

cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG
Auf dem Meere 47
21335 Lüneburg

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Gutachterliche Stellungnahme für die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes am Standort KAW-Gelände Süd-Ost in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

14. September 2023

Ihr Ansprechpartner:
Mark Hädicke
T 0451-38968-17
haedicke@cima.de

Sehr geehrte Frau Tausendfreund,

wie vereinbart erhalten Sie nachfolgend unsere gutachterliche Stellungnahme für die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „KAW-Gelände Süd-Ost“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald:

Ausgangslage

Die SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des im Jahr 2017 eröffneten Einkaufszentrums „Gleis 4“ auf dem sog. KAW-Gelände an der Bahnhofstraße in Greifswald. In diesem Einkaufszentrum sind ein EDEKA Verbrauchermarkt (einschließlich Kiosk, Bäckerei-Café und Asia-Imbiss im Vorkassenbereich), ein ALDI Lebensmitteldiscounter, ein dm Drogeriemarkt, ein DEPOT Wohnaccessoire-Fachmarkt sowie ein Fressnapf Tierbedarf-fachmarkt ansässig. Im September 2021 wurde zudem ein neues Geschäftshaus fertiggestellt, in welchem sich unter anderem eine Apotheke, eine Systemgastronomie (Burgerrestaurant Peter Pane) sowie medizinische Einrichtungen (Zahnarztpraxis, Hörgeräteakustiker) befinden.

An diesen Standort grenzt südöstlich eine innerstädtische Brachfläche an, die nunmehr wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden soll. Hierfür hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereits im Juli 2017 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost gefasst. Dort sind Allgemeine Wohngebiet (WA) für mehrere Wohngebäude, ein Sondergebiet (SO) für einen Biomarkt sowie ein Urbanes Gebiet (MU) für ein Parkhaus, einen Fahrradmarkt, ein Fitnesscenter und optionale Wohnnutzungen geplant (vgl. Abb. 1).

Für den Biomarkt hatte die cima bereits im Jahr 2022 eine Auswirkungsanalyse¹ vorgelegt. Anstatt der dort untersuchten 800 m² Vklf.

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer:
Christian Hörmann
Martin Kremming
Roland Wölfel

Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

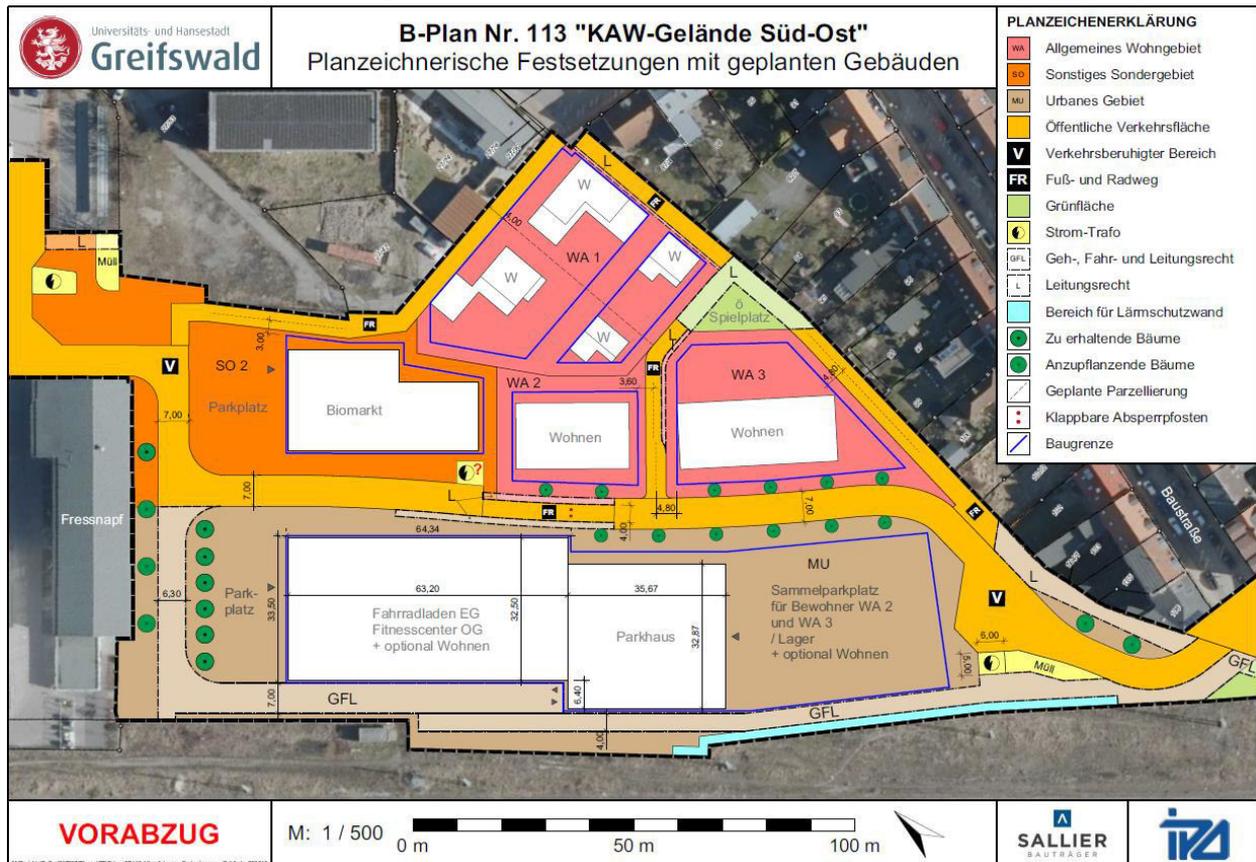
**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

¹ Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Alnatura-Biomarktes in der Hansestadt Greifswald – Aktualisierung 2022, cima 2022

sieht die aktuelle Planung nun nur noch rd. 650 m² Vklf. für den Biomarkt vor. Der Biomarkt wird als sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotsspektrums am Standort angesehen, da in Greifswald bisher kein größerer, filialisierter Biomarkt ansässig ist.

Abb. 1: Planzeichnerische Festsetzungen des B-Plans Nr. 113 (Vorentwurf) mit geplanten Gebäuden und Nutzungen

