



# Stadt-Umland-Raum Stralsund Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung  
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben  
Donnerstag den 12. September 2019, Stralsund



## 1. Ausgangslage

2. Ansiedlungsspielräume im SUR Stralsund

3. Regionales Einzelhandelskonzept

4. Ausblick



# Aufgabe von Einzelhandelskonzepten



➔ sachliche Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

➔ REHK Stadt-Umland-Raum: großflächiger Einzelhandel außerhalb zentraler Orte



# Einwohnerveränderung und-prognose im SUR Stralsund

Ort	Einwohner			Veränderung 2015 / 2018		Veränderung 2018 / 2027	
	31.12.2015	30.06.2018	Prognose 2027	absolut	in %	absolut	in %
Stralsund	58.041	59.422	62.000	1.381	+2,4	+2.578	+4,3
Altefähr	1.199	1.227	1.116	28	+2,3	-111	-9,0
Kramerhof	1.797	1.895	1.673	98	+5,5	-222	-11,7
Lüssow	844	797	786	-47	-5,6	-11	-1,4
Pantelitz	759	795	706	36	+4,7	-89	-11,2
Steinhagen	2.610	2.641	2.429	31	+1,2	-212	-8,0
Sundhagen	5.108	5.152	4.754	44	+0,9	-398	-7,7
Wendorf	900	897	838	-3	-0,3	-59	-6,6
Umlandgemeinden gesamt	13.217	13.404	12.302	187	+1,4	-1.102	-8,2
<b>SUR Stralsund</b>	<b>71.258</b>	<b>72.826</b>	<b>74.302</b>	<b>1.568</b>	<b>+2,2</b>	<b>+1.476</b>	<b>+2,0</b>

Quelle: Einwohnerprognose 2027 Stralsund: Bevölkerungsentwicklung 2017, vorläufige Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2030; Prognose 2027 Umlandgemeinden: 13. koordinierte Bevölkerungsprognose M-V; kleinräumige Prognosen liegen nicht vor



