glossar zu entnehmen.

Zur Einschätzung der Einkaufs- und Verbrauchsgewohnheiten sowie zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Altstadt Stralsund wurde Ende April 2017 eine **Passanten- und Touristenbefragung** in der Altstadt von Stralsund durchgeführt[5]. Die Befragung dient zur Anreicherung der gutachterlichen Aussagen, verbessert den Informationsgehalt des Konzeptes und lässt einen Vergleich der Aussagen mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Hansestadt Stralsund von 2008 zu. Die Befragung wurde tabletgestützt durchgeführt und mittels SPSS[6] ausgewertet.

Darüber hinaus erfolgte Anfang April 2017 eine **Befragung von 30 innenstädtischen Einzelhändlern**. Dazu wurden in der Altstadt von Stralsund ansässige Händler befragt.

Während des gesamten Be- und Erarbeitungsprozesses wurde die Studie von einer **projektbegleitenden Arbeitsgruppe** (bestehend aus Vertretern der Hansestadt Stralsund und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern als unterer Landesplanungsbehörde, des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern als oberer Landesbehörde sowie des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern) begleitet und anlässlich gemeinsamer Abstimmungssitzungen (am 17.02.2018 und 03.05.2018) der Ergebnis- und Verlaufsstand diskutiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit begann am 13.09.2019, Stellungnahmen konnten bis zum 15.10.2019 eingereicht werden.

3. Ausgewählte Analyseergebnisse zur Einzelhandelsstruktur im SUR Stralsund

Im April 2017 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Vollerhebung des Einzelhandels im SUR Stralsund durchgeführt (vgl. Tabelle 1). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es **insgesamt:**

- 503 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 181.400 m² Verkaufsfläche
- ca. 466 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 145 Betriebe (= ca. 29 % aller Betriebe)[7]
- ca. 40.300 m² VK (= ca. 22 % der Gesamtverkaufsfläche)[8]
- ca. 147 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 32 % des Gesamtumsatzes)[2]

5 Die im Angebot enthaltene Befragung an bis zu zwei Standorten im Stadt-Umland-Raum ist durch den Auftraggeber nicht beauftragt worden. Der Fokus wurde auf die Altstadt Stralsund gelegt.

6 SPSS bezeichnet eine Marke der Softwarefirma IBM, unter welcher Statistik- und Analyse-Software entwickelt und vertrieben wird.

7 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

8 bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 358 Betriebe (= ca. 71 % aller Betriebe)
- ca. 141.100 m² VK (= ca. 78 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 319 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 68 % des Gesamtumsatzes).

Sowohl die Hansestadt Stralsund als auch die Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes weisen überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattungen auf. Differenziert nach den einzelnen Städten und Gemeinden liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt neben der Hansestadt Stralsund in den Gemeinden Lüssow und Kramerhof, danach folgen Wendorf sowie Sundhagen mit einem merklichen Abstand. Um auch zukünftig großflächigen Einzelhandel in den Umlandgemeinden als Ergänzung des Oberzentrums zulassen zu können, ist dieses regionale Einzelhandelskonzept erstellt worden.

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand nach Branchen (SUR Stralsund)

Warengruppen	Hansestadt Stralsund			Umland			SUR Stralsund insgesamt		
	Anzahl Betriebe*	VK in m²**	Umsatz in Mio. €	Anzahl Betriebe	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Anzahl Betriebe	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**122**	**30.830**	**116,0**	**23**	**9.425**	**31,4**	**145**	**40.255**	**147,4**
Gesundheit, Körperpflege	35	3.415	29,1	4	1.640	5,8	39	5.055	35,0
Blumen, zool. Bedarf	23	2.340	7,1	3	400	0,8	26	2.740	7,9
kurzfristiger Bedarf insg.	**180**	**36.585**	**152,2**	**30**	**11.465**	**38,0**	**210**	**48.050**	**190,3**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	22	1.985	7,7	4	2.005	5,5	26	3.990	13,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	77	20.995	58,5	19	7.060	18,3	96	28.055	76,8
mittelfristiger Bedarf insg.	**99**	**22.980**	**66,2**	**23**	**9.065**	**23,8**	**122**	**32.045**	**90,1**
Elektrowaren, Medien, Foto	14	1.030	4,0	2	4.640	27,8	16	5.670	31,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	54	34.740	46,4	7	13.805	13,6	61	48.545	60,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	18	28.975	50,3	5	9.970	17,8	23	38.945	68,1
Optik / Uhren, Schmuck	25	1.115	8,1	4	370	2,2	29	1.485	10,3
Sonstige Sortimente***	37	5.685	10,8	5	955	4,9	42	6.640	15,7
langfristiger Bedarf insg.	**148**	**71.545**	**119,6**	**23**	**29.740**	**66,3**	**171**	**101.285**	**185,9**
Nichtlebensmittel insg.	**305**	**100.280**	**222,0**	**53**	**40.845**	**96,7**	**358**	**141.125**	**318,9**
Einzelhandel insg.	**427**	**131.110**	**338,0**	**76**	**50.270**	**128,1**	**503**	**181.380**	**466,3**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Erhebungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Rückblick auf die Entwicklungen seit 2006 ist vor allem die Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen auf die Altstadt Stralsund positiv hervorzuheben, wodurch diese deutlich hinzugewinnen konnte. Zukünftig sollen neben der Altstadt vor allem Nahversorgungszentren gestärkt bzw. entwickelt werden, auch Standorte in den Umlandgemeinden sollen das Oberzentrum in manchen Sortimenten unterstützen.

