



Förderung der Nahversorgung für Ortsteile an der
Küste - Stellungnahme der Verwaltung vom
10.11.2021

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 02.12.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft (BS)	<i>Sitzungsdatum</i> 13.12.2021	<i>Beratung</i> Ö
--	------------------------------------	----------------------

Sachdarstellung

Der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird die beiliegende Stellungnahme der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Anlage/n

- 1 Stellungnahme der Verwaltung vom 10.11.2021 öffentlich

Beschlussvorlage der Fraktion DIE LINKE und PARTEI MENSCH UMWELT TIERSCHUTZ vom 25.10.2021 (BV-P-ö/07/0115) – „Förderung der Nahversorgung für Ortsteile an der Küste“

Stellungnahme der Verwaltung

In der Sitzung der Bürgerschaft am 13.12.2021 soll die o.g. Beschlussvorlage (BV) beraten werden. Von der Verwaltung wird zum Prüfpunkt: *„Herbeiführung einer Einkaufsmöglichkeit in Friedrichshagen, Ladebow und Wieck durch Anpassung der Einzelhandelsfachplanung, die die Vergrößerung von Lebensmittelgeschäften von maximal 200 m² auf 500 – 800 m² ermöglicht“* folgende Stellungnahme abgegeben:

In der Sachdarstellung zur o.g. BV wird hierzu folgendermaßen näher ausgeführt: *„Die aktuelle Einzelhandelsfachplanung schreibt eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200m² vor, welches sich als Hindernis für eventuelle Ansiedlungen von Verkaufsstellen erweist.“*

Diese Darstellung ist leider nicht richtig. Der zitierte Einzelhandelsfachplan hat an keiner Stelle eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m² für Nahversorger in den unterversorgten Stadtbereichen (gem. Karte 23 auf S. 91) formuliert. Stattdessen wird bewusst das Ziel einer Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte zur Schließung räumlicher Versorgungslücken als Empfehlung ausgesprochen (S. 139). Dabei werden vier notwendige Aspekte genannt:

1. Nahversorgungsrelevantes Kernsegment;
2. Städtebaulich integrierte Lage;
3. Keine oder nur geringe Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Karte 23, als Anlage der Stellungnahme beigefügt);
4. Eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung. – Hierzu wird in der Ansiedlungsregel Nr. 1 in Kap. 8.5 des Einzelhandelsfachplan ein kompaktes Rechenmodell vorgeschlagen, um in Abhängigkeit folgender Inputgrößen eine Bewertung vornehmen zu können:
 - a. berechneter Soll-Umsatz des Vorhabens in Abhängigkeit der Flächengröße und auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (liegt derzeit nach Erhebungen bei 2.194 € je Einwohner, vgl. Fußnote 70 im Einzelhandelsfachplan).
 - b. Die Bevölkerung im Versorgungsgebiet (z.B. Ladebow + Wieck oder Friedrichshagen) + deren abschöpfbare Kaufkraft.

Damit kann errechnet werden, ob der Soll-Umsatz des geplanten Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung übersteigt. Wenn dem so sein sollte, wird – rein rechnerisch – Kaufkraft aus anderen Stadtbereichen „abgezogen“.

Wichtig hierbei ist, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche entfalten darf. Im Fall der genannten Stadtteile geht es dabei um den Nahversorgungsbereich Eldena. – Mit diesem datenbasierten Ansatz lässt sich eine Bewertung ohne fixe Obergrenzen vornehmen (s.o.). Demnach steht der Einzelhandelsfachplan einer Ansiedlung von Nahversorgern in den Stadtteilen an der Küste / Ortsteilen an der Küste nicht entgegen und muss demnach auch nicht geändert werden.

Vermutlich ist es zu dieser unkorrekten Sachdarstellung in der o.g. BV durch eine Fehlinterpretation der Bestandskarte (vgl. Karte 23) oder der Vermengung mit Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung im B-Plan Nr. 14 – Hafen Ladebow gekommen. Dort ist in den textlichen Festsetzungen für die Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (bei Art der baulichen Nutzung) unter Punkt 1.2.1 folgende Festsetzung fixiert: *„Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Gewerbegebiete aller Art, die allgemein zulässig sind, hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 200 m² Verkaufsfläche, nur in Verbindung mit produzierendem und verarbeitendem Handwerk oder Gewerbe, ausschließlich mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten.“* – Diese Festsetzung fokussiert auf sog. Fabrikverkaufsläden, z.B. in Verbindung mit einem Großbäcker. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung 1.3.2 für Mischgebiete mit Nutzungsbeschränkungen eine erhöhte Verkaufsfläche von 400 m²: *„Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die allgemein zulässig sind, hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment eingeschränkt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 400 m² Verkaufsfläche ausschließlich mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.“*