# Einzelhandelsbestand in SUR Stralsund



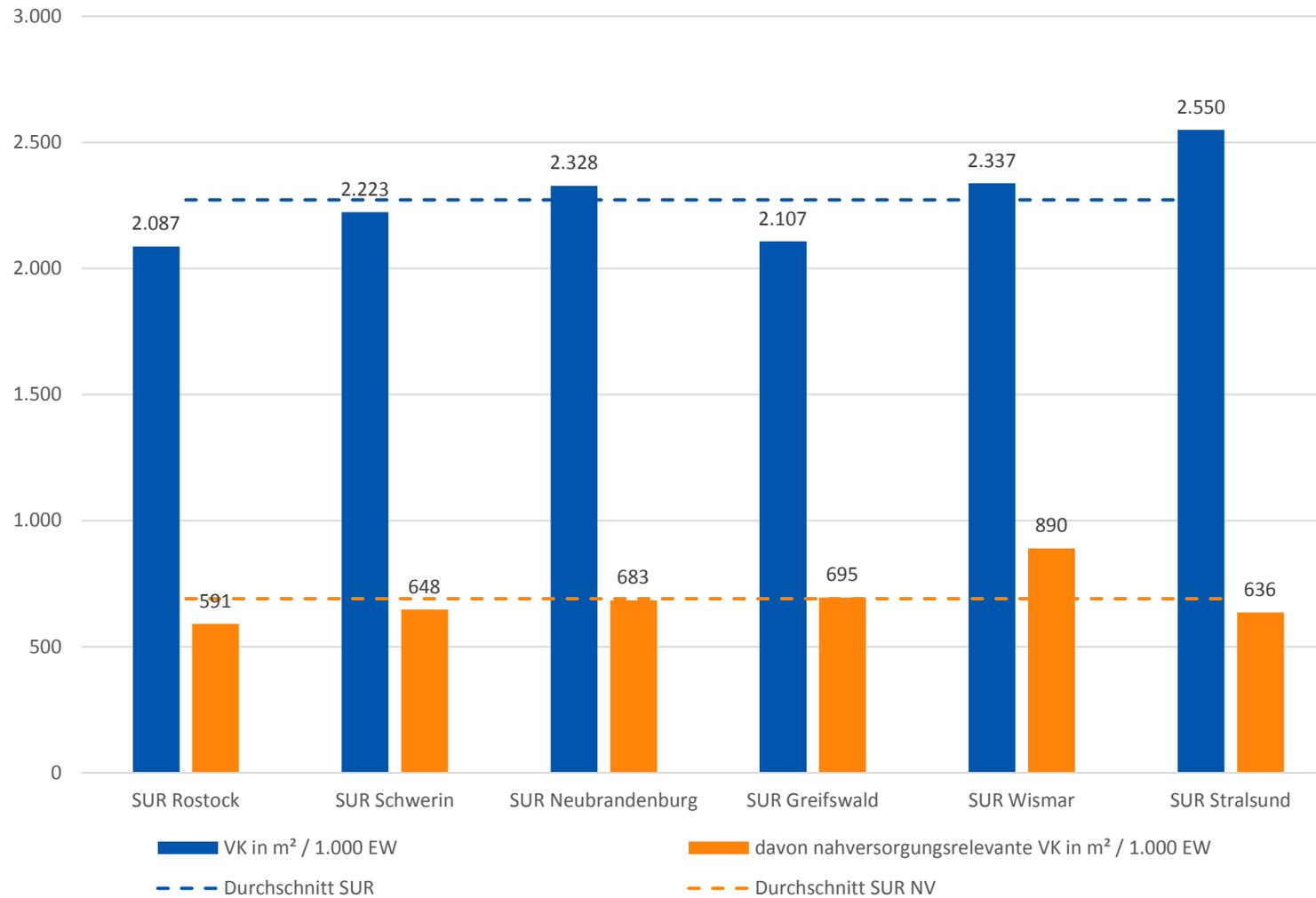
Warengruppen	Stralsund			Umland			SUR Stralsund insgesamt		
	Anzahl Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Anzahl Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Anzahl Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>122</b>	<b>30.830</b>	<b>116,0</b>	<b>23</b>	<b>9.425</b>	<b>31,4</b>	<b>145</b>	<b>40.255</b>	<b>147,4</b>
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
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>180</b>	<b>36.585</b>	<b>152,2</b>	<b>30</b>	<b>11.465</b>	<b>38,0</b>	<b>210</b>	<b>48.050</b>	<b>190,3</b>
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
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>99</b>	<b>22.980</b>	<b>66,2</b>	<b>23</b>	<b>9.065</b>	<b>23,8</b>	<b>122</b>	<b>32.045</b>	<b>90,1</b>
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
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>148</b>	<b>71.545</b>	<b>119,6</b>	<b>23</b>	<b>29.740</b>	<b>66,3</b>	<b>171</b>	<b>101.285</b>	<b>185,9</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>305</b>	<b>100.280</b>	<b>222,0</b>	<b>53</b>	<b>40.845</b>	<b>96,7</b>	<b>358</b>	<b>141.125</b>	<b>318,9</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>427</b>	<b>131.110</b>	<b>338,0</b>	<b>76</b>	<b>50.270</b>	<b>128,1</b>	<b>503</b>	<b>181.380</b>	<b>466,3</b>

## Fazit:

- // Über 180.000 m<sup>2</sup> in SUR Stralsund (~ 2,5 m<sup>2</sup> / EW)
- // 72 % (~ 131.000 m<sup>2</sup>) auf Stralsunder Stadtgebiet
- // 28 % (~ 50.000 m<sup>2</sup>) im Umland, vor allem Kramerhof (Strelapark), Lüssow-Langendorf (Ostsee-Center) und Wendorf (Globus).

