Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2014-12-09

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00122/2014

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch,
Neu Zippendorf und Mueßer Holz

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die
Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

a) Als Grundlage für die Beurteilung und Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Schwerin fungiert bis dato die im Jahre 2006 erarbeitete Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 1998, die von der Stadtvertretung gebilligt wurde. In der neuerlichen Fortschreibung ist die Datenlage zur zentralörtlichen Bedeutung Schwerins (Nachfragepotential, Angebotssituation) insgesamt aktualisiert. Dabei ist das Nachfragepotential nur geringfügig von 478,9 Mio € in 2006 auf 487,9 Mio € in 2014 angehoben worden, dies aber unter Zugrundelegung von jetzt 91 480 Einwohnern gegenüber 95 700 Einwohnern in 2006.

Im Konzept sind die zentralen Versorgungsbereiche für Schwerin definiert. Die stadträumliche Einteilung in das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, die Stadtteilzentren Dreescher Markt, Hamburger Allee und Berliner Platz sowie in mehrere Nahversorgungszentren (Kieler Straße, Güstrower Straße, Köpmarkt, Paulsstadt / Feldstadt und Lessingstraße) und in große Sonderstandorte (Sieben-Seen-Center, Margaretenhof, Am Fasanenhof) wurde unverändert fortgeführt.

b) Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es erforderlich und sinnvoll, das Einzelhandelskonzept für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz fortzuschreiben. Hierzu werden den drei bestehenden Stadtteilzentren folgende Merkmale zugeschrieben :

Das Stadtteilzentrum Großer Dreesch weist insgesamt attraktive Angebotsstrukturen auf. Die kompakte stadträumliche Struktur und die hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes tragen zu dem insgesamt guten Gesamteindruck des Stadtteilzentrums bei. Städtebauliche und gestalterische Schwächen sowie Leerstände und Besatzlücken bestehen vor allem auf der Nordseite des Dreescher Marktes. Hier sollten weiterhin gezielte Aufwertungsmaßnahmen erfolgen. Der Neubau der Schwimmhalle wird an dieser Stelle positiv bewertet.

Im Stadtteil Neu Zippendorf spiegeln sich die kompakten Siedlungsstrukturen auch im Einzelhandelsbesatz, die im Stadtteilzentrum Berliner Platz konzentriert sind. Doch besteht in quantitativer und qualitativer Hinsicht Bedarf und Potential zum Ausbau der Nahversorgungsangebote. Es gibt keinen Lebensmittelvollsortimenter und keinen Drogeriemarkt. Neuansiedlungen könnten die Attraktivität und die Besucherfrequenzen erhöhen. Es gibt erhebliche Defizite bei der Aufenthaltsqualität in der Westhälfte des zentralen Versorgungsbereiches.

Das Stadtteilzentrum Mueßer Holz bietet in qualitativer und quantitativer Hinsicht eine gute Lebensmittelversorgung für den Stadtteil. Ein eigenständiger Drogeriemarkt fehlt. Es gibt gestalterische Mängel und eine Leerstandsproblematik. Ein leerstehender Getränkemarkt sollte abgerissen und die Kepler-Passage mit zusätzlichen Parkplätzen auf dieser Fläche attraktiver gemacht werden.

c) Durch veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen besteht insbesondere in den Stadtteilen Großer Dreesch und Neu Zippendorf an verschiedenen Standorten signifikanter Ansiedlungsdruck durch großflächigen Einzelhandel. Diese Standorte liegen außerhalb solcher definierter zentraler Versorgungsbereiche. In der Regel handelt es sich um ehemalige Wohnbaustandorte, deren Gebäudebestand rückgebaut wurde. Zu diesen drei so genannten Prüfstandorten wurde folgende stadträumliche Bewertung abgegeben :

Crivitzer Chaussee (ehem. norddeutsche Wohnwelt)

- siedlungsstrukturell nicht integrierte Lage, verkehrsorientiert
- keine Eignung für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
- ggf. Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Tierfutter, Möbel, dgl.

Pilaer Straße

- siedlungsstrukturell integrierte Lage, gute Pkw-Erreichbarkeit, aber auch fußläufige Erreichbarkeit
- wegen der Konkurrenz zum Stadtteilzentrum Berliner Platz sollte möglichst generell, in jedem Fall aber von nahversorgungs- und einzelhandelsrelevanten Ansiedlungen abgesehen werden

Cottbusser Straße

- siedlungsstrukturelle Randlage, gute Pkw-Erreichbarkeit
- wegen der Konkurrenz zum Stadtteilzentrum Berliner Platz sollte möglichst generell, in jedem Fall aber von nahversorgungs- und einzelhandelsrelevanten Ansiedlungen abgesehen werden

d) Zu den wichtigen Aussagen des Konzeptes gehört die Aufforderung, angesichts der aktuellen Situation für die Stadtteilzentren Berliner Platz und Mueßer Holz mit Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den drei untersuchten Stadtteilen restriktiv umzugehen. Planungsrechtlich sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen nur innerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versor-

gungsbereiche zulässig.

e) Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes von 2006 ist die ‚Schweriner Sortimentsliste‘, die die zentren- und nahbereichsrelevanten Sortimente definiert. Diese soll im Zuge des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin mit der Kernstadt Schwerin überprüft und aktualisiert werden.

2. Notwendigkeit

Das Einzelhandelskonzept ist ein planungsrechtliches Entscheidungs- und Steuerungsinstrument. Der Beschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt, der dem Konzept Verbindlichkeit verleiht.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Der Beschlussgegenstand hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Keine direkten Auswirkungen.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes
(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: „keine“

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: „keine“

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz.

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin