Inhalt der Stellungnahme

Der Handelsverband Nord hat gleichlautende Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der öffentlichen Auslegung eingereicht.

1. a)
   die im Auftrag der Eigentümerin des Nahversorgungszentrums Köpmarkt durch die BBE Münster erarbeitete Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin macht sich der Verband zu Eigen. Die Inhalte der Untersuchung werden zum Bestandteil der Stellungnahme erklärt (Anhang 1).

   b) Die Ansiedlung eines SB – Verbrauchermarktes ist bedenklich, weil erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin nicht auszuschließen sind.

   c) Die Änderung des Bebauungsplans führt zu einer qualitativen Veränderung des Sondergebietes, so dass der Agglomerationseffekt neu zu bewerten sein könnte.

   d) Die Notwendigkeit, einen Frequenzbringer zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Fachmarktzentrums anzusiedeln, stellt die bisherige Sinnhaftigkeit des Plangebietes in Frage.

2. a)
   In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006 wurde festgestellt, dass über alle Warengruppen keine absatzwirtschaftlich tragfähigen zusätzlichen Verkaufsflächenspielräume bestehen. Neue Angebote und Verkaufsflächen sind weitgehend nur durch Umsatzverteilungen im Bestand realisierbar. Zunehmende Entwicklungsspielräume seien auch vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung des Onlinehandels nicht zu erwarten.

   b)
   Die Umverteilungsquoten in der Sortimentsgruppe Lebensmittel und Reformwaren werden in der Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes von 10,5 bis 16,3% beziffert. Die Feststellung, dass negative städtebauliche Auswirkungen mit Ausnahme des Standortes Hamburger Allee nicht zu erwarten sind, ist nicht nachvollziehbar. In der Sortimentsgruppe Lebensmittel und Reformwaren können auch Umsatzverteilungen von unter 10% existenzgefährdend sein.

3. a)
   Aus raumordnerischer und stadtentwicklungspolitischer Sicht kommt der Sicherung bestehender Agglomerationen gegenüber teilintegrierten Ansiedlungsvorhaben eindeutige Priorität zu. Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes erschwert die notwendige Weiterentwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. verhindere sie. Die Planänderung widerspricht damit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2015 und auch dem Einzelhandelskonzept.

   b)
   Die ökonomische Wirkungsanalyse des CIMA – Gutachtens zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zeigt, dass für das Nahversorgungszentrum Köpmarkt, eine Umsatzverteilung von 15,1% im Sortiment Lebensmittel zu erwarten ist. In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2014 wurde der Standort als Nahversorgungszentrum klassifiziert. In der Teilfortschreibung wird festgestellt, dass der Standort zwar stark autokundenorientiert ist, aber dennoch eine fußläufige Versorgungsfunktion für die nördlich der Straße Am Grünen Tal angrenzenden Wohngebiete wahrnimmt und deshalb als Nahversorgungszentrum

eingestuft werden kann. Im CIMA – Gutachten werde nun argumentiert, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu einer positiven Entlastung am Standort Köpmarkt führt. Damit würde dem Köpmarkt die Funktion eines Nahversorgungszentrums beinahe abgesprochen

Ergebnis der Abwägung

1. a)
Die von der Eigentümerin des Nahversorgungszentrums Köpmarkt in Auftrag gegebene Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin durch die BBE Münster hat die Landeshauptstadt Schwerin zur Kenntnis genommen. Die darin gemachten Aussagen wurden durch die CIMA gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind in der Gutachterlichen Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung der BBE – Münster niedergelegt. Die Inhalte dieses Gutachtens stellt die Landeshauptstadt Schwerin vollumfänglich in ihre Abwägung ein und schließt sich deren Ergebnissen an. Das Gutachten ist als Anhang 2 beigefügt.

b)
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 und Drogeriefachmarktes 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 Stadteilzentrum Dreescher Markt wird ein Umsatzverteilungseffekt von 10,9% prognostiziert. Dennoch sind die Auswirkungen auf die einzelnen Stadtteile aus nachstehenden Gründen nicht als erheblich zu beurteilen.
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 leerstehende 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. Städtebaulich wäre die Stilllegung der oberen Verkaufsflächen vertretbar. Die im Erdgeschoss vorhanden 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.
Für das Nahversorgungszentrum Am Köpmarkt wird eine Umsatzverteilungsquote von 15,6% prognostiziert. Die gutachterliche Einschätzung bewertet die vorhandenen Lebensmittelanbieter jedoch als modern und leistungsfähig. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Köpmarkt durch geeignete Maßnahmen einem möglichen Kaufkraftabfluss entgegenwirken kann. Erhebliche städtebauliche Auswirkungen negativer Natur sind aus Sicht der Stadtentwicklung nicht zu erwarten.

c)
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist auf das Sonstige Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel beschränkt. Durch die Ansiedlung eines SB - Verbrauchermarktes werden die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden Bebauungsplans nicht geändert. Planungsziel ist weiterhin die Entwicklung eines Fachmarktzentrums durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden einzelne Einzelhandelseinrichtungen lediglich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung ausgetauscht. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 verbleibt unverändert bei 10.800 m². Die zulässige Verkaufsfläche des SB-Verbrauchermarktes für nahversorgungsrelevante Sortimente ist auf 3850 m² Verkaufsfläche beschränkt. Das entspricht einem Anteil von ca. 35,6%. Diese Zahl belegt, dass der Charakter der Planung dem Schwerpunkt nach im Bereich der Fachmärkte mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten verbleibt.
Etwaige Agglomerationseffekte sind im vorliegenden CIMA – Verträglichkeitsgutachten hinreichend beleuchtet worden. Danach ist abschließend festzustellen, dass die Planung weder gegen das Zentrenkonzept noch gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstößt. Eine erneute Untersuchung ist entbehrlich.

d)
Die Sinnhaftigkeit insbesondere städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung ist vorhanden. Planungsanlass für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums ist die Absicht, die bislang brachliegenden Flächen eines ehemaligen Tierzuchtbetriebes städtebaulich zu entwickeln. Ein Teil des Plangebiets ist Bestandteil der bis 1993 militärisch genutzten Konversionsfläche Gartenstadt/ Haselholz. Das ca. 50 ha große Areal wurde in vier Entwicklungsabschnitte unterteilt, deren Entwicklung sich auf der Grundlage separater Bebauungsplanverfahren gestaltet. Das Fachmarktzentrum Am Haselholz selbst liegt im 4. Entwicklungsabschnitt und bildet den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung. Bestandteil der Planungen ist die von einem breiten Interesse getragene Ansiedlung eines Sportfachmarktes. Bislang sind sämtliche Ansiedlungsbemühungen auch der übrigen Fachmärkte allerdings erfolglos verlaufen. Fachmärkte haben sich noch nicht angesiedelt, so dass die Fläche weiterhin brach liegt. Es ist zu befürchten, dass dieser Zustand dauerhaft anhält. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Schwerin als Plangeberin im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit beschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Dabei basiert auch die Planänderung auf den städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Schwerin zur baulichen Entwicklung ihres Gemeindegebietes.

Das im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes verwendete Synonym „Frequenzbringer“ beschreibt, dass die gewünschte städtebauliche Entwicklung vor Ort über einen stärker durch Kunden frequentierten Markt, generiert werden könnte. Schlussendlich dient dies dem Ziel ein Fachmarktzentrum in guter städtebaulicher Qualität zu entwickeln und somit die Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum zu stärken.

2. a)
Das CIMA – Verträglichkeitsgutachten würdigt den Aspekt der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2006 dargelegten kaum vorhandenen Verkaufsflächenspielräume. Es legt offen dar, dass die Ansiedlung des Verbrauchermarktes vor diesem Hintergrund zu Umverteilungseffekten führt. Entsprechende Umverteilungsquoten wurden ermittelt. Gleichzeitig wird bewertet, dass diese Umverteilungen städtebaulich vertretbar sind.
In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelskonzept als planungsrechtliches Steuerungsinstrument nicht statisch ist. Das impliziert, dass in Anbetracht allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungen und daraus resultierender städtebaulicher Erforderlichkeiten im Einzelfall auch Ansiedlungen möglich sein müssen, die außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche liegen.

