

Inhalt der Stellungnahme

1. Die Verwaltung habe kurz nach Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtteile, Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz die 1. Änderung des Bebauungsplans Fachmarktzentrum Am Haselholz eingeleitet. Dieses Vorgehen sei äußerst kritisch zu bewerten. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sei mit der Zielsetzung erfolgt, eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in diesen Stadtteilen zu gewährleisten und die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Berliner Platz zu ermöglichen.
2. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als „Frequenzbringer“ wird abgelehnt, da umfängliche negative Auswirkungen auf die vorab genannten Stadtteile zu erwarten sind. Das Verträglichkeitsgutachten spricht von messbarer Umsatzverteilung, wobei der relative Schwellenwert von 10% überschritten wird.
3. Die Planung verstößt gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt. Sie entspricht nicht der Zielsetzung durch eine räumliche Konzentration leistungsfähige Versorgungsbereiche zu erhalten. Ebenso würde die Zielsetzung „Stadt der kurzen Wege“ konterkariert, da sich Vorhaben überwiegend auf motorisierte Kunden orientiere.
4. Das Vorhaben widerspricht jeglichen ökologischen und klimabewussten Ansätzen.
5. Die Änderung des Bebauungsplans diene einzig dem Investor und vernachlässige die Bedürfnisse der Bewohner. Das Vorhaben vermindere die Lebens- und Wohnqualität der Einwohner der betroffenen Stadtteile. Insofern verstieße die Planung gegen §1 BauGB. Die wirtschaftliche Verwertung eines Grundstückes dürfe kein städtebaulicher Grund für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sein. Verwaltungshandeln müsse sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren und dürfe nicht einseitig Investoreninteressen dienen.

Ergebnis der Abwägung

1. Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat nach vorheriger Beratung in den Beschlussgremien die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts am 15.06.2015 beschlossen. Den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans hat der Hauptausschuss am 01.09.2015 gefasst. Diesbezügliche Vorberatungen begannen am 16.06.2015. Es ist somit richtig, dass die Verwaltung sich mit einer etwaigen Änderung des Bebauungsplans bereits während des laufenden Beschlussverfahrens zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes planerisch auseinandergesetzt hat. Diese Handlungsweise ist im Rahmen der Planungshoheit der Landeshauptstadt Schwerin jedoch legitim. Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch sind die Gemeinden verpflichtet Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ bis dato nicht eingetreten ist, kommt die Landeshauptstadt Schwerin dieser Notwendigkeit in Form einer Planänderung nach. Aus der Einzelperspektive mag dieses Vorgehen kritikwürdig erscheinen. Jedoch ist folgendes festzustellen. Den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans haben die gleichen Gremien gefasst, die auch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen haben. Den Mitgliedern der einzelnen Gremien war der Umstand der zeitnahen Planungen zur Teilfortschreibung und der beabsichtigten Änderung bekannt. In verschiedenen Sitzungen wurde dieser Sachverhalt thematisiert.
2. Die im Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz enthaltene ökonomische Wirkungsprognose zeigt auf, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit durch eine Neuansiedlung nicht

gefährdet sind. Allerdings sind nachstehend beschriebene Auswirkungen, welche die Stadtteile Neu Zippendorf und Mueßer Holz betreffen, nicht auszuschließen:

- Im Stadtteilzentrum Hamburger Allee führen die prognostizierten Umsatzverluste voraussichtlich zur Umsetzung von Umstrukturierungsmaßnahmen in deren Folge der vorhandene Einkaufsmarkt auf eine geringere Größenordnung zurückgeführt würde.
- Für das Stadtteilzentrum Berliner Platz werden zwar keine direkten negativen Folgen prognostiziert. Jedoch könnte das Planvorhaben die Bemühungen das Stadtteilzentrum durch Ansiedlung eines Vollsortimenters aktiv zu stärken, beeinträchtigen

Die Umsatzverteilungseffekte beziffert die Prognose für die Hamburger Allee auf 11,5%, für den Berliner Platz auf 12,6%. Für das Stadtteilzentrum Dreescher Markt wird ein Umsatzverteilungseffekt von 10,9% prognostiziert. Dennoch sind die Auswirkungen auf die einzelnen Stadtteile aus nachstehenden Gründen nicht umfänglich negativ zu beurteilen.

Nach Rechtsprechungen mehrerer Oberverwaltungsgerichte (Koblenz, Lüneburg) ist bei einer Umsatzverteilung von 10% mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie, die von der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg initiiert wurde, 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.

Im Verträglichkeitsgutachten werden für das Stadtteilzentrum Berliner Platz keine direkten negativen Auswirkungen abgeleitet. Behindert werden könnten lediglich die Bemühungen, das Stadtteilzentrum durch Neuansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers aktiv zu stärken. Für die im Bereich des Stadtteilzentrums vorhandenen Lebensmitteldiscounter sind keine negativen Effekte zu erwarten. Somit sind auch keine städtebaulichen Missstände durch leerfallende Kaufhallen zu befürchten.

Beim Stadtteilzentrum Hamburger Allee könnte die prognostizierte Umsatzverteilung zur Umsetzung von Umstrukturierungsmaßnahmen führen. Möglicherweise würde der dort ansässige Verbrauchermarkt in der Kepler Passage, der auf zwei Etagen betrieben wird, seine Verkaufsfläche insoweit reduzieren müssen, als dass die obere Etage aufgegeben wird. Aus rein verkaufstechnischer Sicht scheint ein solcher Schritt ohnehin sinnvoll und längst überfällig. Städtebaulich wäre die Stilllegung der oberen Verkaufsflächen vertretbar. Die im Erdgeschoss vorhandene Einkaufspassage in der Kombination Einzelhandel Verbrauchermarkt bleibt weiter bestehen, was Ziel der Stadtentwicklung ist. Zudem scheint für das Obergeschoss eine kurzfristige Nachnutzung im nicht störenden gewerblichen oder Dienstleistungsbereich realistisch. Besondere städtebauliche Missstände sind deshalb nicht zu befürchten.

Für das Stadtteilzentrum Dreescher Markt werden, obwohl eine Überschreitung des Schwellenwertes vorliegt, keine negativen Auswirkungen erwartet. Das Stadtteilzentrum verfügt über eine zeitgemäße leistungsfähige Ausstattung, die überwiegend auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche ausgerichtet ist. Die Auswirkungen beschränken sich auf rein absatzwirtschaftliche, was beispielsweise die Gewinnmarge schmälern könnte. Negative städtebauliche Folgen, wie etwa durch die Schließung des Hauptanbieters Rewe sind nicht zu erwarten.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass für das Nahversorgungszentrum Am Köpmarkt eine Umsatzverteilungsquote von 15,6% prognostiziert wird. Als städtebaulich nicht integrierter Standort (periphere Lage außerhalb des eigentlichen Stadtteils) spricht der Köpmarkt hauptsächlich PKW – Kunden an. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter werden als modern und leistungsfähig bewertet, sodass davon auszugehen ist dass der Köpmarkt durch geeignete Maßnahmen einem möglichen Kaufkraftabfluss entgegenwirken kann. Städtebauliche Auswirkungen negativer Natur sind aus Sicht der Stadtentwicklung nicht zu erwarten.

3. Aus Sicht der Stadtentwicklung richtet sich die Zielstellung durch eine räumliche Konzentration leistungsfähige Versorgungsbereiche zu erhalten vorrangig an städtebaulich integrierte

Nahversorgungszentren. Unter die städtebaulich integrierten Standorte fallen die Stadtteilzentren Dreescher Markt, Berliner Platz und Hamburger Allee. Wie bereits unter 2. ausgeführt, sind diese Zentren in ihrem Bestand und ihrer Leistungsfähigkeit nicht bedroht.

Mit dem Fachmarktzentrum Am Haselholz wird ein zusätzliches leistungsfähiges Einkaufszentrum entwickelt, dessen Angebot sich nicht ausschließlich an motorisierte Kunden richtet. Die Ansiedlung eines SB – Verbrauchermarktes stellt für die Einwohner der Gartenstadt eine deutliche qualitative Verbesserung ihrer Versorgungsmöglichkeiten dar. Bislang steht den Einwohnern nur ein Lebensmitteldiscounter zur Verfügung. Dieser verfügt über ein ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl und sichert damit eine Grundversorgung. Dagegen bietet der geplante SB - Verbrauchermarkt ein umfangreiches, frischeorientiertes Lebensmittelvollsortiment in breiter Tiefe. Für die Bewohner der Alten und Neuen Gartenstadt ist dieser Markt fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Bislang erforderliche Fahrten in vergleichbare, weiter entfernte Märkte sind zukünftig nicht mehr erforderlich. Damit wird der Zielstellung Stadt der kurzen Wege planerisch entsprochen.

4. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes wären Bestandteil einer Umweltprüfung. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen. Dennoch bewirkt das Vorhaben positive Effekte dergestalt, dass sich die Bewohner eines ganzen Stadtteils grundsätzlich fußläufig oder mit dem Fahrrad in einem Lebensmittelvollversorger mit Waren des periodischen Bedarfes versorgen können. Eine nicht unerhebliche Anzahl von PKW – Fahrten kann entfallen. Sofern der Einkauf weiterhin mit dem PKW erfolgt, vermindern sich die erforderlichen Fahrleistungen aufgrund der wesentlich kürzeren Anfahrtswege als wie z.B. ins Sieben Seen Center in erheblichem Umfang. In der Summe führt dies zu einer deutlich besseren CO₂ – Bilanz als im gegenwärtigen Zustand.
5. Die Stellungnahme lässt offen, gegen welche Bestandteile des § 1 BauGB ein Verstoß vorliegen soll. Jedoch dient die Planung keineswegs ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen des Investors. Planungsziel ist die städtebauliche Entwicklung einer brachgefallenen vormals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebauten Fläche durch die Entwicklung eines Fachmarktzentrums und die damit verbundene Stärkung der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum. Auslöser hierfür ist nicht die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks. Planungsgrundlage sind vielmehr die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für den Bereich der Konversionsfläche Neue Gartenstadt insgesamt. Diese basieren auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des im Jahre 1995 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans für die Gartenstadt. Die Lebens- und Wohnqualität der Einwohner der Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz verschlechtert sich infolge der Planung nicht. Die Schaffung zusätzlicher Einkaufsmöglichkeiten führt aus vielen Gründen zu einer Aufwertung der Lebensverhältnisse. Somit orientiert sich die Planung auch an den Bedürfnissen der Bevölkerung.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme Nr.1 werden zur Kenntnis genommen.
Die Inhalte der Stellungnahme Nr. 2 bis 5 werden nicht berücksichtigt.