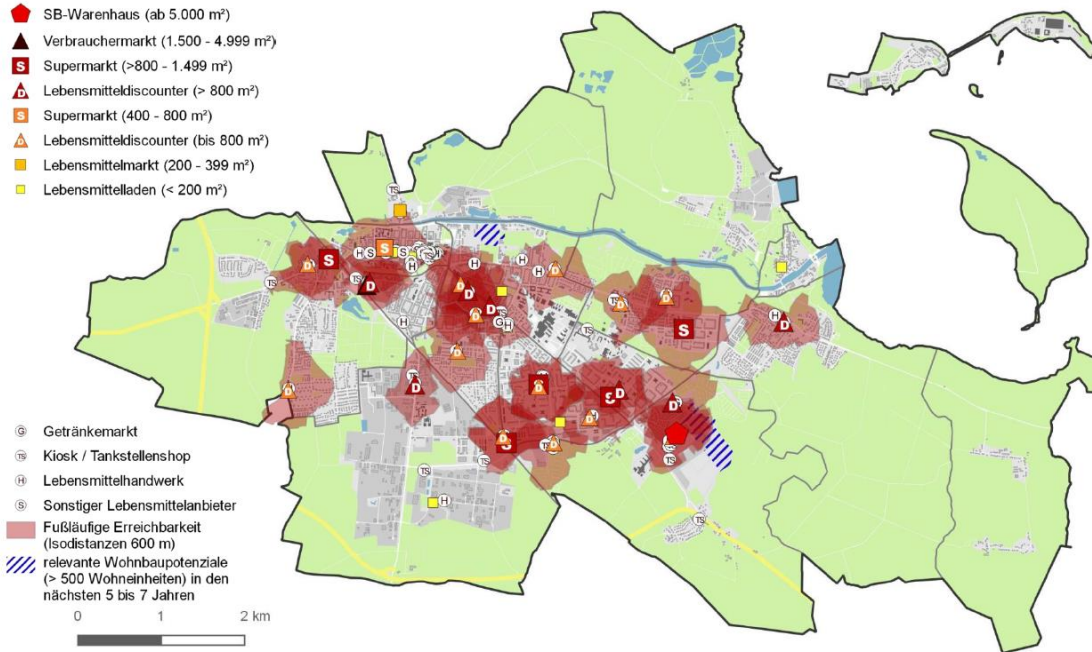
Zurück zum Einzelhandelsfachplan: Um die vorhandenen räumlichen Versorgungslücken für die Einzelhandelslandschaft verträglich schließen zu können, skizziert der Einzelhandelsfachplan für die rein topographisch bedingt randständigen Stadtteile alternative Versorgungskonzepte und stellt 5 Konzepttypen zur Diskussion (vgl. S. 139):

- Klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte mit 300 bis 500 m² Verkaufsfläche.
- Ansätze im Rahmen von Förderprogrammen, z.B. „Neue Dorfmitte in M-V“ (NDM), Verkaufsfläche zwischen 100 und 400 m² – Anmerkung: Gemäß Leitfaden „Neu Dorfmitte“ kann ein Vorhaben auch in zentralen Orten (bis hin zum Oberzentrum) gefördert werden, wenn das Vorhaben nicht im Gemeindehauptort lokalisiert ist. Die randstädtische Lage von Ladebow + Wieck bzw. auch Friedrichshagen würde diesen Kriterien entsprechen.
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen (soziale und berufliche Integrationsmaßnahmen; Träger oft karitative und soziale Einrichtungen) – Anmerkung: Hier ggf. in Kooperation NDM mit Trägern wie Pommerscher Diakonieverein, BerufsBildungsWerk Greifswald, ABS gGmbH Greifswald).
- Bewohnergetragene Ansätze, genossenschaftliche Modelle in nachbarschaftlich-gemeinschaftlicher Trägerschaft.
- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter (z.B. Lebensmittel, Spezialangebote, Bäckereiwaren, Lottoannahme, Zeitschriften, Eis in den Sommermonaten).

Eine konkrete Einschätzung dieser Konzepttypen für die Stadtteile bzw. konkrete Standorte kann im weiteren Prüfverfahren der o.g. BV bearbeitet werden. – Interessant wäre dabei auch die Untersuchung und Berücksichtigung aktueller Tendenzen wie die sog. Tag& Nachtmärkte, die mit sehr geringem Personaleinsatz sowie Unterstützung digitaler Formate rund um die Uhr-Öffnungszeiten anbieten.

Anlage: Karte 23 aus dem Einzelhandelsfachplan Greifswald (2018)

Karte 23: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Greifswald mit 600 m - Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Greifswald März / April 2018; Kartengrundlage: Universitäts- und Handelsstadt Greifswald, Stadtbauamt – Abteilung Vermessung; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 168)