



BS-Beschluss öffentlich
B843-32/19

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1696
Erfassungsdatum: 04.12.2018

Beschlussdatum:
21.02.2019

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	11.12.2018	5.5				
Ortsteilvertretung Ostseevierviertel	07.01.2019	7.1		6	0	1
Ortsteilvertretung Riems	07.01.2019	7.1		7	0	0
Ortsteilvertretung Eldena	08.01.2019	7.1		8	0	0
Ortsteilvertretung Wieck und Ladebow	08.01.2019	7.1		7	0	0
Ortsteilvertretung Friedrichshagen	09.01.2019	7.1		7	0	1
Ortsteilvertretung Innenstadt	09.01.2019	9.1		7	0	0
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	09.01.2019	10.1		3	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	15.01.2019	8.5		12	1	1
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	15.01.2019	7.2	mit Änderungen	8	1	4
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt	17.01.2019	8.1	zur Kenntnis genommen	6	0	0
Hauptausschuss	28.01.2019	8.14	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	1	1
Bürgerschaft	21.02.2019	9.13		mehrheitlich	1	3

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans gemäß Anlage 1.

Der Einzelhandelsfachplan beinhaltet neben analytischen Aussagen zum Einzelhandelsbestand auch planerische Aussagen zum Zentrenkonzept mit einer Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer Festlegung der „Greifswalder Sortimentsliste“.

Eine erneute Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans ist nach fünf bis sieben Jahren vorgesehen.

Sachdarstellung/ Begründung

Zum Hintergrund

Das erste ‚Einzelhandelskonzept‘ für Greifswald wurde 1995 erarbeitet, mit speziellem Fokus auf die Revitalisierung der Innenstadt. Im Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt 2004 wurden wesentliche inhaltliche Aussagen und Daten aktualisiert aufgenommen und weiterentwickelt. Darauf aufbauend wurde 2005 der ‚Einzelhandelsfachplan‘ erarbeitet, inklusive einer Sortimentsliste mit innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Die notwendige Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte in einem gesonderten Konzept mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.03.2006.

Im Jahr 2009 erfolgte die Aktualisierung des ‚Einzelhandelsfachplans‘. Die Fortschreibung 2009 beschränkte sich auf eine reine Datenaktualisierung. Neue konzeptionelle oder planerische Aussagen wurden nicht getroffen. In den vergangenen Jahren setzte sich zunehmend die Erkenntnis durch, dass die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2009 überarbeitet und heutigen Ansprüchen angepasst werden sollte. Dies gilt einerseits vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der Greifswalder Einzelhandelslandschaft, dem generellen Strukturwandel im Einzelhandel (z.B. neue Konzepte der Lebensmittelmärkte, Online-Handel) und andererseits Ergebnissen der jüngeren Rechtsprechung zu den gestiegenen Anforderungen für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen (z.B. OVG NRW 10D32/11.NE vom 15.02.2012).

Zur planungsrechtlichen Bedeutung des Einzelhandelsfachplans

Der Einzelhandelsfachplan gilt als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. §1 (6) Nr. 11 BauGB u.a. zur Formulierung zukünftiger Zielvorstellungen für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung sowie als relevante Abwägungsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, für Baugenehmigungsverfahren und für das interkommunale Abstimmungsgebot der Bauleitpläne gemäß §2 (2) BauGB.

Zum Planungsprozess

Die Beauftragung des Planungsbüros Junker + Kruse erfolgte im März 2018. Nach der Grundlagenermittlung wurde eine Erfassung der einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation inklusive einer Kundenherkunftsanalyse (Mai/Juni 2018) sowie einer Befragung der inhabergeführten Facheinzelhändler zum Online-Handel durchgeführt.

Durch die Stadtverwaltung wurde eine begleitende Lenkungsgruppe einberufen, bestehend aus:

- Einzelhandelsrelevanten Fachverbänden (IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern, Einzelhandelsverband Nordost),
- der Obersten Landesplanungsbehörde,
- der Unteren Landesplanungsbehörde,
- den Vorsitzenden der relevanten politischen Fachausschüsse Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung,
- den Ansprechpartnern / Centermanagern der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (jeweils dort, wo es ein Centermanagement gibt),

- der Nachbargemeinde Neuenkirchen und
- den Mitgliedern des Arbeitskreises ‚Revitalisierung Greifswalder Innenstadt‘ (u.a. Verein Greifswalder Innenstadt, Stadtjugendring, diverse Einzelhändler).

