

Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Einzelhandel der Stadt Waren (Müritz) - Zentrenkonzept 2007

Durch die Stadtvertretung wurde am 26. April 2000 für die Stadt Waren (Müritz) ein Strategiepapier zur Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Waren (Müritz) beschlossen. Grundlage bildete das Einzelhandelsgutachten der BBE-Unternehmensberatung GmbH Hamburg/ Kiel vom November 1999.

In der Zwischenzeit hat sich in der Stadt ein „gesunder Mix“ von Einzelhandelseinrichtungen entwickelt. Nunmehr geht es verstärkt darum, das Stadtzentrum zu schützen und zu stärken und nicht außerhalb von integrierten Standorten weitere Überkapazitäten zu schaffen. Oberstes Ziel ist ein intakter Innenstadthandel sowie die wohnortnahe Versorgung der Menschen mit den Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgungsrelevante Sortimente).

Die BBE Unternehmensberatung wurde durch die Verwaltung mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens von 1999 beauftragt. Ziel dieser Fortschreibung war die Analyse der jetzigen Einzelhandelssituation in der Stadt und darauf aufbauend die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für die zukünftige Entwicklung. Im Mittelpunkt stand dabei die Entwicklung des Altstadt-Bereiches. Untersucht und bewertet wurde auch die aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung der Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten sowie der peripheren Standorte für großflächigen Einzelhandel. Diese Standorte sind für die Versorgung der umliegenden Gemeinden von Bedeutung und tragen dem Status der Stadt als Mittelzentrum Rechnung.

Die Untersuchung der aktuellen Einzelhandelstruktur basiert auf einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet. Es erfolgte eine Betriebsstättenerhebung, eine telefonische Haushaltsbefragung (500 Haushalte), sowie eine Gäste-/ Touristenbefragung. Des Weiteren wurde auf Datenerhebungen der BBE-Marktforschung Köln und des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln zurückgegriffen.

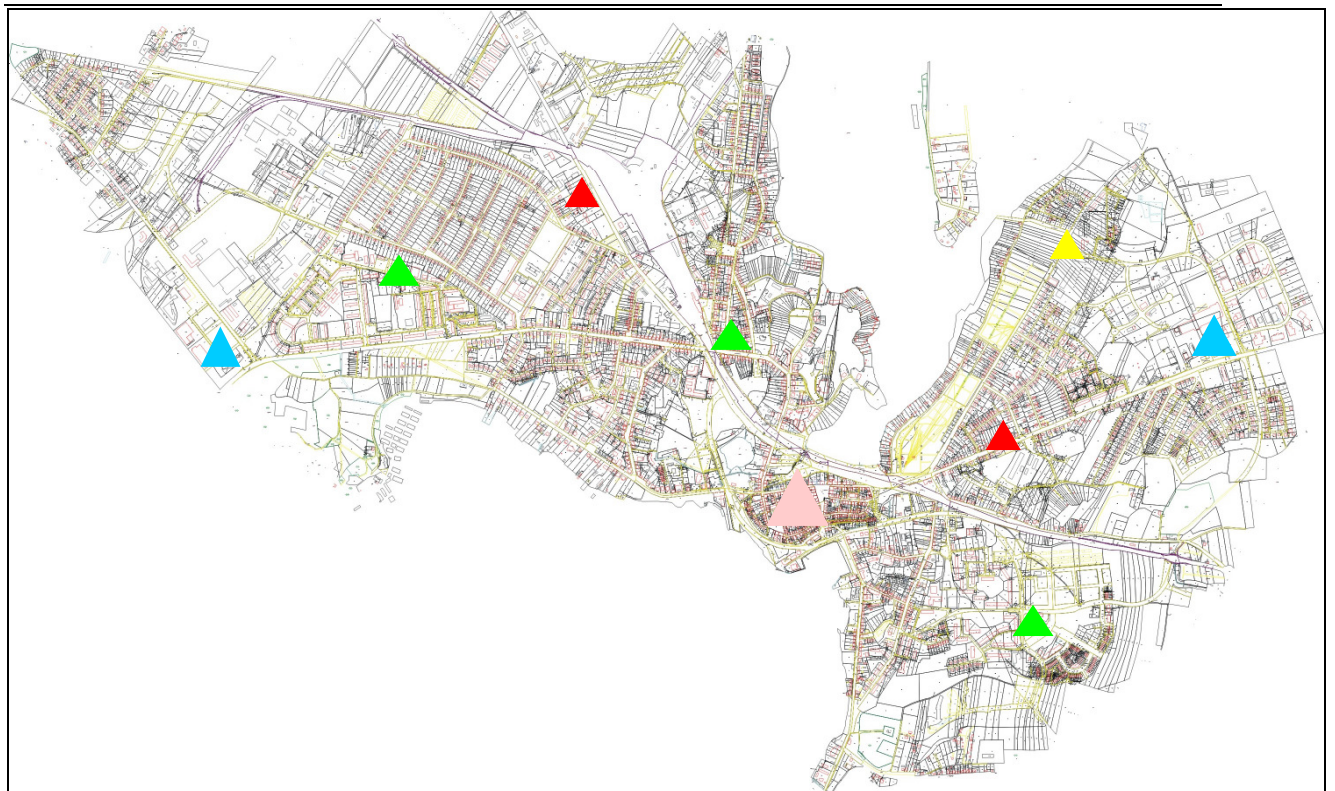
Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in der Verwaltung sowie auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21. März 2007 vorgestellt.






Die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Waren (Müritz) erfolgte endgültig mit Stand März 2007.

1. Zentrenhierarchie

Unter Berücksichtigung des 2007 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes werden folgende räumlich-funktionale Gebietseinheiten langfristig festgelegt (Zentrenhierarchie):

Zentrenkonzept Waren (Müritz)



-  Hauptzentrum: Altstadt Waren
-  Wohngebietszentren: Waren-West, Papenberg, Waren-Nord
-  Solitäre Nahversorgungsstandorte mit Wohngebietsbezug: Strelitzer Straße, Teterower Straße
-  Nahversorgungszentrum mit Wohngebietsbezug: Gievitzer Straße
-  Sonderstandorte: Waren-West, Waren-Ost

Das Zentrenkonzept folgt dem Prinzip einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum und Wohngebietszentren) und den Ergänzungsstandorten (solitäre Nahversorgungsstandorte und periphere Einkaufszentren).

- **Hauptzentrum: Altstadt Waren (Müritz)** als zentraler Einkaufsplatz
Unterrepräsentierte Facheinzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, sollen konzentriert werden. Darüber hinaus sollte die Altstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die Bewohner der unmittelbaren Altstadt sowie der angrenzenden Wohngebiete bereithalten.
- **Wohngebietszentren: Waren-West, Papenberg, Waren-Nord**
Als Wohngebietszentren sollen die Angebotsagglomerationen in der Bonhoeffer Straße (Waren-West), im Bereich Rosa-Luxemburg-Straße/ Zum Pfenningsberg (Wohngebiet Papenberg) und im Bereich Bahnhofsstraße/ Malchiner Straße (Waren-Nord) über ein Angebot verfügen, das die wohnortnahe Grundversorgung ermöglicht und langfristig tragfähige bzw. wettbewerbsfähige Betriebstypenkonzepte und Verkaufsflächengrößenordnungen aufweisen.
- **Solitäre Nahversorgungsstandorte mit Wohngebietsbezug: Strelitzer Straße, Teterower Straße**
Typische Solitärstandorte in verkehrsorientierter Lage mit gewisser Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Ausweitung der Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittel) an diesen Standorten sollte nicht zugelassen werden.
- **Nahversorgungszentrum mit Wohngebietsbezug: Gievitzer Straße**
Typischer Nahversorgungsstandort mit Getränkehandel und Schuhmarkt zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.
- **Sonderstandorte Waren-West, Waren-Ost**
Periphere Standorte für großflächigen Einzelhandel. Diese Standorte sind übergreifend für die Versorgung der umliegenden Gemeinden von Bedeutung und tragen dem Status der Stadt als Mittelzentrum Rechnung. Das Angebot umfasst sowohl den kurzfristigen als auch den langfristigen Bedarfsbereich.

Zum Schutz und zur langfristigen Stabilisierung des bestehenden Angebotes im Altstadtbereich und in den Nahversorgungszentren sollten keine innenstadtrelevanten Verkaufsflächenerweiterungen an den peripheren Einkaufszentren zugelassen werden. Die beiden Einkaufszentren verfügen jeweils über einen attraktiven und langfristig bestandsfähigen Einzelhandelsbesatz.

2. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsliste - „Warener Liste“

Für die Zielsetzung der Erhaltung und Stärkung der Zentren und der damit verbundenen, notwendigen städtebaulichen Steuerung ist die Festlegung einer individuellen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste für den Einzelhandel der Stadt Waren (Müritz) zu definieren - „Warener Liste“.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik

Blumen, zoologischer Bedarf

Pharmazeutische, medizinisch-orthopädische Artikel

Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien

Baby- und Kinderartikel (inkl. Kinderwagen)

Schuhe, Lederwaren

Handarbeits-, Bastelbedarf

Kunstgewerbe, Antiquitäten

Spielwaren, Hobby, Musikalien, Musikinstrumente

Sportartikel, Fahrräder, -zubehör

Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel

Uhren, Schmuck

Foto-, Akustik- und Optikartikel

Bettwaren (Bettwäsche und Matratzen), Haus- und Tischwäsche

Elektrogroß- und -kleingeräte

Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik

Computer und –zubehör

Campingartikel, Jagdbedarf

Maritimer Bedarf

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Bau- und Gartenbedarf

Tapeten, Farbe, Lacke

Leuchten, Lampen

Bodenbeläge, Teppiche

Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe

Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Gartenmöbel)

Sanitärbedarf

In der Sortimentsliste nicht aufgeführte Sortimentsgruppen werden darüber hinaus als in der Regel nicht-zentrenrelevant bewertet.

3. Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist es, die bestehenden Zentren in ihrer Struktur und Qualität zu sichern bzw. zu stärken.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen daher zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Außerhalb dieser positiv definierten Entwicklungsräume können

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit keine adäquaten Entwicklungsflächen in den zentralen Bereichen vorhanden und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten sind. Negative Auswirkungen sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn es sich um kleinere, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (derzeit 700 m² Verkaufsfläche) agierende Ladenlokale, insbesondere zur Deckung der wohnungsnahen Grundversorgung, handelt. In diesen Fällen ist allerdings die städtebauliche Verträglichkeit einzelfallbezogen zu untersuchen.

Für dieses Ziel ist eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung der Zentren wichtig, um im Zusammenhang mit der Festlegung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (entsprechend der „Warener-Liste“) eine planungsrechtliche Steuerung zukünftiger Einzelhandelsvorhaben konsequent vornehmen zu können.

Die Eignung von Entwicklungsflächen, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, orientiert sich im Wesentlichen an folgenden Kriterien:

- Stärkung der Zentren
- Verbesserung der Nahversorgung
- integrierte Lage
- fußläufige Erreichbarkeit und
- Stärkung des vorhandenen Einzelhandels.