Für den Einzelhandel der Stadt und des SUR Stralsund lässt sich folgendes **Marktgebiet** abgrenzen:[9]

Zone I:	Hansestadt Stralsund	ca.	59.517 EW
Zone II:	Nahbereich[10]	ca.	19.155 EW
Zone III:	Ferneinzugsgebiet[11]	ca.	85.361 EW
Zone I – III Gesamt		**ca.**	**164.033 EW.**

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und den o. g. Kaufkraftkennziffern errechnet sich im Marktgebiet des SUR Stralsund ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von **ca. 792,8 Mio. €.**

4. Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Stralsund ist die Verabschiedung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

- **Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- **Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage**

9 Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2017

10 Gemeinden des SUR Stralsund (außer Sundhagen) sowie Gustow, Rambin, Elmenhorst, Kummerow, Niepars, Zarrendorf, Altenpleen, Groß Mohrdorf, Klausdorf, Preetz, Prohn

11 U. a. Sundhagen (SUR Stralsund); Bergen auf Rügen und weitere Gemeinden

- Stärkung der Stralsunder Altstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit in der Stralsunder Altstadt

- **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungslagen**

  - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West / der Nahversorgungslagen Frankenvorstadt, Hans-Fallada-Straße, Grünhufe, Carl-Heydemann-Ring, Tribseer Vorstadt und Negast durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
  - räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen
  - Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung in den Mitgliedsgemeinden

- **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund**

  Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umland und deren Steuerung

Abbildung 1: Ziele des Einzelhandelskonzeptes

GMA-Darstellung 2017

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

4.2 Sortimentsliste für den SUR Stralsund

Die nachfolgende Übersicht 1 stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente im SUR Stralsund dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im SUR Stralsund orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen sowie die Vorgaben des LEP M-V 2016 berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Sortimentsliste des SUR Stralsund herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Übersicht 1: Sortimentsliste für den SUR Stralsund (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Schnittblumen ▪ Tiernahrung ▪ Zeitungen, Zeitschriften **zentrenrelevant** ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik ▪ Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten ▪ medizinische, orthopädische Artikel ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Optik / Akustik ▪ Parfümeriewaren ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) ▪ Uhren, Schmuck	▪ Auto- / Motorradzubehör ▪ Baustoffe, Bauelemente ▪ baumarktrelevante Haushaltswaren (u. a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern) ▪ Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) ▪ Büromaschinen, Büroorganisationsmittel ▪ Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Gardinen und Zubehör ▪ Gartenbedarf, Pflanzen, Düngemittel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Installationsmaterial, Beschläge ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Matratzen, Matratzenschoner ▪ Möbel, Küchen, Badmöbel / -ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel ▪ Sportgroßgeräte ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

GMA-Empfehlungen 2019

Gegenüber der „Stralsunder Liste“ aus dem **Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund 2008** wurden keine grundlegenden Neueinstufungen vorgenommen worden. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden einige Bezeichnungen geändert, unbestimmte Begriffe wie „Geschenkartikel“ beschreiben kein konkretes Sortiment und werden daher nicht mehr verwendet. Nähmaschinen sind nicht mehr einzeln aufgelistet sondern werden über Elektrogeräte abgedeckt.

4.3 Standortkonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb des Stadt-Umland-Raumes als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen des SUR Stralsund in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 2):