Diese Lenkungsgruppe tagte am 04.07.2018 zur Vorstellung und Diskussion der Analyseergebnisse und am 06.09.2018 zur Vorstellung und Diskussion der planerischen Aussagen. Dabei wurden die Ergebnisse und planerischen Aussagen von der Lenkungsgruppe einvernehmlich bestätigt sowie unterstützt.

Am 13.11.2018 wurden die zentralen Ergebnisse in einer gemeinsamen Sitzung der politischen Fachgremien Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung als Tagesordnungspunkt 4 „Informationen zur Fortschreibung des Greifswalder Einzelhandelskonzeptes“ ausführlich vorgestellt.

Zentrale Ergebnisse des Einzelhandelsfachplans

- Stadt Greifswald wird ihrem Versorgungsauftrag als gemeinsames Oberzentrum gerecht; Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe ist stabil, Gesamtverkaufsfläche ist gestiegen, ebenso das Kaufkraftvolumen, u.a. auch durch moderaten Bevölkerungsanstieg;
- Hohe Zentralitätswerte über einen Großteil der Warengruppen.

Für die Innenstadt:

- Leerstandsquote nach Fläche beträgt nach der Domcenter-Revitalisierung nur noch 2%;
- positiv: vornehmlich inhabergeführter, kleinteiliger Einzelhandel;
- kritisch: sehr lange Fußgängerzone, hauptsächlich linear, keine Netzstruktur und dadurch kein ausgeprägter Rundlauf.

Zum Online-Handel:

- 62 % der befragten Fachhändler (für die Innenstadt: 55%) verfügen über einen eigenen Internetauftritt, nur 9% betreiben einen eigenen Shop (für die Innenstadt: 0%);
- Die Notwendigkeit, das Angebotsspektrum der Händler zumindest online stärker zu positionieren, ist vorhanden und gilt insbesondere für die Innenstadt.

Für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren:

- Unterdurchschnittlicher Einzelhandelsbesatz und Ausstattungsgrad;
- Einige Zentren entsprechen nicht (mehr) den Anforderungskriterien der bisherigen Einstufung gemäß der einschlägigen Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteilzentrum Ostseevierviertel-Ryckseite, Nahversorgungszentrum Ernst-Thälmann-Ring, Nahversorgungszentrum Anklamer Straße-Süd, Nahversorgungszentrum Wolgaster Straße);
- Hier musste eine Neubewertung erfolgen, der planerisch wichtige Schutzstatus als zentraler Versorgungsbereich bzw. solitärer Nahversorgungsstandort bleibt jedoch erhalten, allerdings in einer der Realität entsprechenden Versorgungsstufe. – Ausnahme: Anklamer Straße-Süd.

Für die wohnortnahe Grundversorgung:

- Zwei Drittel der Verkaufsfläche in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel werden in städtebaulich integrierten Lagen angeboten;
- Wohnortnahe Grundversorgung ist nahezu flächendeckend vorhanden;
- Räumliche Versorgungslücken an den dispers besiedelten Rändern und in den Ortsteilen Friedrichshagen, Ladebow/Wieck und Riems;
- Insgesamt quantitativ und strukturell gute Ausstattung.