Folgende räumliche Abgrenzungen der Zentren werden verbindlich festgelegt:

Hauptzentrum: Altstadt Waren (Müritz)



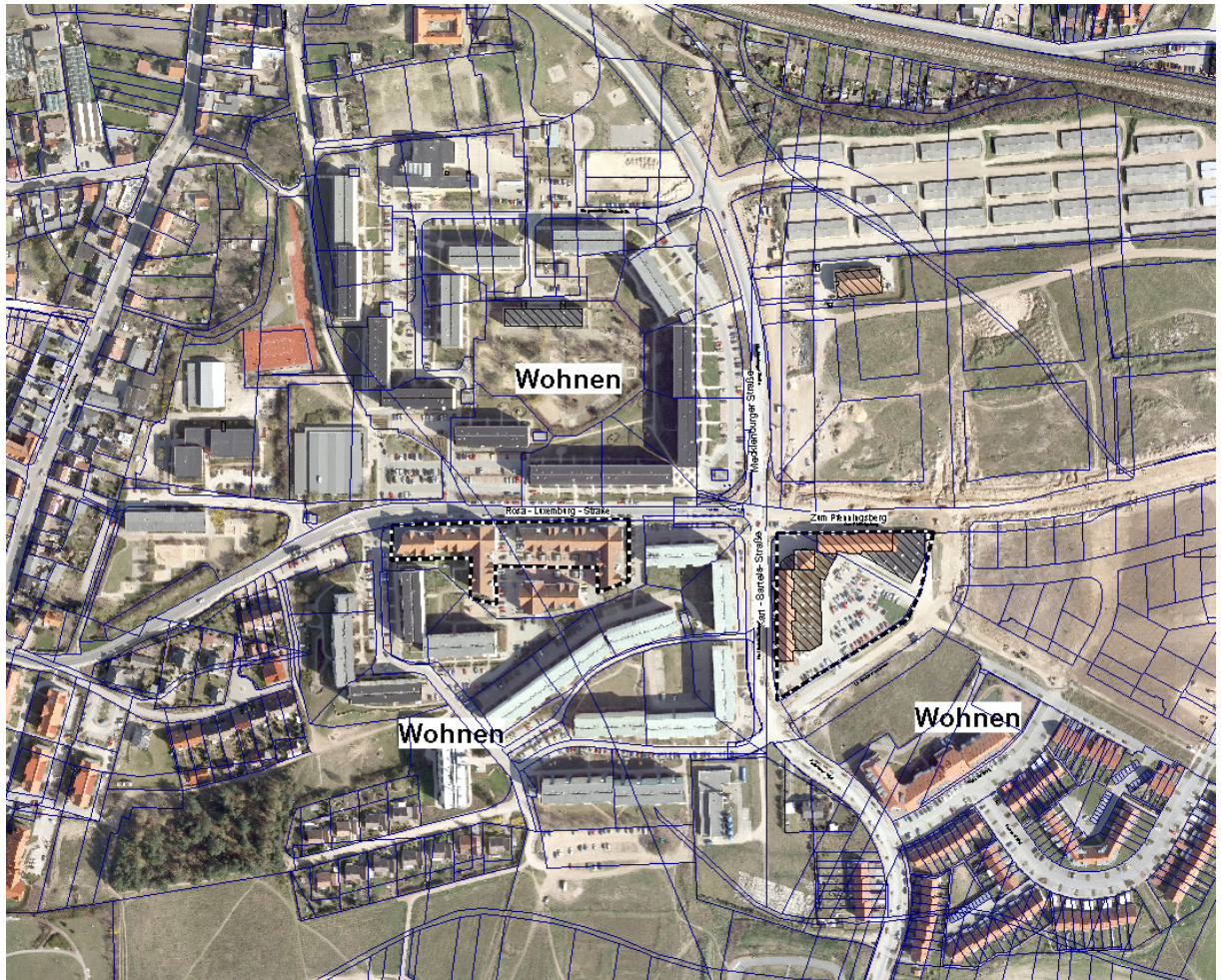
Wohngebietszentrum: Waren-West



Wohngebietszentrum: Waren-Nord



Wohngebietszentrum Papenberg



Solitäre Nahversorgungsstandorte mit Wohngebietsbezug: Strelitzer Straße



Solitäre Nahversorgungsstandorte mit Wohngebietsbezug: Teterower Straße



Nahversorgungszentrum mit Wohngebietsbezug: Gievitzer Straße



Sonderstandort: Waren-West



Sonderstandort: Waren-Ost