Abbildung 2: Zentren- und Standortkonzept SUR Stralsund

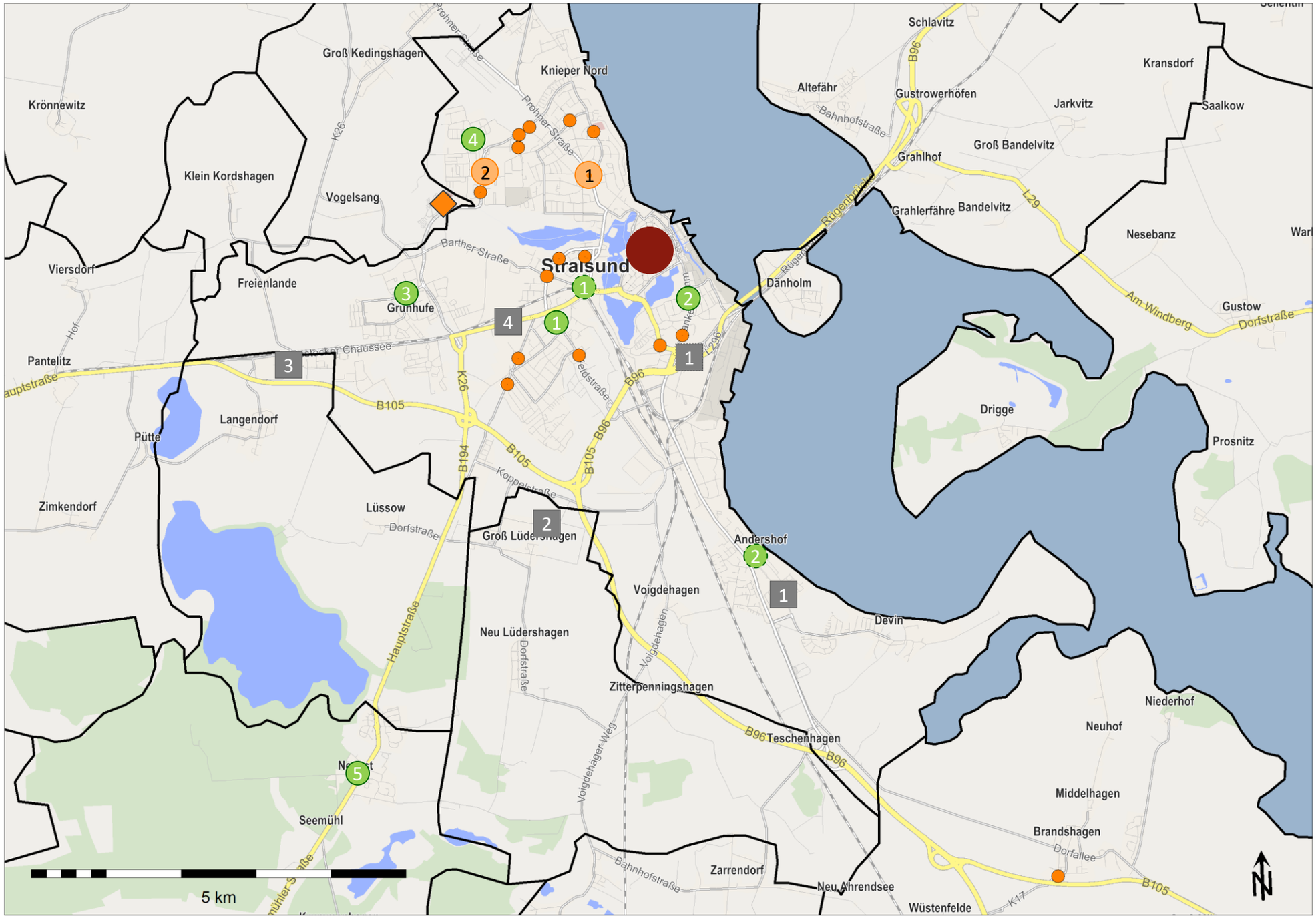
Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungs-zentren	Nahversorgungs-lagen	Ergänzungsstand-orte mit nicht zentren-relevantem Kernsortiment
• **Altstadt Stralsund**	▪ **Strelapark (Kramerhof)**	▪ **Kniepervorstadt** ▪ **Knieper West**	▪ **Carl-Heydemann-Ring** (Stadtteil Tribseer Vorstadt) ▪ **Frankendamm** (Stadtteil Frankenvorstadt) ▪ **Grünhufe** (Stadtteil Grünthal-Viermorgen) ▪ **Hans-Fallada-Straße** (Stadtteil Knieper West) ▪ **Negast** (Steinhagen) ▪ **Tribseer Vorstadt** ▪ **Greifswalder Chaussee**	▪ **Andershof** (Stadtteil Andershof) ▪ **Groß Lüdershagen** (Wendorf Groß Lüdershagen) ▪ **Langendorfer Berg** (Lüssow Langendorf) ▪ **Rostocker Chaussee** (Stadtteil Schrammsche Mühle) ▪ **Greifswalder Chaussee** (Stadtteil Franken Mitte)
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO			(Nah-)Versorgungsstandorte mit einer Ausrichtung sowohl auf das Wohnumfeld als auch auf ein größeres Einzugsgebiet (Pkw-Kunden)	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2019

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund 2008 ergibt sich unter Berücksichtigung des Umlandes folgende Standortstruktur:

- **Bestätigt und weiterhin als zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen wird die **Altstadt Stralsund.** Dieses Zentrum weist eine ausgeprägte Versorgungsbedeutung für die Gesamtstadt und das Umland auf und verfügt über ein ausdifferenziertes Angebotsspektrum im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche weitere Komplementärnutzungen.

Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund

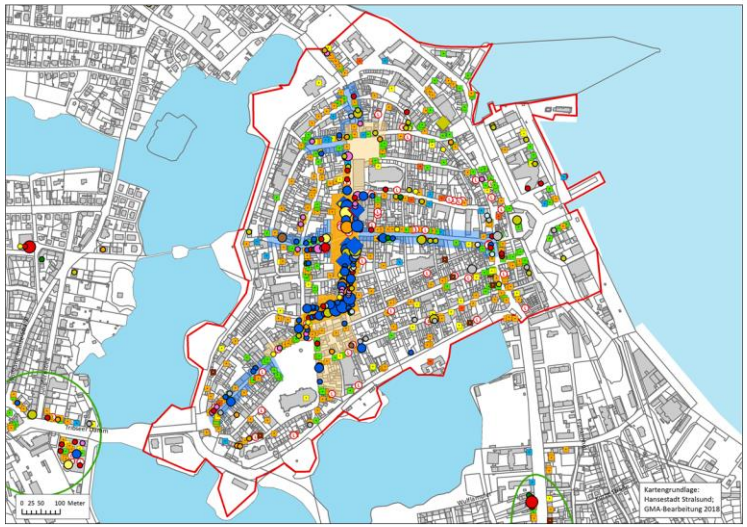


Legende

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum Strelapark
- Nahversorgungszentren
  1 = Kniepervorstadt
  2 = Knieper West
- Nahversorgungslage
  1 = Carl-Heydemann-Ring
  2 = Frankendamm
  3 = Grünhufe
  4 = Hans-Fallada-Straße
  5 = Negast
- Nahversorgungslage (perspektivisch)
  1 = Tribseer Vorstadt
  2 = Andershof
- Ergänzungsstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels
  1 = Andershof
  2 = Groß Lüdershagen
  3 = Langendorfer Berg
  4 = Rostocker Chaussee
- Ergänzungsstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (perspektivisch)
  1 = Greifswalder Chaussee
- Solitärer Nahversorgungsstandort

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2019

ZVB Hauptzentrum Altstadt Stralsund



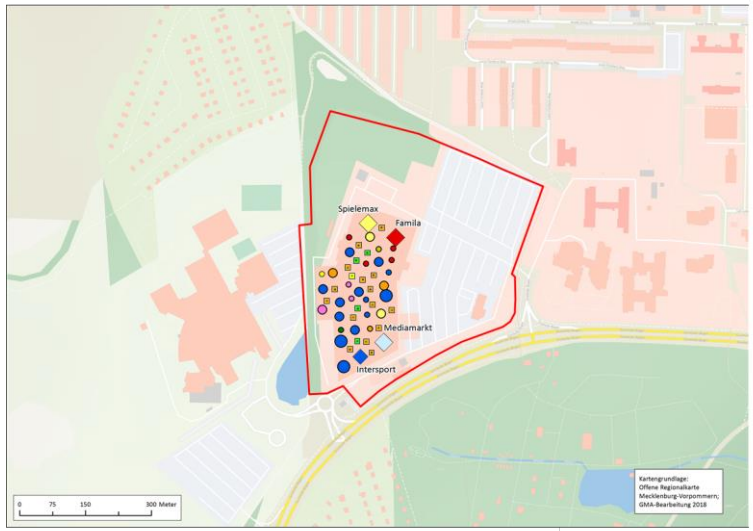
Größenklassen
- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heim-werkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Zentraler Versorgungs-bereich

Hauptteinkaufslagen
- 1a-Lage
- 1b-Lage
- Nebenlage

ZVB Nebenzentrum Strelapark

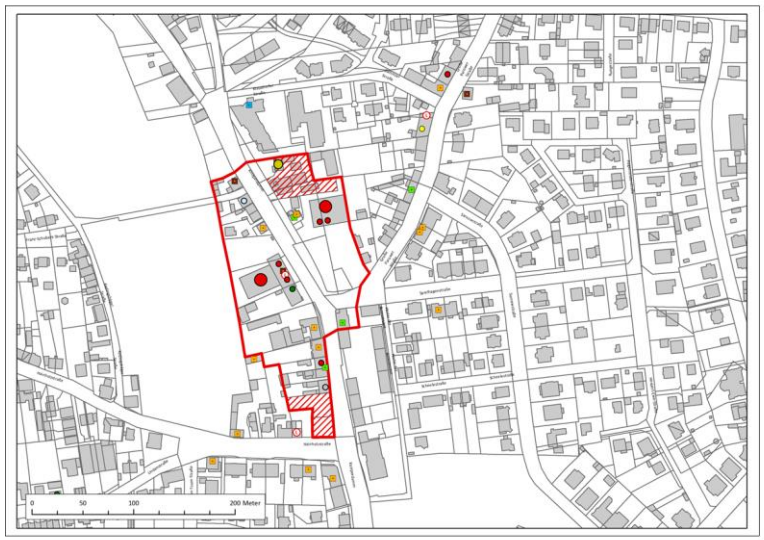


Größenklassen
- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heim-werkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Zentraler Versorgungs-bereich

