

## **Bürgerschaft am 27.01.2022, TOP Ö 7.7**

Kleine Anfrage kAF 0007/2022 zum Innenstadtsortiment  
Fr. Bartel, SPD-Fraktion

Es antwortet: Herr Dr. Raith

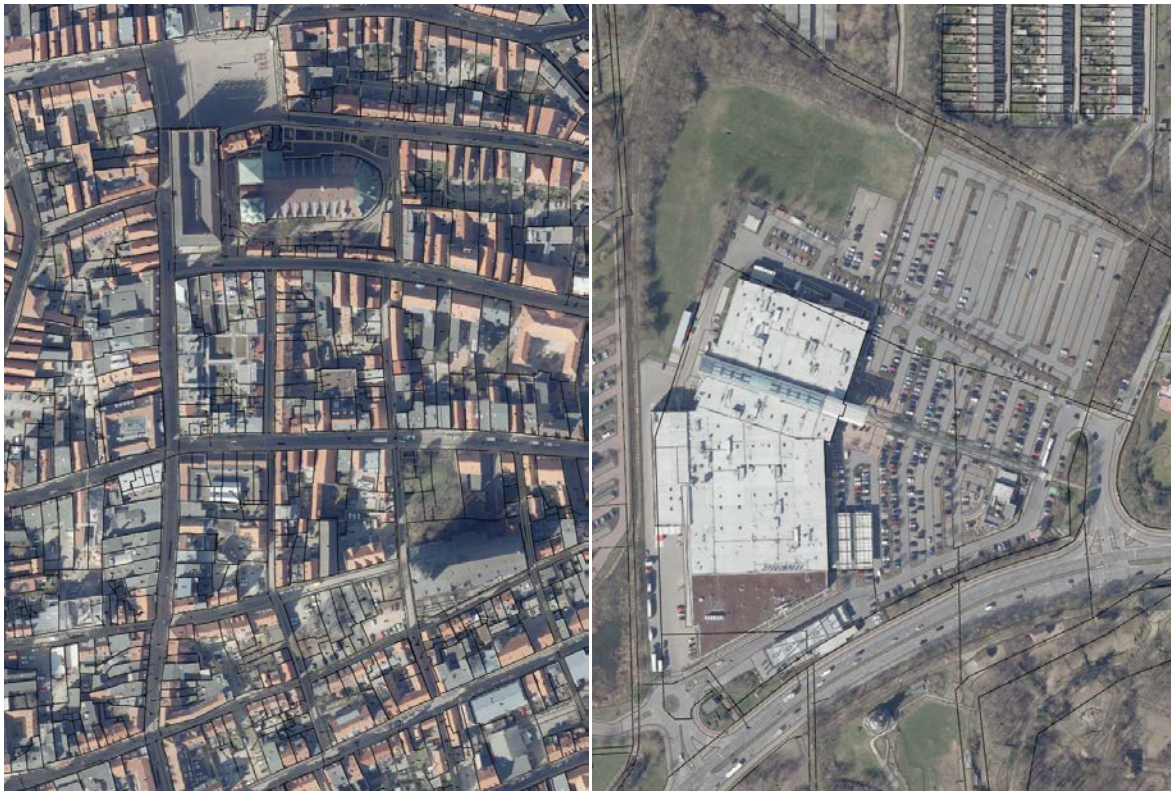
### **Anfrage:**

- 1. Welche zentrenrelevanten Angebote fehlen in der Altstadt und können in der Altstadt nicht untergebracht werden, weshalb das Einzelhandelsgutachten diese in einer Erweiterung des Strelaparks anzusiedeln vorschlägt?*
- 2. Sollen in der geplanten Erweiterung des Strelaparks genau diese oder welche anderen Sortimente angesiedelt werden?*
- 3. Welche Flächengrößen werden für die bei der geplanten Erweiterung des Strelaparks vorgesehenen Sortimente benötigt, die in der Altstadt nicht bereitgestellt werden können?*

### **Antwort:**

Sehr geehrtes Präsidium, sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beantwortung der Frage zuerst 2 Abbildungen. Gezeigt werden Orthofotos von Altstadt und Strelapark jeweils im gleichen Maßstab. Die Bilder lassen gut erkennen, dass es bei der Frage einer arbeitsteiligen Unterstützung des Hauptzentrum Altstadt Stralsund nicht so sehr um Sortimente, sondern um Betriebsformen bzw. -größen geht.