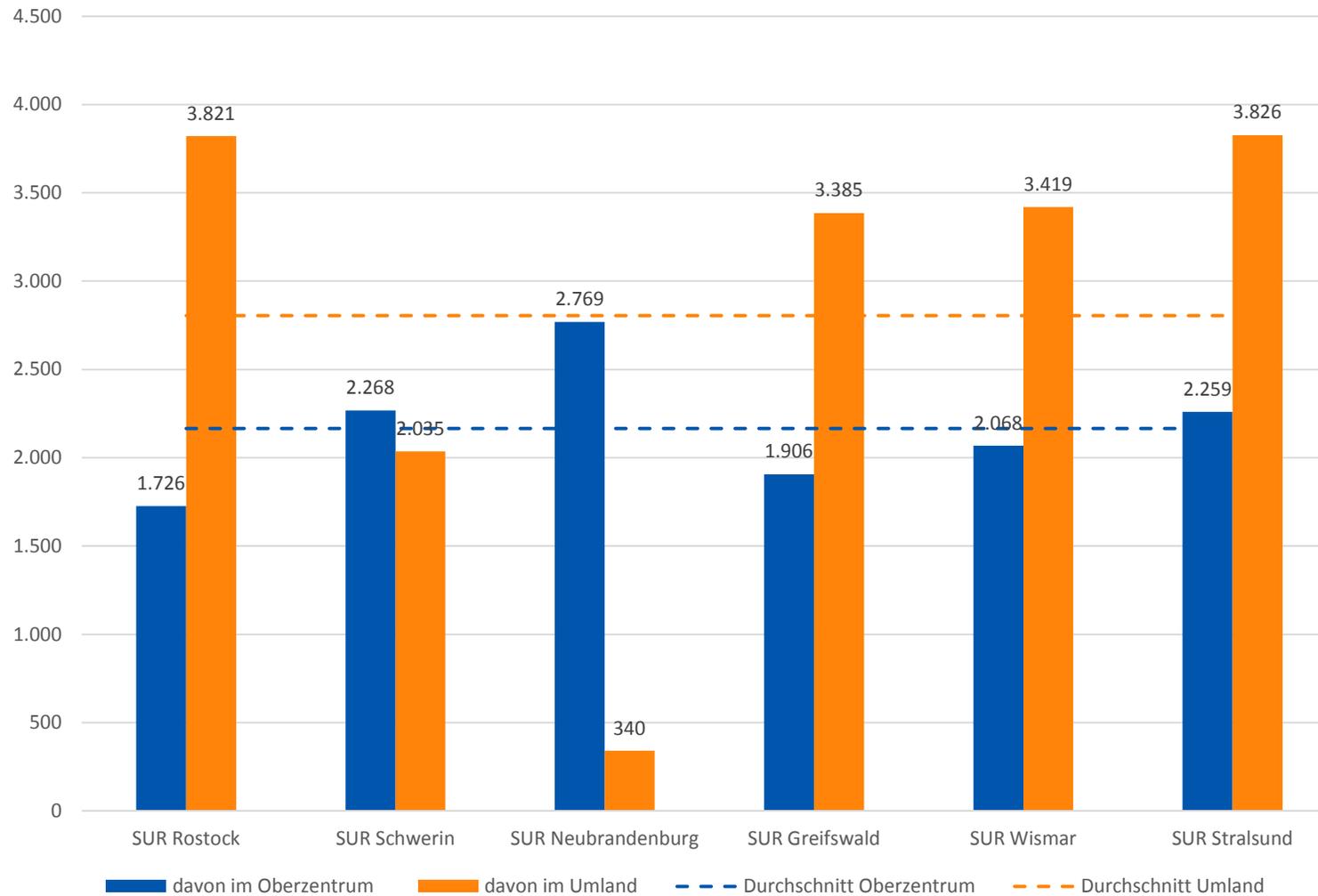


# Pro-Kopf-Ausstattung im SUR Stralsund im Vergleich (m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW)





# Pro-Kopf-Ausstattung innerhalb der SUR im Vergleich (m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW)





# Einzelhandelsbestand in SUR Stralsund

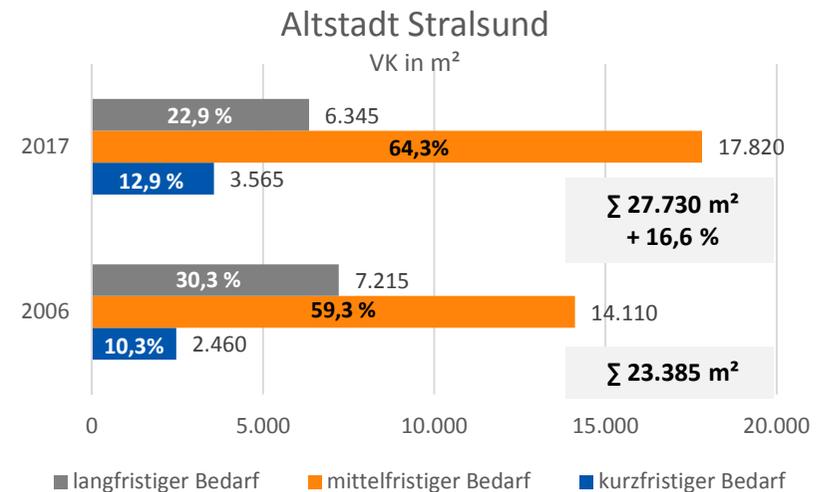
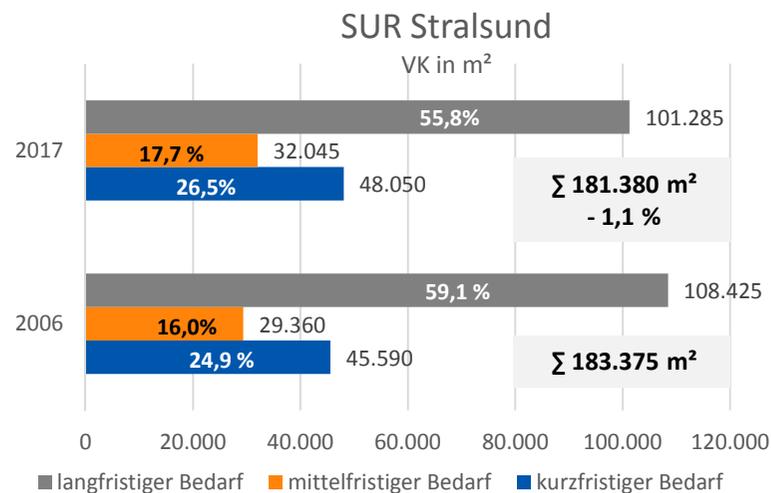


Gemeinde	Einwohner 2018	VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Räumliche Einzelhandelsstruktur	Handlungs-empfehlungen
Stralsund	59.422	2.206	Altstadt, Nahversorgung in den Quartieren, größere Fachmarktstandorte	Stabilisierung / Stärkung oberzentrale Versorgungsfunktion
Altefähr	1.227	171	Kaufmannsladen, Kiosk	Versorgung über Samtens
Kramerhof	1.895	7.699	Strelapark	Zentrenverträgliche Weiterentwicklung
Lüssow	797	24.492	Ostsee-Center	Zentrenverträgliche Weiterentwicklung
Pantelitz	795	-	-	Versorgung über Niepars / Lüssow
Steinhagen	2.641	360	Zentrumsansatz in Negast	Weiterentwicklung zu Nahversorgungszentrum
Sundhagen	5.152	409	Discounter an Bundesstraße, kleinfl. Lebensmittelmärkte	Sicherung Nahversorgung
Wendorf	897	14.459	Fachmärkte im Gewerbegebiet	Zentrenverträgliche Weiterentwicklung



# Verkaufsflächenentwicklung Altstadt Stralsund

## Verkaufsflächen im Vergleich: 2006 - 2017



### Fazit:

- /// SUR Stralsund mit überdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung
- /// Umlandgemeinden in Stralsund mit überdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung
- /// Seit 2006 konnte Altstadt Stralsund deutlich gestärkt werden



# AGENDA



1. Ausgangslage

**2. Ansiedlungsspielräume im SUR Stralsund**

3. Regionales Einzelhandelskonzept

4. Ausblick



# Kaufkraftprognose 2017 - 2027

Sortiment	Kaufkraftzuwachs in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	13,9
Gesundheit, Körperpflege	4,3
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,0
Bücher, PBS, Spielwaren	-0,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	2,4
Elektrowaren	2,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,6
Bau-, Heimwerker-, Garten	3,1
Optik, Uhren, Schmuck	0,3
Sonstiger Einzelhandel	1,7
<b>Summe</b>	<b>32,6</b>

