

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2006-09-05

Dezernat/ Amt: I / Stabsstelle für
Kommunale
Wirtschaftsförderung
Bearbeiter: Frau Brau
Telefon: 545 - 2628

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01245/2006/1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin

Beschlussvorschlag

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch das Stadtforschungs- und Planungsbüro Junker und Kruse wird

- in der Kurzfassung zur Kenntnis genommen und
- als Handlungsempfehlung für die Stadtverwaltung gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin hat das Stadtforschungs- und Planungsbüro Junker und Kruse im Jahr 2004 beauftragt, eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu erarbeiten; dieses Büro hatte im Jahr 1998 das „Fachkonzept Einzelhandel für die Landeshauptstadt Schwerin“ ebenfalls erstellt.

Die „Arbeitsgruppe Einzelhandel“, in der zwei Einzelhandelsverbände, die IHK zu Schwerin, die Stadtmarketing GmbH, die Landesplanung sowie die städtische Planung und die Kommunale Wirtschaftsförderung vertreten sind, hat den Prozess der Erarbeitung aktiv begleitet. In kontinuierlich stattfindenden Sitzungen wurden einzelne Fachkapitel erörtert.

a) In der Analyse der Angebots- und Nachfrageseite im Vergleich zu 1997 wird die Rolle des Oberzentrums Schwerin in der Region beschrieben, ihre Bedeutung als Landeshauptstadt sowie ihre umfassende Versorgungsfunktionen zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs für den westlichen Teil des Bundeslandes.

Zum einzelhandelsrelevanten Standortprofil gehören z.B.:

- 766 Betriebe des Einzelhandels (ohne Apotheken und Tankstellen/Kioske), was eine Zunahme von 2,8% seit 1997 entspricht,
- 169.000m² Verkaufsfläche (ohne Leerstand), was mit rd. 1,8 m² Verkaufsfläche pro Einwohner einer durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung entspricht,
- die Verkaufsflächenschwerpunkte, die zum einen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (38.150 m²), zum anderen in den Branchen, die in erster Linie durch großflächige Anbieter geprägt sind, wie Baumarktsortimente/Gartenbedarf und Möbel/Wohnungseinrichtungsbedarf. Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit 22.930 m² Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung, einem typischen zentrenprägenden Sortiment. Für alle Hauptwarengruppen ist ein breites und tiefes Angebot vertreten.
- 314 Einzelhandelsbetriebe (ca. 40%) sind im Schweriner Hauptgeschäftszentrum angesiedelt. Der Anteil der Verkaufsfläche des innerstädtischen Handels (32.450 m²) an der Gesamtverkaufsfläche Schwerins beträgt 20%.
- Die Grundversorgungssituation in Schwerin ist durch eine Verkaufsflächenausstattung von 0,36 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner gekennzeichnet. Dieser Wert liegt leicht über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,33 – 0,35 m² - jedoch unterhalb des Durchschnitts von Mecklenburg-Vorpommern mit 0,5 m² pro Einwohner.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Schwerins liegt mit 93,8 zwar unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert von 100, jedoch über dem ostdeutschen Durchschnittswert von 90,3. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial (480 Mio. Euro) konnte trotz stark rückläufiger Bevölkerung etwa konstant gehalten werden.
- Die Umsätze des Einzelhandels liegen in Schwerin etwa bei 577 Mio. Euro. Seit 1997 hat der Schweriner Einzelhandel eine Attraktivitätssteigerung und eine Erhöhung der Ausstrahlung auf das Umland erfahren.

b) Die zukünftigen Entwicklungsspielräume des Schweriner Einzelhandels für den Prognosehorizont bis 2015 beinhalten keine absatzwirtschaftlich tragfähigen zusätzlichen Verkaufsflächenspielräume. Dieses wird vor allem durch die stark negative demografische Entwicklung in Schwerin und dem Umland begründet. Aufgrund dieser Aussage wird kein quantitativer Ausbau, sondern eine räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schwerin empfohlen. Im Einzelfall und nach Prüfung werden zusätzliche Verkaufsflächen unter Berücksichtigung folgender Aspekte empfohlen:

- Stärkung der Innenstadt
- Stabilisierung der wohnortnahen Grundversorgung
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels
- Regionale Bedeutung und die Förderung des oberzentralen Status der Landeshauptstadt
- Vertiefung oder Spezialisierung des Angebotes.

Im Rahmen des begleitenden Dialogs innerhalb der projektbegleitenden Arbeitsgruppe wurden vier denkbare Entwicklungsszenarien diskutiert, von denen das Entwicklungsszenario 3 – „Funktionale Gliederung“ eindeutig favorisiert und als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Konzeptes befürwortet wurde.

c) Die Strategien und Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerin beinhalten

- die Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung,
- die Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels,
- das zukünftige räumlich-funktionale Zentrenkonzept,
- die Handlungsempfehlungen und
- die Schweriner Sortimentsliste.

Entscheidende Aussagen in den Handlungsempfehlungen sind z.B.

- das Ziel der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen,
- die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur durch qualitative Verbesserungen,
- die Sicherung der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren im Bestand und
- die Stärkung der Stadtteilzentren „Berliner Platz“ sowie „Kieler Straße“.

Trotz der Empfehlung des Büros Junker und Kruse wurde in dieser Vorlage von einer stringenten Verbindlichkeit für die Verwaltung abgesehen und die Formulierung der Kenntnisnahme sowie der Billigung einer Handlungsempfehlung in den Beschlussvorschlag gewählt. Damit verfügt die Landeshauptstadt Schwerin bei potenziellen kontrovers diskutierten (Nachnutzungs-) Standorten über den notwendigen Handlungsspielraum ohne dabei z.B. das Entwicklungsszenario zu ignorieren. Bei der derzeitigen Dynamik und dem rasant vonstatten gehenden Strukturwandel im Einzelhandel können bereits kurz- bis mittelfristig neue Anforderungen an Einzelhandelsstandorte konzipiert werden.

Am 9. Mai 2006 wurde im Altstädtischen Rathaus in Schwerin die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Generell wurden die Ausführungen zur Stärkung des Schweriner Hauptgeschäftszentrums mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen ausdrücklich begrüßt. Das Hauptgeschäftszentrum ist im Rahmen der Zentrenhierarchie aus historischer, siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht der wichtigste Handelsstandort in Schwerin.

Die als Anlage beigefügte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin - Kurzfassung – vom Juni 2006 soll der Stadtverwaltung Schwerin als Handlungsempfehlung dienen.

Die Kosten für das nun fortgeschriebene Einzelhandelskonzept wurden durch Städtebaufördermittel getragen.

2. Notwendigkeit

3. Alternativen

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

5. Finanzielle Auswirkungen

Anlagen:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister