

Inhalt der Stellungnahme

1. Die Umwandlung des Bebauungsplans zur Ansiedlung eines großflächigen SB – Verbrauchermarktes wird abgelehnt. In den Medien wurde des Öfteren erwähnt, dass nach Ansiedlung des SB – Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz für den Verbrauchermarkt am Fasanenhof Görries so große Umsatzverluste entstehen, dass dieser selbst schließen muss.
2. Von einer etwaigen Schließung seien alle Mieter des Grundstückes Am Fasanenhof 1 – 9 betroffen. Fast alle hätten ihre Mietverträge um 5 – 10 Jahre verlängert. Sie fühlen sich in ihrer Existenz bedroht, sollte der bislang als Magnetbetrieb dienende HIT – Markt schließen.

Ergebnis der Abwägung

1. Zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz hat der Grundstückseigentümer von der CIMA ein Verträglichkeitsgutachten erarbeiten lassen. Die im Gutachten enthaltene ökonomische Wirkungsprognose zeigt auf, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in Ihrer Gesamtheit nicht gefährdet sind. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass am Standort Görries - Fasanenhof eine Schließung des dortigen HIT- Marktes, für den als worst case Szenario eine mögliche Umverteilungsquote von 16,6% des bisherigen Umsatzes ermittelt wurde, eintreten könnte.
Nach Rechtsprechungen mehrerer Oberverwaltungsgerichte (Koblenz, Lüneburg) ist bei einer Umsatzverteilung von 10% mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10% und 20% relevant. Neuere Rechtsprechungen gehen sogar davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von mindestens 20% schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.
Insofern bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes tatsächlich auf den HIT- Markt hat. Denkbar ist, dass der Verbrauchermarkt durch geeignete Maßnahmen einem möglichen Kaufkraftabfluss entgegenwirken kann. Zudem ist davon auszugehen, dass der HIT- Markt aufgrund seiner peripheren Lage im Gewerbegebiet Görries direkt an der Gemeindegrenze zum Landkreis Ludwigslust – Parchim einen Großteil seines Kundenkreises ohnehin in den Nachbargemeinden (z.B. Klein Rogahn, Groß Rogahn, Stralendorf, Zülow) akquiriert. Für die wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Schwerin ist der HIT- Markt nicht von Bedeutung und deshalb nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich eingestuft.
Im Falle einer Schließung, wäre die gleichwertige Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelanbieter unwahrscheinlich. Das Leerfallen der Immobilie wäre aus städtebaulicher Sicht aber nicht als gravierend zu beurteilen, da dem Standort keine Nahversorgungsfunktion zukommt und er auch keine anderweitige besondere städtebauliche Bedeutung aufweist. Vielmehr scheint eine kurzfristige Nachnutzung im gewerblichen Bereich realistisch.
2. Gemäß der Fortschreibung des Schweriner Einzelhandelskonzeptes ist der Sonderstandort Am Fasanenhof kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich. Aus planungsrechtlicher Sicht bedeutet dies, dass Ansiedlungen an anderer Stelle grundsätzlich auch zu Lasten des Standortes Fasanenhof zulässig sind. Das Eingehen mittel- oder langfristiger Mietverträge gehört zum normalen unternehmerischen Risiko bei der Ausübung eines Gewerbes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch andere Umstände, z.B. unternehmenseigene Entscheidungen, dazu führen können, dass der HIT – Markt seinen Betrieb einstellt. Eine planungsrechtliche Bestandsgarantie ist nicht leistbar.

Beschlussvorschlag

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