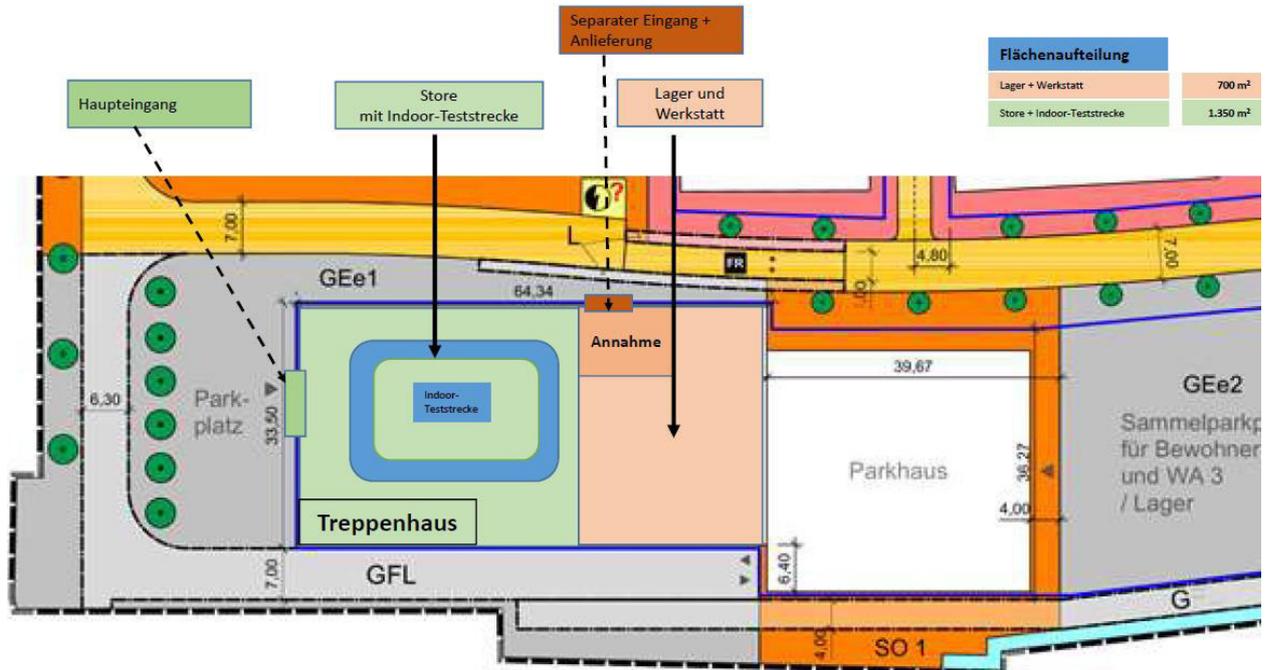


Quelle: SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG / IPO Freiraum und Umwelt GmbH, 09/2023

Seit längerem besteht in Greifswald außerdem der Wunsch, einen modernen Fahrradfachmarkt mit großer Ausstellungs- und Testfläche anzusiedeln, damit die Stadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion auch im Sortiment Fahrräder und Zubehör langfristig gerecht werden kann.

Die neueren Planungen für die Erweiterung des Einkaufszentrums Gleis 4 auf dem KAW-Gelände Süd-Ost sehen daher die Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit rd. 1.000 m² Vklf. vor (inkl. Indoor-Teststrecke, vgl. Abb. 2). Der Fahrradfachmarkt soll im Erdgeschoss eines Gebäuderiegels im MU des Plangebietes realisiert werden, im Obergeschoss darüber ist ein Fitnessstudio vorgesehen und direkt angrenzend ein Parkhaus. Der Gebäuderiegel soll gleichzeitig als Schallschutzwand zwischen der angrenzenden Bahntrasse und den Wohnnutzungen im WA dienen.

Abb. 2: Flächenkonzept Fahrradfachmarkt KAW-Gelände



Quelle: SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG, 09/2023

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verfügt über einen Einzelhandelsfachplan² aus dem Jahr 2018. Darin ist der Bereich des bestehenden Einkaufszentrums Gleis 4 als „Ergänzungsbereich“ zum zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Altstadt“ festgelegt. Der angrenzende Bereich des B-Plans Nr. 113 „KAW-Gelände Süd-Ost“ ist nicht Teil dieses abgegrenzten Ergänzungsbereichs.

In der Sortimentsliste des Einzelhandelsfachplans 2018 (a.a.O. S. 146) ist das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als zentrenrelevant festgelegt. Mit dieser Einordnung wäre der geplante Fahrradmarkt an dem beschriebenen Standort nicht zulässig. Allerdings haben sich die bundesweiten Trends im Fahrradeinzelhandel ebenso weiterentwickelt wie die Vorgaben der Landesplanung (LEP M-V), so dass sich auch die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zum Sortiment Fahrräder seither gewandelt haben. Nachfolgend wird daher dargelegt, warum Fahrräder und technisches Zubehör heute üblicherweise als nicht-zentrenrelevant bewertet werden.