ZVB Nahversorgungszentrum Kniepervorstadt

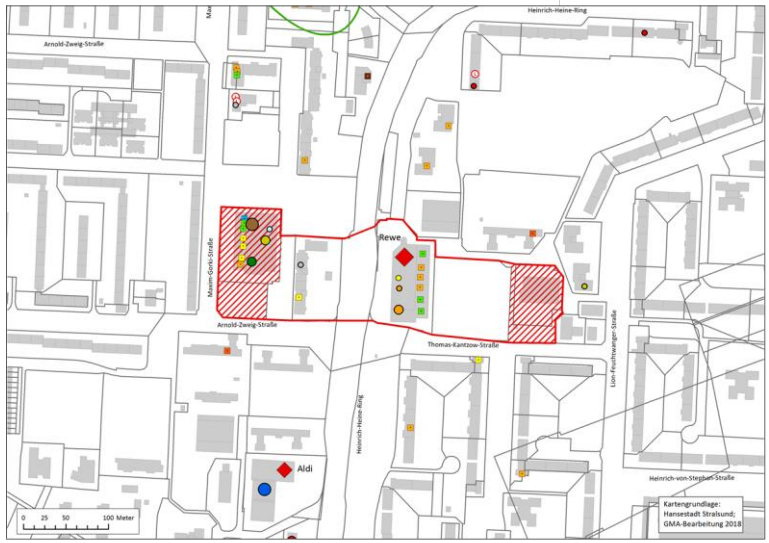


Größenklassen
- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heim-werkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Zentraler Versorgungs-bereich

ZVB Nahversorgungszentrum Knieper West



Größenklassen
- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heim-werkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Zentraler Versorgungs-bereich

Kartengrundlage: Hansestadt Stralsund; GMA-Bearbeitung 2021

- Die Zentrenbereiche **Kniepervorstadt** und **Knieper West** haben bei der Analyse der funktionalen Kriterien tlw. **Handlungsbedarf** offenbart, werden nach umfassender Abwägung dennoch **weiterhin zur Festlegung als zentrale Versorgungsbereiche** vorgeschlagen.

- Die Überprüfung und Festlegung der Zentrenstruktur anhand der aktuellen Rechtsprechung führt dazu, dass das bisherige **Stadtteilzentrum Süd / Andershof** sowie die bisherigen **Nahversorgungszentren Knieper Nord, Tribseer Vorstadt, Grünhufe** und **Frankenvorstadt nicht länger als Zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen werden können.

4.4 Entwicklung der Nahversorgung im SUR Stralsund

Ein wichtiges Ziel der Einzelhandelspolitik stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im SUR Stralsund dar. Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich im SUR Stralsund zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine gute Angebotssituation. So ist hinsichtlich der Verkaufsflächendichte sowohl in der Hansestadt Stralsund und v. a. auch im Umland eine sehr gute Ausstattung festzustellen, was u. a. auch auf die SB-Warenhäuser Real im Stadtteil Andershof und Famila (2x: im Strelapark und im Ostsee-Center) zurückzuführen ist. Komplettiert wird das Lebensmittelangebot durch ein Netz an Supermärkten und Discountern, die zumeist in einer wohngebietsbezogenen Lage ansässig sind. Bei einer weiteren Analyse der Nahversorgungsstruktur bzw. des Nahversorgungsnetzes im SUR Stralsund wird deutlich, dass die fußläufige Nahversorgung in verschiedenen Stralsunder Stadteilen und im Umland unterschiedlich ausgeprägt ist. Insbesondere im Umland ist es aufgrund einer Vielzahl von tlw. sehr dispers liegenden Ortsteilen mit einer geringen Einwohnerzahl nicht möglich, eine flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten. Dies betrifft auch die Randgebiete der Hansestadt Stralsund.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln im SUR Stralsund weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Folgende Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung werden abgeleitet:

- Ausbau der Versorgungsfunktion der **Stralsunder Altstadt** auch im Bereich der Nahversorgung, Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters zu empfehlen

- Handlungsbedarf besteht in der **Kniepervorstadt (Stralsund)** am Knieperdamm, im Bereich des Nahversorgungszentrums „Kniepervorstadt“; Aufwertung durch Modernisierung der Anbieter und Ergänzung nahversorgungsrelevanter Dienstleistungsbetriebe (z. B. Bank, Friseur, Schneiderei, Postagentur, Reinigung), ggf. Ergänzung um Vollsortimenter

- Das Knieper Center in **Knieper West (Stralsund)** wurde mit der Rossmann-Erweiterung bereits aufgewertet, weitere Stärkung des Kernbereichs ist zu empfehlen
- Sicherung und Ausbau des Bereichs südlich Tribseer Damm in der **Tribseer Voorstadt (Stralsund)**; Etablierung einer Nahversorgungslage im Bahnhofsumfeld (Hanse-Center) zur Stabilisierung des Standortes
- Handlungsbedarf besteht in der **Frankenvorstadt (Stralsund)** am Frankendamm, im Bereich des ehemaligen Nahversorgungszentrums „Frankenvorstadt“; Aufwertung zum Nahversorgungszentrum durch Modernisierung / Ergänzung der Anbieter, insbesondere des Vollsortimenters
- Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für Neubaugebiete in **Andershof (Stralsund)** westlich und nördlich des Standortes von Real; Verlagerung und Modernisierung des Aldi-Marktes oder Ansiedlung eines anderen Anbieters an städtebaulich integrierten Standort in Wohngebietslage sinnvoll
- Handlungsbedarf besteht in **Grünhufe (Stralsund)** v. a. im Lindencenter, das seiner ursprünglichen Versorgungsfunktion nicht mehr entspricht; Umstrukturierung des Standortes und Ergänzung eines Lebensmittelanbieters ist empfehlenswert
- Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion in **Altefähr** durch Kleinflächen, ggf. auch durch alternative Nahversorgungskonzepte
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Strelapark in **Kramerhof** als zukünftiges Nebenzentrum im Westen des Oberzentrums Stralsund
- Weiterentwicklung der Nahversorgungslage in Negast in **Steinhagen** zum Nahversorgungszentrum für Steinhagen; Ergänzung nahversorgungsrelevanter Dienstleistungsbetriebe (z. B. Bank, Friseur, Schneiderei, Postagentur, Reinigung)
- Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion in **Sundhagen** (auch Kleinflächen, alternative Nahversorgungskonzepte); Stärkung Nahversorgung v. a. in Reinberg und Reinkenhagen

