Inhalt der Stellungnahme

1. Für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4500 m² wurde eine gutachterliche Beurteilung vorgelegt. Da bereits eine planungsrechtliche Festsetzung für ein Sondergebiet Einzelhandel vorliegt, wurde von einer erneuten gutachterlichen Prüfung der weiteren Fachmarktansiedlungen abgesehen. Es wird daher angeregt, die Agglomerationseffekte des Gesamtvorhabens in der neuen Ausrichtung zu betrachten.

2. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes hat eine Umsatzverlagerung aus den Nahversorgungszentren zur Folge. Der Umfang der ökonomischen Auswirkungen und der Umsatzverlagerungen hängt auch vom zukünftigen Betreiber ab.

3. Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt, dass das Nahversorgungszentrum Köpmarkt von einer Umsatzverteilung von 15,1% im Sortiment Lebensmittel betroffen ist. Negative wirtschaftliche Effekte für den Köpmarkt sind nicht auszuschließen.

4. Das Planvorhaben trägt zu einer modernen Versorgungsstruktur in Schwerin bei. Es wird den Wettbewerb unter den Nahversorgungsstandorten intensivieren und zu Veränderungen beitragen. In diesem Zusammenhang wird angeregt eine strategische Einzelhandelsplanung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen, das Unternehmen und Investoren Planungssicherheit gibt.

Ergebnis der Abwägung

1. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Decathlon – Sportfachmarktes erarbeitet. Da in den übrigen Fachmärkten (Möbelmarkt, Bau- und Gartenmarkt, Bürotechnik) im Hauptsortiment weder zentren- noch nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind, waren diese nicht Gegenstand der Untersuchungen. Auch in Verbindung mit einem SB – Verbrauchermarkt ist nicht zu befürchten, dass sich aus dieser speziellen Kombination negative Effekte ergeben. Im Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung des Verbrauchermarktes sind dessen Auswirkungen ermittelt worden. Im Fazit wird festgestellt, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit nicht gefährdet sind. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine weitere Untersuchung der genannten Fachmärkte im Hinblick auf Agglomerationseffekte daher entbehrlich.

2. Es ist richtig, dass der Umfang der Auswirkungen vom künftigen Betreiber beeinflusst werden kann. Daher wäre aus rein stadtplanerischer Sicht die Standortverlagerung eines schon in Schwerin ansässigen Marktes eine bevorzugte Variante. Das Planungsrecht richtet sich jedoch an großflächige Einzelhandelsmärkte allgemein. Die direkte Einflussnahme auf ein konkretes Unternehmen und dessen Ansiedlungsstrategie kann mit einem Bebauungsplan nicht gesteuert werden.

3. Das Verträglichkeitsgutachten zum SB – Verbrauchermarkt hat die genannten Auswirkungen ermittelt und bewertet die Situation des Nahversorgungszentrums folgendermaßen: Der Köpmarkt liegt an einer Hauptverkehrsachse und spricht zu einem Großteil PKW – Kunden an. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter werden als modern und leistungsfähig bewertet. Negative städtebauliche Auswirkungen infolge der prognostizierten Umsatzverteilungen sind deshalb nicht zu erwarten. Zudem ist nicht unwahrscheinlich, dass der Köpmarkt durch geeignete Maßnahmen einem möglichen Kaufkraftabfluss entgegenwirken kann.

4. Mit dem § 9 Abs. 2a BauGB existiert zwar ein Planungsinstrument, mit dem Gemeinden eine auch gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels vornehmen können. Dabei liegt der Schwerpunkt jedoch auf der Regelung des nichtgroßflächigen Einzelhandels. Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind Einzelhandelskonzepte oder entsprechende Bebauungspläne erforderlich. Aktuell wird unter Federführung der Landeshauptstadt Schwerin federführend an der Fertigstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt–Umland–Raum Schwerin gearbeitet. Mit diesem Konzept wird die gewünschte Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet.

Beschlussvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme Nr.1 wird nicht berücksichtigt.
Der Inhalt der Stellungnahme Nr. 2 und 3 wird zur Kenntnis genommen.
Der Inhalt der Stellungnahme wird Nr.4 nicht berücksichtigt.