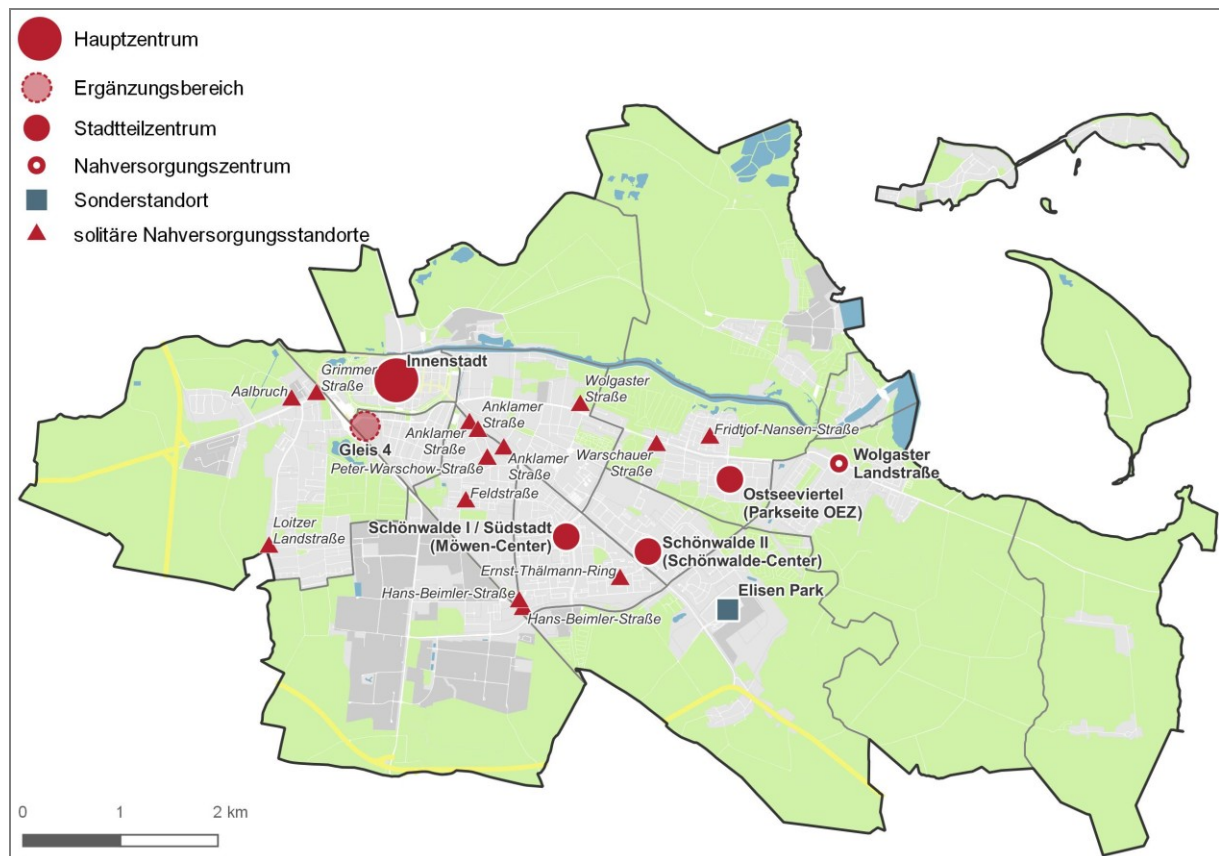
Das Standortstrukturmodell der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche gliedert sich in:

- Hauptzentrum Innenstadt: Gesamtstädtische Versorgungsfunktion und regionale Bedeutung;
- Stadtteilzentren: Versorgungsfunktion für den Stadtteil;
- Nahversorgungszentren: Grundversorgung für umliegende Wohnsiedlungsbereiche;

- sowie in solitäre Nahversorgungsstandorte (ohne Zentrencharakter) aber ebenso als Bestandteil der schützenswerten Einzelhandelsstruktur.
- Der Ergänzungsbereich (Gleis 4) stellt eine funktionale Ergänzung zur Innenstadt dar (Schwerpunkt: Nahversorgung). Zum Schutz der Innenstadt ist eine Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand nicht vorgesehen.

Im Ergebnis lässt sich empirisch und nach den Anforderungen der gültigen Rechtsprechung folgende räumliche Standortstruktur ableiten (s. Karte):

Karte: Räumliche Standortstruktur Einzelhandel Greifswald



Im Zuge der interkommunalen Abstimmung des Greifswalder Einzelhandelsfachplans wird für den Sonderstandort Neuenkirchen die planungsrechtliche Sicherung des Standortes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Begründung für regelmäßige Fortschreibung:

Eine Fortschreibung im 5-7-Jahres-Rhythmus empfiehlt sich aus folgenden Gründen:

1. Aktualisierung des Datenbestandes als Grundlage für planerische Entscheidungen,
2. Aufnahme / Berücksichtigung aktueller Trends der Strukturentwicklungen im Einzelhandel,
3. Aufnahme / Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung,
4. Aufnahme / Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungen und
5. Überprüfung der Zentrenkategorien, Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Greifswalder Sortimentsliste.

Anlagen:

Anlage 1: Einzelhandelsfachplan Greifswald 2018