² Einzelhandelsfachplan für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald – Fortschreibung, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, 2018

Bundesweite Trends im Fahrradeinzelhandel

Im Sortiment Fahrräder und Zubehör ist bereits seit über zehn Jahren bundesweit ein Trend hin zu Fachmarkt-Anbietern zu beobachten. Fachgeschäfte existieren zwar noch im Bestand, Neueröffnungen gibt es hier allerdings nur noch selten oder in Nischen (z.B. Manufaktur-Fahrräder). Bestehende Fachgeschäfte finden oft keine Nachfolge und schließen, wenn der Inhaber das Rentenalter erreicht.

Neueröffnungen betreffen hingegen überwiegend filialisierte Fahrradfachmärkte mit größeren Verkaufs- und Ausstellungsflächen. Dies liegt einerseits an den gestiegenen Ansprüchen der Kundschaft: Sie erwarten, im Laden eine große Auswahl von Fahrrädern zur Ansicht und zum Testen vorzufinden. Nicht zuletzt im Wettbewerb mit dem stetig wachsenden Onlinehandel ist die Produktauswahl vor Ort ein wesentlicher Faktor. Um die Fahrräder direkt vor Ort testen zu können, erwartet die Kundschaft zunehmend auch Teststrecken und -parcours, die den Flächenbedarf entsprechend erhöhen.

Und andererseits führen auch die Trends im Mobilitätsverhalten zu einem gestiegenen Flächenbedarf bei Fahrradläden: Zu der klassischen Produktpalette „konventioneller“ Fahrräder (Stadträder, Trekkingräder, Mountainbikes, Rennräder, Kinderfahrräder, Klappräder, ...) ist mittlerweile die entsprechende Produktpalette an E-Bikes hinzugekommen. Das zunehmende Bewusstsein für eine umweltfreundliche Mobilität führt darüber hinaus zu einer steigenden Nachfrage nach Lastenfahrrädern/-E-Bikes sowie (Kinder-) Fahrradanhängern.

In den letzten Jahren hat die Corona-Pandemie den Trend zum Radfahren als Freizeitgestaltung nochmals befeuert, wodurch die Nachfrage sowohl nach E-Bikes als auch nach Renn- bzw. Straßensporträdern weiter gestiegen ist³.

Zusammenfassend führten und führen diese Trends also dazu, dass Fahrräder zunehmend in großformatigen Fachmärkten angeboten werden, die der Kundschaft eine ansprechende Warenpräsentation der breiten Produktpalette sowie das Testen der Fahrräder vor Ort ermöglichen.

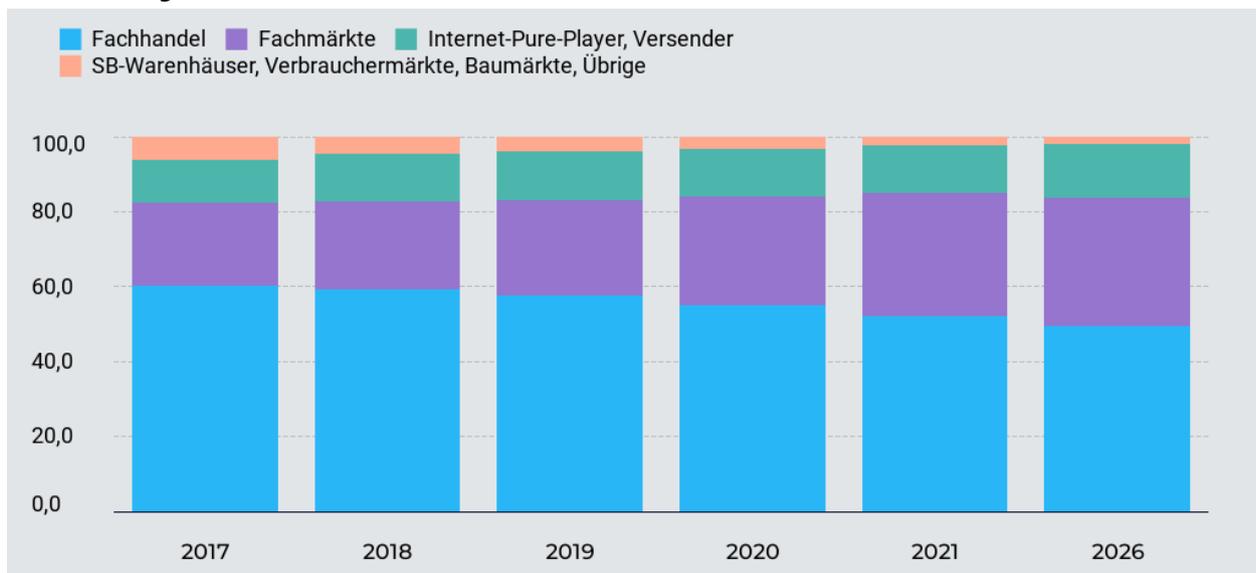
Das IFH Köln geht davon aus, dass der Marktanteil des Fahrrad-Facheinzelhandels von rd. 60 % im Jahr 2017 auf rd. 50 % im Jahr 2026 zurückgehen wird, während der Marktanteil der Fachmärkte von rd. 22 % auf rd. 34 % steigen wird (vgl. Abb. 3).