b)
Dass die Relevanzschwelle der Umsatzverteilungsquote regelmäßig bei 10% angenommen wird entspricht nicht der Praxis. Die genannte Relevanzschwelle stellt lediglich die untere Grenze für eine Abwägungsrelevanz dar. Sie markiert den sogenannten Anfangsverdacht, ab welchem die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen genauer auf städtebauliche Folgen untersucht werden müssen. Das ist im Rahmen des CIMA – Gutachtens erfolgt. Im Übrigen sind auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg wirtschaftliche Auswirkungen erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10% und 20% relevant. Das Verwaltungsgericht Göttingen geht sogar davon aus, dass ein zwischengemeindlicher Umsatzabfluss von 20% für vertretbar ist. Deshalb gehen neuere Rechtsprechungen davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von mindestens 20% schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist die Annahme, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, vertretbar.

3. a)
Aus Sicht der Stadtentwicklung kommt der Sicherung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche eine große Bedeutung zu. In der Regel sind die vorhandenen zentralen Versorgungsbereich in ihrer städtebaulichen Entwicklung aber abgeschlossen. Eine notwendige Weiterentwicklung besteht für das Stadtteilzentrum Berliner Platz. Das CIMA - Verträglichkeitsgutachten stellt fest, dass die Ansiedlungsbemühungen für einen Vollsortimenter bzw. einen Drogeriemarkt erschwert werden könnten. Die fußläufige wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird hierdurch nicht gefährdet. Die Grundversorgung sichern die im Stadtteilzentrum vorhandenen zwei Discounter. Städtebaulich wird die Chance gesehen, dass die Ansiedlung des Verbrauchermarktes das Ansiedlungsinteresse anderer Investoren für den Berliner Platz befördert. Insofern besteht kein Widerspruch zu den genannten Einzelhandelskonzepten der Landeshauptstadt.

b)
Für das am Südrand des Großen Dreeschs liegende Nahversorgungszentrum Am Köpmarkt wird zwar die höchste Umsatzverteilungsquote in den genannten drei Stadtteilen prognostiziert. Als städtebaulich nicht integrierter Standort (periphere Lage außerhalb des eigentlichen Stadtteils, getrennt durch eine vierspurige Bundesstraße) spricht der Köpmarkt aber hauptsächlich PKW – Kunden an. Insgesamt werden die im Köpmarkt vorhandenen Lebensmittelanbieter als modern und leistungsfähig bewertet, so dass davon auszugehen

ist, dass der Köpmarkt durch geeignete Maßnahmen einem möglichen Kaufkraftabfluss entgegenwirken kann. Städtebauliche Auswirkungen negativer Natur sind aus Sicht der Stadtentwicklung deshalb nicht zu erwarten.

Die Argumentation bezüglich einer positiven Entlastung des Standortes Köpmarkt zielt in folgende Richtung: Gegenwärtig verfügt der Köpmarkt nur über eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen und daraus resultierende Überlastungserscheinungen. Zum einen haben verschiedene Erweiterungsbauten, die in letzter Zeit für den Einzelhandel erfolgt sind, ehemals vorhandene Stellplätze beansprucht. Zum anderen sind die verbliebenen Stellplätze relativ eng bemessen. Zudem ist die Stellplatzanordnung gegenüber heutigen Anforderungen aus funktioneller Sicht nicht optimal. Somit könnte die Verlagerung eines Teils der Kundenströme zu einer Entspannung der angespannten Parkplatzsituation führen. Auch eine Neuordnung der Stellplatzanlage ist vor diesem Hintergrund denkbar. Für die Kunden des Köpmarktes könnte sich die Einkaufsqualität deutlich verbessern. Aus den vorangestellten Ausführungen wird deutlich, dass eine Abwertung der Funktion des Köpmarktes als Nahversorgungszentrum nicht beabsichtigt ist.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme werden nicht berücksichtigt.

Beigefügte Gutachten

Anhang 1: Auswirkungs-/Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin der BBM-Münster vom Februar 2016

Anhang 2: Gutachterliche Stellungnahme der CIMA zur Plausibilitätsprüfung der BBE–Münster vom 18.04.2016