4.5 Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im SUR

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.[12] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt Stralsund:

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt Stralsund sollten keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige[13] Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik im Stadt-Umland-Raum sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Altstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

Da es bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Betriebe im zentralen Versorgungsbereich durch Wettbewerbswirkungen zu Lageverschiebungen auch innerhalb des Zentrums kommen kann,

[12] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

[13] großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

wird empfohlen, diese auf den Bereich der Fußgängerzone (= Hauptlage bzw. unmittelbar benachbart) zu konzentrieren. Unter den Nebenlagen weist v. a. die Heilgeiststraße das größte Potenzial für ergänzende Einzelhandelsnutzungen auf.

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Strelapark:

Dem zentralen Versorgungsbereich Strelapark soll eine unterstützende Funktion für das Hauptzentrum Altstadt Stralsund zukommen. So soll der Strelapark in untergeordneter Funktion Angebote aufnehmen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof aus dem Jahr 1993 enthält außer der Begrenzung auf 17.000 m² VK insgesamt (davon max. 12.000 m² innenstadtrelevante Sortimente, darunter ein SB-Warenhaus mit max. 8.000 m² VK) keine Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten. Für das Einkaufszentrum Strelapark ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente festsetzt, um die angestrebte und städtebaulich verträgliche unterstützende Funktion der Altstadt Stralsund zu gewährleisten. Die Hansestadt Stralsund stellt hierzu den Bebauungsplan Nr. 70.1 für einen Teil der zum 01. Januar 2020 ins Stadtgebiet aufgenommenen Eingliederungsfläche auf. Das von Investorenseite geplante Erweiterungskonzept um rd. 5.500 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche (siehe S. 21) ist unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Altstadt Stralsund einer Einzelfallprüfung zu unterziehen[14], um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund auszuschließen[15]. Dabei ist das Gesamtvorhaben zu untersuchen (17.000 m² VK Bestand + 5.500 m² Planung = 22.500 m² VK). Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sollen nur auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund verwirklicht werden. Mit erfolgter Eingemeindung der zuvor in der Umlandgemeinde Kramerhof befindlichen Erweiterungsflächen des Strelaparks nach Stralsund zum 01.01.2020 kann das Einkaufszentrum ausschließlich auf Stralsunder Stadtgebiet erweitert werden. Die Ergänzung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der umfangreichen Flächenreserven aus städtebaulichen Gründen ebenfalls zu empfehlen.

Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West:

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kniepervorstadt und Knieper West soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Altstadt in Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen bzw. bedürfen einer Einzelfallprüfung um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt auszuschließen. Die Realisierung

14 Eine Auswirkungsanalyse ist nicht Gegenstand des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zum SUR Stralsund

15 vgl. LEP 2016 Kapitel 4.3.2 Satz 2

von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen in Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den entsprechenden Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich.

Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Ergänzungsstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte an den Ergänzungsstandorten Andershof, Groß Lüdershagen, Langendorfer Berg, Rostocker Chaussee und Greifswalder Chaussee zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zwingend im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

Die vorgesehene B-Planänderung für den Sconto-Möbelmarkt am Ergänzungsstandort Langendorfer Berg (Gemeinde Lüssow) und eine perspektivische Erweiterung des Globus Baumarktes in Wendorf sind in diesem Sinne grundsätzlich mit den Zielen des Standortkonzeptes vereinbar, wobei insb. für die zentrenrelevanten Randsortimente die Verträglichkeit gegenüber zentralen Versorgungsbereichen nachzuweisen ist.

Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche) und siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Insbesondere **Nahversorgungslagen** weisen häufig bereits deutliche Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen des Einzelhandels. **Großflächige** Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** können auch zulässig sein, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO hervorrufen.[16] Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rah-

[16] vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

men der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV- Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.[17]

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im **sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereich** sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auf die Ergänzungsstandorte zu lenken.

Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber sind im Stralsunder Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und

[17] In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des SUR Stralsund zu erwarten.[18] Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.[19]

Abbildung 3: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... / mit ...		Hauptzentrum Altstadt Stralsund	Nebenzentrum Strelapark	Nahversorgungszentren	Nahversorgungslagen	Ergänzungsstandorte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	sonstige Lagen: Städtebaulich integrierte Lagen	sonstige Lagen: Städtebaulich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	✓	ⓘ	↯	ⓘ	↯
	nicht großflächig	✓	ⓘ	✓	✓ **	↯ **	ⓘ	↯ **
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	↯	↯	↯	↯
	nicht großflächig	✓	ⓘ	✓	ⓘ **	↯ **	ⓘ	↯ **
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	↯	↯	✓	↯	↯
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓	↯

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen
↯ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK
** Ausnahme: Annexhandel

GMA-Darstellung 2019

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes

18 Es ist darauf hinzuweisen, dass der sog. Annexhandel im SUR Stralsund aktuell lediglich marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile aufweist und somit keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge darstellt.

19 Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² VK) mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) sind zentrenrelevante Randsortimente[20] entsprechend der nachstehenden Aufzählung zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Altstadt Stralsund und auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies ist in einer Einzelfallprüfung zu belegen. Als unverbindlicher Orientierungswert für ein verträgliches Randsortiment hat sich in der Praxis ein Anteil von max. 10 % der Verkaufsflächen bis zu einer Obergrenze von max. 800 m² VK insgesamt herausgebildet. Zulässige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für den SUR Stralsund, die eine Beziehung und Verwandtschaft zum Kernsortiment aufweisen sind insbesondere:

Im Fall eines Möbelhauses:

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Schnittblumen.

Im Fall eines Baumarktes:

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Schnittblumen
- Tiernahrung.

4.6 Empfehlungen zur Umsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes

Das regionale Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund sowie den Gemeinden (Altefähr, Kramerhof, Lüssow, Pantelitz, Steinhagen, Sundhagen und Wendorf) des Stadt-Umland-Raumes Stralsund erarbeitet. Um eine rechtliche Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

[20] Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Bürgerschaft / die Gemeindevertretungen** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

  - Städtebauliche Ziele des SUR Stralsund für die Einzelhandelsentwicklung
  - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
  - Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
  - Sortimentsliste für den SUR Stralsund
  - Steuerungsempfehlungen Einzelhandelsentwicklung

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

  Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.[21]

  Besonderer Handlungsbedarf ist für den Strelapark festzustellen. Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Einkaufszentrums zu ermöglichen, ist eine übergreifende Steuerung des Gesamtprojekts notwendig. Die städtebauliche Verträglichkeit ist für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels einer vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse nachzuweisen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof aus dem Jahr 1993 enthält außer der Begrenzung auf 17.000 m² VK insgesamt (davon max. 12.000 m² innenstadtrelevante Sortimente, darunter ein SB-Warenhaus mit max. 8.000 m² VK) keine Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten. Um eine Steuerung auch für den Strelapark im Bestand zu erreichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für den gesamten Strelapark (Bestand+ Neuplanung) notwendig, der die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente festsetzt. Da sich der Strelapark (Bestand) innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Kramerhof befindet und die perspektivischen Erweiterungsflächen seit dem 01.01.2020 innerhalb der Gemarkung der Hansestadt Stralsund liegen, sind die Bebauungspläne für die Gesamtplanung zwingend aufeinander abzustimmen. Eine Erweiterung und

[21] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

bauliche Sicherung des Gesamtstandortes als zentraler Versorgungsbereich erfordert somit eine gebietsübergreifende Planung mit klaren Festlegungen zur Sortimentsstruktur.

- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**
  Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale des Einzelhandels im SUR Stralsund und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Konzept ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für den SUR Stralsund zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (spätestens 2025 - 2027) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

5. Informations- und Abstimmungsverfahren im SUR Stralsund

Gemäß LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016, Abschnitt 4.3.2 (6) ist ein interkommunal abgestimmtes regionales Einzelhandelskonzept die Voraussetzung für Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsvorhaben in den Umlandgemeinden. Zur Absicherung einer größtmöglichen Transparenz und v. a. Umsetzung des Konzeptes ist ein konsensfähiges Informations- und Abstimmungsverfahren für raumrelevante Planungen zu formulieren. Dabei hat sich in vielen anderen Regionen ein frühzeitiger Dialog zwischen den jeweiligen Städten und Gemeinden einer Region als äußerst hilfreich erwiesen. Beispielhaft stehen die Regionen Kassel und Aachen, für die die GMA jeweils u. a. das Dialogkonzept mit den Akteuren evaluiert und fortgeschrieben, sowie i. T. entwickelt hat. Zentrale Punkte des interkommunalen Abstimmungsverfahrens sind:

- Intensive Abstimmung zwischen der Hansestadt Stralsund und Umlandgemeinden
- Frühzeitige Beteiligung bei Planungsprozessen und Vorhaben
- Bereitschaft zur Erörterung / Diskussion, mit dem Ziel einen regionalen Konsens herzustellen
- Verpflichtung zur Datenpflege und dem interkommunalen Datenaustausch als Beurteilungsgrundlage für überörtlich bedeutsame Ansiedlungsvorhaben
- Verpflichtung, die mit einem regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen

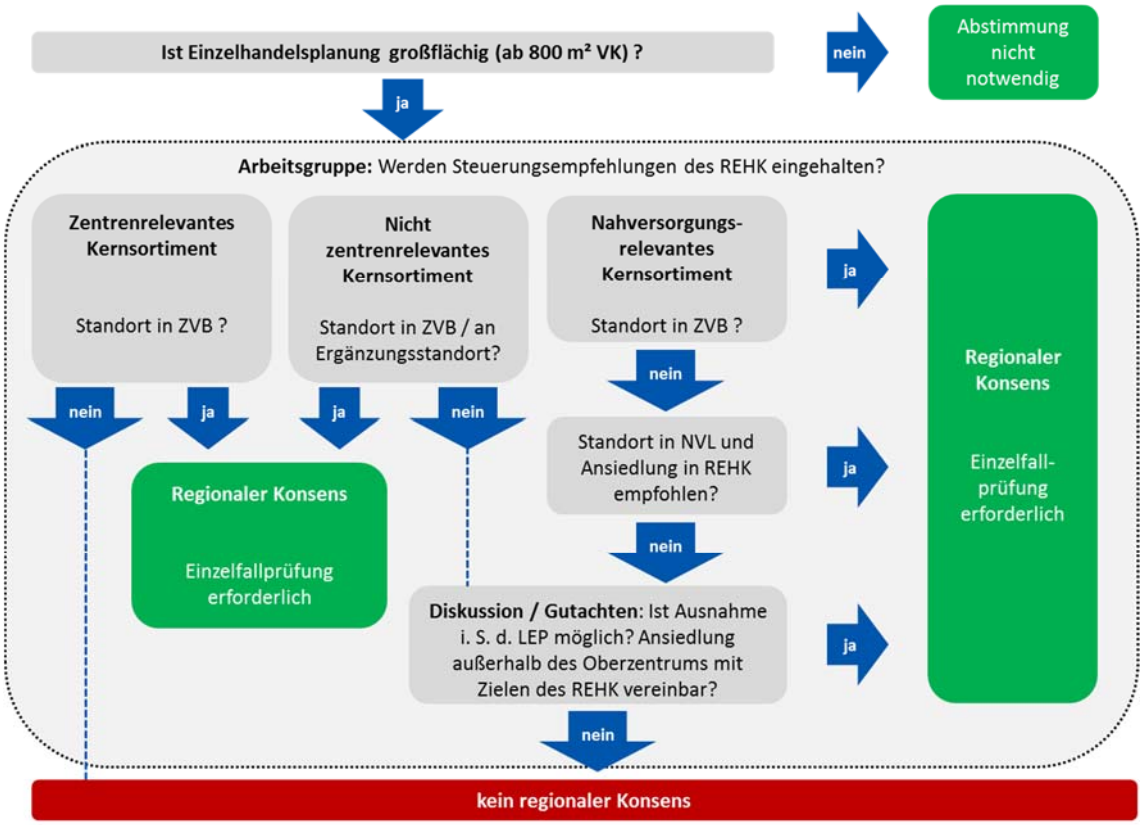
Zur Verwirklichung dieser Zielsetzungen stellt die hierarchisch gegliederte Standortstruktur eine wesentliche Grundlage dar. Diese definiert, auf welche Standorte großflächiger Einzelhandel gelenkt werden soll. Um dies bauplanungsrechtlich abzusichern, werden die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Darüber hinaus ist mit Hilfe einer Sortimentsliste festgelegt worden, welche Sortimente heute den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

Es empfiehlt sich die Bildung einer Arbeitsgruppe SUR Stralsund, in der Vertreter der Gebietskörperschaften des SUR Stralsund, der IHK und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL VP) regelmäßig über regionalbedeutsame Einzelhandelsentwicklungen diskutieren können. Bei dem darauffolgenden Genehmigungsverfahren sind sowohl bauplanungsrechtliche als auch die landes- und regionalplanerischen Anforderungen neben den REHK-Vorgaben zu berücksichtigen.

Ablaufschema für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben

Bei der Abstimmung von Einzelhandelsplanungen ist zunächst das ist das Steuerungsschema heranzuziehen. Bei großflächigen Einzelhandelsplanungen (> 800 m² VK) wird ein Beteiligungsverfahren entsprechend folgendem Ablaufschema (Abbildung 4) durchgeführt:

Abbildung 4: Ablaufschema zu Beteiligungsverfahren



Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	10
Abbildung 2:	Zentren- und Standortkonzept SUR Stralsund	13
Abbildung 3:	Übersicht Steuerungsempfehlungen	22
Abbildung 4:	Ablaufschema zu Beteiligungsverfahren	27

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund	14
Karte 2:	Zentrale Versorgungsbereiche im SUR Stralsund	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (SUR Stralsund)	8

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Sortimentsliste für den SUR Stralsund (zusammenfassende Darstellung)	12