Der zunehmende Flächenbedarf der Fahrradmärkte führt in der Konsequenz dazu, dass Fahrradgeschäfte häufig nicht mehr in die kleinteilig strukturierten Ladenlokale passen, wie sie in vielen Innenstädten und Stadtteilzentren vorzufinden sind. Fahrradfachmärkte, die oft einen Flächenbedarf ab 700 m² bis rd. 2.500 m² Verkaufsfläche oder mehr haben,

³ vgl. u.a. <https://www.ifhkoeln.de/stationaerer-fahrradhandel-gewinnt-weiter-marktanteile/>

sind daher zunehmend auf Standorte abseits der gewachsenen Zentren angewiesen.

Abb. 3: Vertriebswege von Fahrrädern – Marktanteilsentwicklung 2017 bis 2021 und Prognose 2026



Quelle: Branchenfokus Fahrräder 2022, IFH Köln 2022

Wettbewerbssituation des Fahrradeinzelhandels in Greifswald

Im Greifswalder Stadtgebiet sind gegenwärtig sieben Fahrradgeschäfte ansässig. Hiervon befindet sich lediglich ein Geschäft in einem zentralen Versorgungsbereich, nämlich das Radcenter Fründ im Stadtteilzentrum Ostseevierviertel. Die übrigen sechs Betriebe sind in Streulagen, überwiegend an Hauptstraßen/ Verkehrsachsen ansässig (z.B. Gützkower Straße, Anklamer Straße, Wolgaster Landstraße). Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt ist kein Fahrradgeschäft ansässig.

Am Beispiel von Little John Bikes (Gützkower Straße) lassen sich die oben dargestellten bundesweiten Trends auch für Greifswald nachvollziehen: In dem Objekt war zuvor ein inhabergeführtes Fahrradfachgeschäft ansässig. Die Unternehmensnachfolge des Geschäfts ungeklärt war, übernahm das Filialunternehmen Little John Bikes den Standort und vergrößerte in diesem Zuge die Verkaufsfläche von rd. 290 m² auf rd. 500 m² um somit einen hinreichend zeitgemäßen Marktauftritt und eine angemessene Warenpräsentation zu ermöglichen.

Landesplanerische Einordnung des Sortiments Fahrräder

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 enthält eine Liste zentrenrelevanter Kernsortimente (a.a.O., Abbildung 21). Gemäß dem Abschnitt 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 gelten in Mecklenburg-Vorpommern die Sortimente gemäß dieser Abbildung als

zentrenrelevant sowie „weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste)“ (ebd.).

In der Liste der zentrenrelevanten Sortimente des LEP M-V 2016 sind Fahrräder und Zubehör nicht aufgeführt. Das Sortiment gilt also gemäß den landesplanerischen Vorgaben nicht als zentrenrelevant.

