



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Frank Fuchsa
Postfach 11 10 42
19010 Schwerin



Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
Kristin Just
E-Mail
just@schwerin.ihk.de
Tel.
0385 5103-206
Fax
0385 5103-9206

23.10.2015

Beteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“

Sehr geehrter Herr Fuchsa,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit und möchten zur Planänderung bzgl. der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4.500 qm Verkaufsfläche wie folgt Stellung nehmen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Entwicklung einer bereits als Einzelhandelsstandort planungsrechtlich festgesetzten Fläche. Nach intensiver Debatte um die Ansiedlung eines Sportfachmarktes im Jahr 2011/12 hat sich nun die Struktur des Planvorhabens geändert. Geplant ist die Neuansiedlung eines Einzelhandelsfachmarktzentriums, das neben den bereits planerisch festgesetzten Sportfachmarkt und Möbelfachmarkt (mit reduzierter Verkaufsfläche) nun als Frequenzbringer einen Verbrauchermarkt vorsieht. Die Entwicklung eines modernen, marktgerechten und wettbewerbsfähigen Fachmarktzentriums sowie Verbrauchermarktes wird zur Veränderung von Kundenströmen, Einkaufsverhalten und Versorgungsstrukturen beitragen.

Mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin ist die Sicherung der Versorgungszentren für Nahversorgung und der Innenstadt verankert worden. Im Einzugsbereich des Vorhabens existieren bereits heute einige Einzelhandelsstandorte bzw. Nahversorgungszentren, die kaum noch Entwicklungsperspektiven aufweisen, aber für eine fußläufige Nahversorgung relevant sind.

Der Einzelhandelsverband Nord e.V. und die IHK zu Schwerin haben am 10.09.2015 eine Gesprächsrunde, u. a. mit den Betreibern von Verbrauchermärkten im potenziellen Einzugsgebiet des Planvorhabens, dem Projektentwickler sowie der Stadt Schwerin, zum Planvorhaben „Am Haselholz“ durchgeführt. Im Rahmen dieser Gesprächsrunde legten die vom Vorhaben betroffenen Bestandsunternehmen und der Investor ihre Sicht dar. Im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung mit verträglicher Ansiedlungspolitik setzt sich die IHK für Planungs- und Investitionssicherheit ein.

Auf Grundlage des vorliegenden CIMA-Gutachtens, des Einzelhandelskonzeptes und insbesondere unserer Gesprächsrunde möchten wir zum Planvorhaben folgende Hinweise geben:

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 19010 Schwerin | Büroanschrift: Ludwig-Bölkow-Haus | Graf-Schack-Allee 12 | 19053 Schwerin

Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihkzuschwerin.de

Commerzbank AG, Schwerin | BIC: DRESDEFF140 | IBAN: DE63 1408 0000 0253 5440 00 ; Deutsche Bank AG, Filiale Schwerin | BIC: DEUTDE33HAN | IBAN: DE29 1307 0000 0304 3445 00

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | BIC: NOLADE21LWL | IBAN: DE49 1405 2000 0350 0396 90 ; VR-Bank eG | BIC: GENODEF1SN1 | IBAN: DE38 1409 1464 0000 0395 00

Deutsche Kreditbank AG | BIC: BYLADEM1001 | IBAN: DE19 1203 0000 0018 0491 63

1. Agglomerationswirkung Gesamtvorhaben

Dem Beteiligungsverfahren liegt eine gutachterliche Beurteilung der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4.500 qm Verkaufsfläche bei. Damit stellt der Gutachter die Umsatzumverteilung dieses Vorhabenteils dar. Da bereits eine planungsrechtliche Festsetzung für ein Sondergebiet Einzelhandel vorliegt, wurde von einer erneuten gutachterlichen Prüfung der weiteren Fachmarktansiedlungen auf dem Gelände des Planvorhabens abgesehen. Wir regen an, auch die Agglomerationseffekte des Gesamtvorhabens in der neuen Ausrichtung mit dem Verbrauchermarkt zu betrachten.

2. Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren

Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort wird, anders als das ursprüngliche Planvorhaben, eine Umsatzumverlagerung aus den Nahversorgungszentren zur Folge haben. Hier liegen die Umsatzumverteilungsquoten für Lebensmittel bei allen zentralen Versorgungsbereichen im nahen Einzugsgebiet im abwägungsrelevanten Bereich. Ergänzend sei hierbei zu berücksichtigen, dass der Umfang der ökonomischen Auswirkungen auf und die Umsatzverlagerungen von den bestehenden Nahversorgungszentren und sonstigen Einzelhandelsstandorten vom zukünftigen Betreiber abhängt.

3. Nahversorgungszentrum Köpmarkt

Die ökonomische Wirkungsanalyse des CIMA-Gutachtens zeigt, dass insbesondere vom Nahversorgungszentrum Köpmarkt eine Umsatzumverteilung von 15,1 % im Sortiment Lebensmittel zu erwarten ist. An diesem Standort wurde in den letzten Jahren intensiv investiert, um eine qualitative Aufwertung der Versorgungsstruktur zu erreichen. Mit Rückblick auf die Einschätzung der Betroffenen während der Gesprächsrunde sind negative wirtschaftliche Effekte für das Nahversorgungszentrum Köpmarkt nicht auszuschließen.

4. Sonstiges

Das Planvorhaben trägt zu einer modernen Versorgungsstruktur in Schwerin bei. Mit dem autoorientierten Standort an der Umgehungsstraße und Ludwigsluster Chaussee werden eine Versorgung des Stadt-Umland-Raumes und Kaufkraftzuflüsse nach Schwerin begünstigt.

Das Planvorhaben wird hiermit auch den Wettbewerb unter den Nahversorgungsstandorten, insbesondere im südwestlichen Schweriner Stadtgebiet, intensivieren und zu Veränderungen in den Nahversorgungsstrukturen beitragen.

Insgesamt ist die Stadt aufgefordert, eine strategische Einzelhandelsplanung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen, das den Unternehmen und Investoren Planungssicherheit gibt. In der Abwägung der positiven Effekte (Aufwertung des Einzelhandelsstandortes, Angebotserweiterung, zusätzliche Kaufkraftbindung) und der negativen Effekte (Umsatz- und Frequenzverlagerung von Betrieben, insbesondere in schützenswerten Versorgungsbereichen) des Vorhabens sollte daher ein hohes Maß an Sensibilität zu Grunde gelegt werden.

Wir bitten Sie, unsere Hinweise zu berücksichtigen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefanie Scharrenbach
Geschäftsbereichsleiterin
Standortpolitik, International