/// Kaufkraftanstieg durch  
Einwohnerzuwächse in  
Stralsund

/// Schwerpunkt bei Nahrungs-  
und Genussmitteln

/// Anstieg touristische Ausgaben: bis 2027 um ca. 2,1 Mio. € p.a.  
(davon 1,6 Mio. € Lebensmittel / 0,5 Mio. € Nonfood)

Sortiment	Empfehlung
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<p><b>Erweiterung / Modernisierung</b> bestehender Standorte in Stralsund auf marktübliche / zukunftsfähige Formate (z. B. Frankenvorstadt, Kniepervorstadt)</p> <p><b>Neuansiedlungen von Supermärkten / Discountern</b> an den Standorten Tribseer Vorstadt (Bahnhofsumfeld), Altstadt Stralsund, Grünhufe und Andershof</p>
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	Ergänzungen / Standortoptimierungen im Bereich der Nahversorgungszentren / Nahversorgungslagen
<b>Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf</b>	begrenzttes Potenzial
<b>Bücher, PBS, Spielwaren</b>	begrenzttes Potenzial
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Sortimentsergänzungen möglich
<b>Elektrowaren</b>	Sortimentsergänzungen möglich, Ansiedlung in Altstadt

Sortiment	Empfehlung
<b>Hausrat, Einrichtung, Möbel</b>	Standortsicherung / Erweiterung des bestehenden Angebots an den Ergänzungsstandorten in der Hansestadt Stralsund sowie im Stadt-Umland-Raum Modernes Wohnkaufhaus fehlt in der Region
<b>Bau-, Heimwerker-, Garten</b>	Standortsicherung / Erweiterung des bestehenden Angebots an den Ergänzungsstandorten in der Hansestadt Stralsund sowie im Stadt-Umland-Raum
<b>Optik, Uhren, Schmuck</b>	begrenzttes Potenzial
<b>Sonstiger Einzelhandel</b>	begrenzttes Potenzial

## Fazit:

- /// Nahversorgungsangebot mit Optimierungsbedarf
- /// nur begrenzt Angebotslücken vorhanden



# AGENDA



1. Ausgangslage

2. Ansiedlungsspielräume im SUR Stralsund

**3. Regionales Einzelhandelskonzept**

4. Ausblick



## Ziele des Einzelhandelskonzepts

- Stabilisierung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion von Stralsund
- Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte

### Standortkonzept

Wo soll  
Handel stattfinden?

- zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte
- Sonstige Lagen

### Sortimentskonzept

Welches Sortiment soll wo zulässig sein?

- derzeitige räumliche Verteilung
- städtebauliche Zielsetzungen
- Landes-Raumordnung /  
Regionalplanung



# Sortimentskonzept

Vorgaben des LEP 2016

„Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).“ (LEP 2016, Kapitel 4.3.2 (3))

- Bekleidung, Wäsche
  - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
  - Schuhe, Lederwaren
  - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Foto und optische Erzeugnisse
  - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
  - Uhren, Schmuck
  - Parfümeriewaren
  - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
  - Spielwaren
  - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Die im Rahmen der Einzelhandelskonzepte festgelegten ortstypischen Sortimentslisten der Kommunen ergänzen und / oder spezifizieren die Landesliste.

Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, z. B. Möbel- und Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte, benötigen in der Regel zur Umsetzung ihres Unternehmenskonzeptes große Flächen, die nicht immer städtebaulich integrierbar sind. Bevor neue Standorte in städtebaulicher Randlage entwickelt werden, sollen zunächst bestehende integrierte Standorte bezüglich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden (Stichworte: Verkehrsvermeidung, Verkehrsbündelung, Flächensparen, Erreichbarkeit immobiler Bevölkerungsgruppen etc.).