**Abb. 1a/b: Orthofoto Altstadt und Strelapark mit Parzellen**

Der Strelapark stellt nach dem bestätigten Zentrenkonzept für Stralsund einen zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum dar. Als Nebenzentrum weist dieser eine arbeitsteilige Aufteilung der Versorgungsfunktion mit dem Hauptzentrum Altstadt auf und übernimmt Teilfunktionen des jeweiligen Innenstadtzentrums. Nebenzentren weisen ein ausgeprägtes Angebot von Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs auf, das sich grundsätzlich nicht wesentlich von dem des Hauptzentrums unterscheidet. Zentren- und besonders nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen stehen im Vordergrund. Nebenzentren weisen gegenüber dem Hauptzentrum jedoch einen geringeren Umfang sowie eine geringere Vielfalt des Angebotes auf. Im Kontext Stralsunds bedeutet dies, dass die Altstadt eine deutlich breitere Angebots- und Funktionsmischung aufweist.

Die Einzelhandelsstruktur in der Altstadt ist aufgrund des historischen Stadtgrundrisses von überwiegend kleinteiligen, mehrheitlich eingeschossigen Ladeneinheiten in Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Ausnahmen bilden die Magnetbetriebe Quartier 17, die Textilanbieter Peeck & Cloppenburg, C&A und das Modehaus Jesske.

Gemäß Regionalem Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK) besteht in der Altstadt weiterhin ein Bedarf in folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke)
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik.

Aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden kleinteiligen Parzellenstruktur und der damit einhergehenden Flächenbegrenzung auch für eine Einzelhandelsnutzung ist mangels signifikanter Flächenpotenziale eine Ansiedlung von großflächigen Anbietern und Magnetbetrieben der o.g. Sortimente jedoch äußerst schwierig. Eine durchschnittliche Altstadtparzelle hat nur 400 – 800 qm Grundstücksfläche. Selbst das Löwensche Palais hat eine Grundstücksfläche von lediglich rund 1.460 qm.

Für die geplante Erweiterung des Strelaparks sind nach gutachterlicher Prüfung bis zu 5.500 qm aus der folgenden Sortimentsliste vorgesehen:

- max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),
- max. 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren,
- max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte),
- max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Foto, optische Erzeugnisse (insb. als Erweiterung des bestehenden großflächigen Marktes),
- max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente (davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik max. 500 m<sup>2</sup>).

Zu den o.g. Verkaufsflächen sind jeweils rund 1/3 als Nebenflächen hinzuzurechnen, um den tatsächlichen Flächenbedarf (Bruttogeschossfläche) zu erhalten.

Da es in zentraler Lage der Altstadt (d.h. 1a-Einzelhandelslagen) kaum noch nennenswerte zusammenhängende Freiflächen gibt, würden großflächige Ansiedlungen unweigerlich mit Substanzverlust einhergehen. Bei Nutzung von dezentral gelegenen Baulücken (z.B. am Frankenwall) würden Passantenströme verteilt, so dass nicht nur keine Synergien, sondern vielmehr Funktionsschwächung zu gegenwärtigen wäre. Beides würde nach Einschätzung der Verwaltung die gestalterische Geschlossenheit und funktionale Kleinteiligkeit in der Altstadt gefährden.

Nach den Auswertungsergebnissen der Studie „Vitale Innenstädte 2018“ durch das Institut für Handel ist die Besucherfrequenz in der Stralsunder Altstadt deutlich überproportional

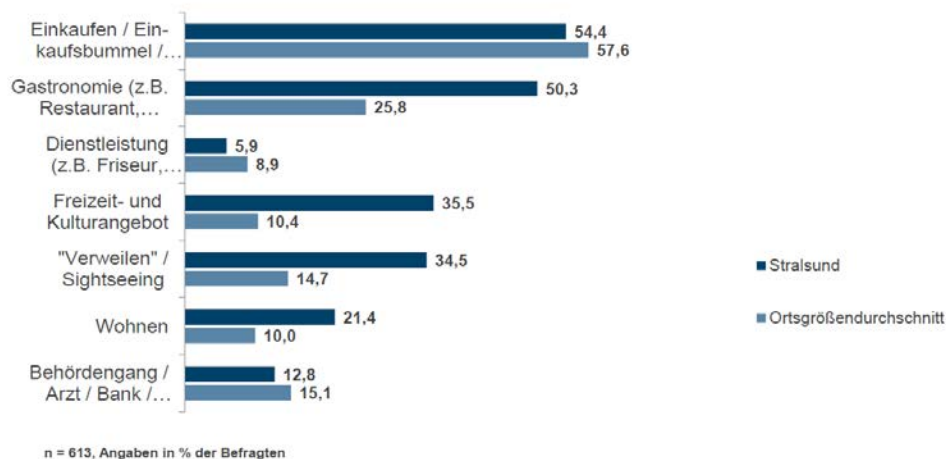
durch Gastronomiebesuch (gut 50% statt 26% der Nennungen), durch Nutzung des Freizeit- und Kulturangebots (knapp 36% statt 10% der Nennungen) sowie Sightseeing (knapp 35% statt 15% der Nennungen) sowie durch Wohnen (gut 21% statt 10% der Nennungen) begründet (vgl. Abbildung 2).

## Warum und wie wird die Innenstadt besucht? Besuchsanlass

IFH KÖLN

### Warum sind Sie heute in dieser Innenstadt?

Durchschnitt  
der beiden Tage



**Abb. 2: Befragung "Vitale Innenstädte 2018" Institut für Handel, Köln, Ergebnisse jeweils für Stralsund und Vergleich mit Ortsgrößendurchschnitt**

Die ganz wenigen vorhandene Flächenpotenziale (z.B. in der Heilgeiststraße) sollten gezielt zur Verbreiterung des Angebots genutzt werden (Stichwort Markthalle), gerade auch um die Differenzierung zwischen dem multifunktionalen Hauptzentrum Altstadt und dem monofunktionalen Nebenzentrum Strelapark zu stärken.

Lassen Sie mich als private Anmerkung in diesem Zusammenhang hinzufügen, dass zumindest aus Sicht der Stadtplanung seit Jahren zielführende Vorschläge zur Stärkung des Innenstadthandels auf dem Tisch liegen, die jedoch bisher gesellschaftspolitisch nicht mehrheitsfähig waren. Anders als rein einzelhandels- und büroorientierte Innenstädte ist die Altstadt in Stralsund 7 Tage die Woche belebt – auch ohne geöffneten Einzelhandel am Sonntag. Gefährdet wird der innerstädtische Einzelhandel vor allem durch unsere Weigerung, gesellschaftlichen Wandel zu gestalten. Innovative Ladenkonzepte – z.B. als Kombination von Shopping- und Gastro-/Veranstaltungsbereiche (vgl. die erfolgreichen Konzeptstores Pier 14 auf Usedom > <https://pier14.de>) oder als Integration kultureller Museumsnutzung in großflächige Einzelhandelsbetriebe – scheitern in der Regel schon an unterschiedlichen Vorgaben zu Öffnungszeiten. Wollen wir wirklich, dass sich junge Leute am Sonntag in der Stadt treffen und dann im Café gemeinsam mit dem Smartphone im Netz die neuste Mode bestellen? ... dass man nach einem Museumsbesuch mit den Bekannten über das neuste Buch spricht, das man dann postwendend nach Hause liefern lässt? ... dass man am Sonntag den Familienausflug nach Stralsund macht, aber bis auf die Souvenirs aus dem Museums-Shop zur Feier des Sonntags auf jeglichen Einkauf verzichten soll?

D.h. als Fazit: Wir müssen den innerstädtischen Einzelhandel wieder als einen sozialen Ort des Austauschs verstehen und damit das Einkaufen als gelebte Kulturpraxis (statt als bloße Versorgung). Einzelhandel steht gleichberechtigt neben Gastronomie, Kultur und Veranstaltungen und wird mit diesen zukünftig wieder vielfältige Mischungen eingehen. Die Ausbildung einer reinen Shopping-Zone mit großflächigem Einzelhandel in der Altstadt

hingegen ist gefährlich und kann meiner Meinung nach bei entsprechender Funktionstrennung die Altstadt schwächen.

Gez. Dr. Raith