Insofern spiegeln sich die oben beschriebenen bundesweiten Trends im Fahrrad Einzelhandel auch in den landesplanerischen Vorgaben wider. Denn im vorherigen LEP M-V aus dem Jahr 2005 war das Sortiment Fahrräder und Zubehör noch als zentrenrelevant aufgeführt.

Einordnung des Sortiments Fahrräder im Greifswalder Einzelhandelsfachplan

Anders als in der Sortimentsliste des LEP M-V 2016 ist in der ortsspezifischen Sortimentsliste des Einzelhandelsfachplans 2016 das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als zentrenrelevant definiert (vgl. Einzelhandelsfachplan 2018, S. 146). Als Begründung wurde aufgeführt, dass „entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen die zentrenrelevante Einstufung [der Greifswalder Sortimentsliste 2005] fortgeführt“ werde (a.a.O., S. 147).

Allerdings ist festzustellen, dass die Festsetzung des Sortiments Fahrräder und technisches Zubehör als zentrenrelevant in den vergangenen fünf Jahren in Greifswald nicht zu den gewünschten Entwicklungen geführt hat. Es ist nicht gelungen, neue Fahrradläden in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Mit Blick auf die beschriebenen Trends im Fahrrad Einzelhandel erscheint dies auch für die kommenden Jahre wenig aussichtsreich.

Daher haben sich auch die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen seit dem Jahr 2018 weiterentwickelt: Anstatt auf – unrealistische – größere Neuansiedlungen in den Zentren zu setzen, ist es nun das primäre Ziel, überhaupt zeitgemäße Angebotsstrukturen des Fahrrad Einzelhandels in Greifswald vorhalten zu können. Denn nur auf diese Weise wird Greifswald seiner oberzentralen Versorgungsfunktion im Standortwettbewerb mit anderen Städten und vor allem im Wettbewerb mit dem Onlinehandel auch zukünftig gerecht werden können.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, bei einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Auf diese Weise sollen fachmarktorientierte Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden.

Zusammenfassung

Die bundesweiten Trends im Fahrrad Einzelhandel führen dazu, dass Fahrräder und Zubehör zunehmend in großformatigen Fachmärkten angeboten werden, die der Kundschaft eine ansprechende Warenpräsentation der ständig breiter werdenden Produktpalette (E-Bikes, Lastenräder, Straßensporträder usw.) sowie das Testen der Fahrräder vor Ort ermöglichen.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit in den oft kleinteilig strukturierten Zentren ergibt sich, dass zeitgemäße Fahrradfachmärkte mit größerem Flächenbedarf zumeist auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereich angewiesen sind.

Diese Entwicklung hat auch die Landesplanung erkannt und dementsprechend das Sortiment Fahrräder und Zubehör im LEP M-V 2016 nicht mehr als zentrenrelevant definiert.

Damit sich der Fahrrad Einzelhandel auch in Greifswald an diesen bundesweiten Trends ausrichten kann, soll das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör auch in der Greifswalder Sortimentsliste zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden.

Die cima befürwortet diese Entwicklung der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Denn nur so wird es gelingen, in der Stadt zeitgemäße und wettbewerbsfähige Fachmarktformate des Fahrradhandels anzusiedeln. Das bedeutet, dass Greifswald nur auf diese Weise angemessene Angebotsstrukturen schaffen kann, mit denen die Stadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden kann und sich im Wettbewerb mit anderen Städten sowie dem Onlinehandel leistungsfähig aufstellen kann.

Wir hoffen, dass wir mit dieser Stellungnahme nachvollziehbar darlegen konnten, warum wir die Einordnung des Sortiments Fahrräder und Zubehör in der Greifswalder Liste als nicht-zentrenrelevant aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht für sinnvoll und zielführend halten.

Mit freundlichen Grüßen



Mark Hädicke

Projektleiter