# Sortimentsliste SUR Stralsund 2018 - GMA-Vorschlag



## Zentrenrelevante Sortimente

- Baby-, Kinderartikel
- Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Geräte der Telekommunikation
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Münzen, Briefmarken
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik / Akustik
- Parfümeriewaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe Sportartikel (Ohne Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Tiere, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

## Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- pharmazeutische Artikel
- Reformwaren
- Schnittblumen

-> **Änderung gegenüber EHK Stralsund:** Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Zierkissen, Badtextilien **nicht zentrenrelevant**, Namen der Sortimente haben sich z. T. geändert

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017 und dem LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016



# Sortimentsliste SUR Stralsund 2018 - GMA-Vorschlag



## Nicht zentrenrelevante Sortimente

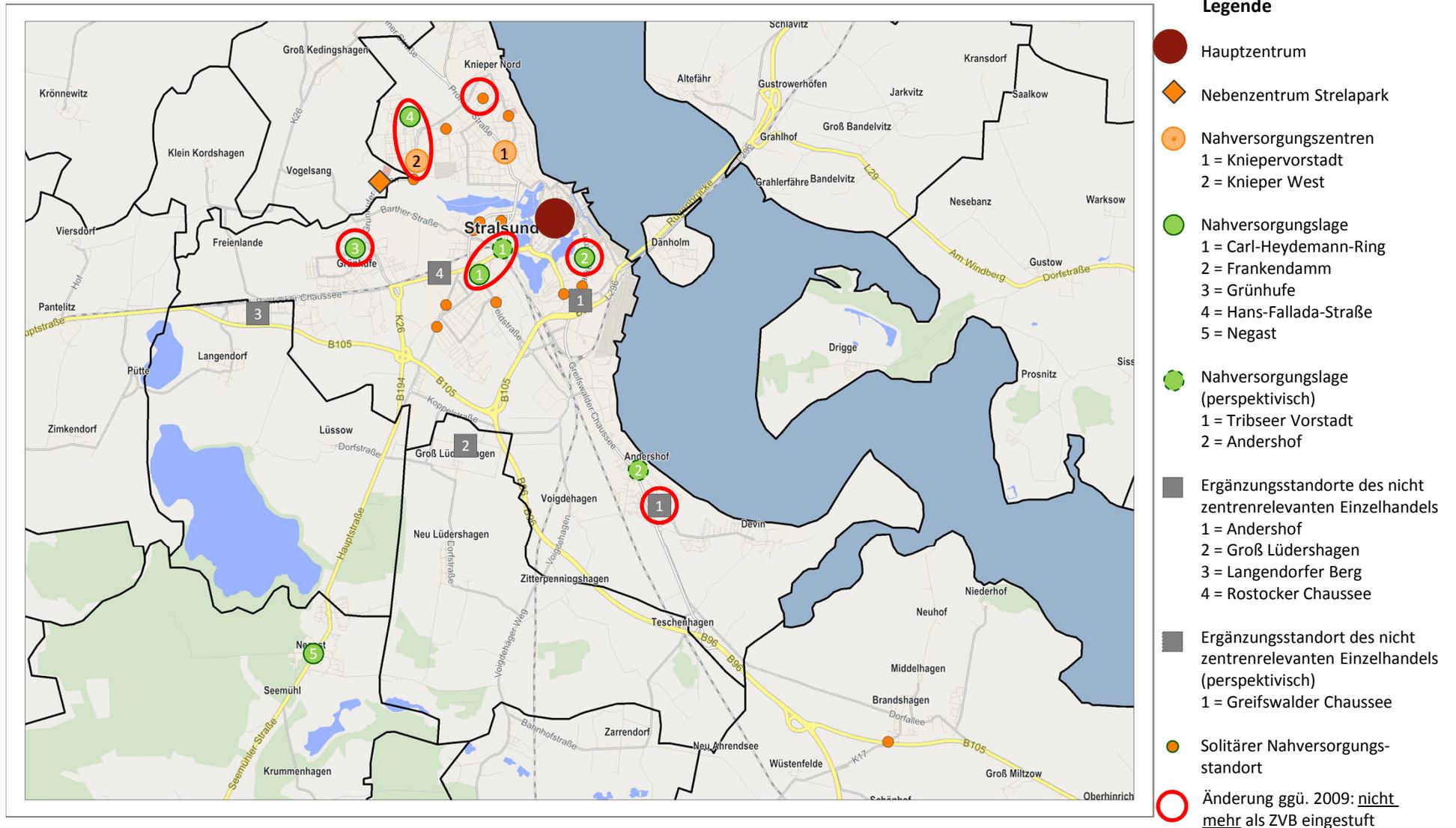
- Eisenwaren, Werkzeug
- Badeeinrichtungen, Sanitärartikel, Fliesen
- Baustoffe
- Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
- Farben, Lacke, Tapeten
- Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Zierkissen, Badtextilien
- Holz, Bauelemente
- Arbeitsbekleidung
- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflege, Düngemittel
- Gartengeräte
- Gartenmöbel
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Matratzen, Bettwaren
- Antiquitäten
- Teppiche, Bodenbeläge
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Angelbedarf, Jagdbedarf
- Auto- / Motorradzubehör
- Elektrogroßgeräte
- Lampen / Leuchten

-> **Änderung gegenüber EHK Stralsund:** Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Zierkissen, Badtextilien **nicht zentrenrelevant**, Namen der Sortimente haben sich z. T. geändert

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017 und dem LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016



# Zentrenstruktur im SUR Stralsund - GMA-Vorschlag





# Zentrenstruktur im SUR Stralsund - GMA-Vorschlag



Lage	Aufgabe	Standorte
<b>Hauptzentrum</b>	Breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf mit zentraler Versorgungsfunktion für den SUR Stralsund, Erlebniseinkauf	Altstadt Stralsund
<b>Nebenzentrum</b>	Teilfunktion des Hauptzentrums, gleiches Angebotspektrum bei geringerem Umfang. Aufnahme von Formaten, für die in der Altstadt kein Platz ist. Unterstützung der oberzentralen Versorgungsfunktion Stralsunds	Strelapark
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Quartiersbezogene, umfassende Nahversorgung im kurzfristigen Bedarf	Kniepervorstadt Knieper West
<b>Nahversorgungslagen</b>	Sicherung der Nahversorgung in der Fläche (v. a. Lebensmittel). Tlw. Weiterentwicklung zu Nahversorgungszentren	Carl-Heydemann-Ring, Frankendamm, Grünhufe, Hans-Fallada-Straße, Negast, Tribseer Vorstadt, Greifswalder Chaussee (Andershof)
<b>Ergänzungsstandorte</b>	Gut erreichbare Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Baumarkt / Möbel)	Andershof, Groß Lüdershagen, Langendorfer Berg, Rostocker Chaussee, Greifswalder Chaussee (Franken Mitte)



# Steuerungsschema – Vorschlag

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Altstadt Stralsund	Nebenzentrum Strelapark	Nahversorgungszentren	Nahversorgungs-lagen	Ergänzungsstandorte mit nicht zentren- relevantem Kernsortiment	sonstige Lagen	
							Städtebaulich integrierte 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 m<sup>2</sup> VK

\*\* Ausnahme: Annexhandel



# AGENDA



1. Ausgangslage

2. Ansiedlungsspielräume im SUR Stralsund

3. Regionales Einzelhandelskonzept

**4. Ausblick**



- /// **September / Oktober 2019:** Diskussion in den Gemeindevertretungen
- /// **September 2019:** Öffentlichkeitsbeteiligung (online)
- /// **November 2019:** Fertigstellung Beschlussfassung
- /// **Dezember 2019 / Januar 2020:** Beschluss in Gemeindevertretungen
- /// Berücksichtigung bei Bauleitplanverfahren als städtebauliches Konzept  
i. S. d. § 1 Abs.6 Satz 11 BauGB



**Raimund Ellrott**  
040 / 30 99 77 78-0  
raimund.ellrott@gma.biz



**Irina Piatkowski**  
040 / 30 99 77 79-0  
irina.piatkowski@gma.biz



**Florian Komossa**  
040 / 30 99 77 78-0  
florian.komossa@gma.biz



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, **Hamburg**, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl  
Poststraße 25  
20354 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 / 30 99 77 78-0  
Telefax: +49 (0) 40 / 30 99 77 78-9  
E-Mail: raimund.ellrott@gma.biz  
Internet: www.gma.biz