

Inhalt der Stellungnahme

1. Durch die Ansiedlung eines SB–Verbrauchermarktes komme es zu einer gravierend veränderten Wettbewerbslage, in deren Folge die o.g. Mandantin erhebliche Mieteinbußen oder gar einen Totalausfall zu erwarten habe. Es wird die Schließung des HIT – Verbrauchermarktes am Standort Görries - Fasanenhof befürchtet, da gemäß vorliegendem Verträglichkeitsgutachten ein Umsatzverlust von mindestens 16,2% zu erwarten ist. Dies belege schon das zur Ansiedlung des SB - Verbrauchermarktes erstellte Verträglichkeitsgutachten. Dort heißt es: „Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass am Standort Görries – Fasanenhof eine Schließung des dortigen Verbrauchermarktes (HIT) erfolgt.“ Laut Rechtsprechung der OVGs Münster und Lüneburg sind Umsatzeinbußen und Kaufkraftabflüsse baurechtlich relevant, wenn sie deutlich mehr als 10% betragen. Die Änderung des Bebauungsplans habe daher für die Mandantin existenzgefährdende Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden Umsatzeinbußen bzw. fehlender Mieteinnahmen. Die Mandantin würde keine Mieteinnahmen mehr generieren können. Daher werde die Mandantin durch die Änderung des Bebauungsplans in ihren Rechten aus Art. 12 GG verletzt. Darüber hinaus genieße die Mandantin Bestandsschutz über Art. 14 GG.
2. a)
Die Gemeinde verletze ihre Pflicht zur kommunalen Daseinsvorsorge. Baurechtlich relevant seien die Einwirkungen des Planvorhabens dann, wenn die Gefahr einer Verödung von Stadtteilen zu befürchten ist. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes habe nicht nur existenzgefährdende Auswirkungen auf die Mandantin sondern auch auf die Entwicklung des umliegenden Einzelhandels und damit auch die Entwicklung des Stadtteils selbst. Bedroht seien auch die Mieter der Mandantin. Die anliegenden Märkte haben gravierende Umsatzeinbußen zu befürchten. Die Schließung dieser Märkte hätte gravierende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Eine erhebliche Anzahl von Arbeitnehmern würde bei Schließung des Verbrauchermarktes ihren Arbeitsplatz verlieren. Durch die Schließung würden Gewerbesteuererinnahmen fehlen. Damit würde der Stadtteil insgesamt erheblich geschwächt.
- b)
Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten gefährden. Dies sei hier jedoch der Fall. Die ökonomische Wirkungsprognose zeige auf, dass durch das Planvorhaben verschiedenste Versorgungszentren gefährdet werden, die für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung unerlässlich sind.
- c)
Im Verträglichkeitsgutachten wird hinsichtlich des Einkaufszentrums „Am Fasanenhof“ folgendes aufgezeigt. (Zitat) „Im Fall des Sonderstandortes Am Fasanenhof kann dies aus Sicht der verbrauchernahen Versorgung hingenommen werden, da der Standort keine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernimmt.“ Diese Ausführung sei falsch.
Dieser Umstand wird auch in der Stellungnahme des Ortsbeirates Görries vom 15.07.2015 aufgezeigt. Danach stelle das Einkaufszentrum die einzige Einkaufsmöglichkeit im Stadtteil Görries dar. Insbesondere für viele ältere Bürger sei er die einzige zugängliche Einkaufsmöglichkeit vor Ort.
- d)
Die Gemeinde habe bei ihrer Stadtplanung die Gesamtentwicklung der Stadt (-teile) voranzustellen. Die Gemeinde habe die Existenz der umliegenden Märkte zu sichern. Insbesondere habe die Gemeinde nicht angemessen gewürdigt, dass im Rahmen des „Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2006“ bereits acht schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt wurden, die im Jahre 2015 noch um die Einzelhandelskonzepte für die Statteile

Großer Dreesch, Zippendorf und Mueßer Holz ergänzt wurden. Diese Versorgungsbereiche genießen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB einen besonderen Schutz. Daher bedürfen künftige schädliche Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes einer besonders kritischen Abwägung.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2006 wurde festgestellt, dass keine absatzwirtschaftlich tragfähigen zusätzlichen Verkaufsflächenspielräume bestehen und neue Angebote und Verkaufsflächen weitgehend nur durch Umsatzverteilungen zu realisieren sind. Der Darstellung der Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Verträglichkeitsgutachten ist zu entnehmen, dass alle betroffenen Standorte der Zonen 1 und 2 des Einzugsgebietes Umsatzverteilungsquoten von 10,5 bis 16,3% erwarten müssen. Die Schlussfolgerung, dass negative städtebauliche Konsequenzen mit Ausnahme des Standortes Hamburger Allee nicht zu erwarten seien, ist schlicht falsch und so nicht haltbar.

Aufgrund der dem Verträglichkeitsgutachten innewohnenden, offensichtlichen Fehlbeurteilung der städtebaulichen Konsequenzen des Verbrauchermarktes wird dem Abwägungsgebot nicht genüge getan.

e)

Im Verträglichkeitsgutachten wird erwähnt, dass durch die Realisierung des Verbrauchermarktes Am Haselholz die stadtplanerischen Bemühungen erschwert werden, das Stadtteilzentrum Berliner Platz durch Ansiedlung eines Vollsortimenters zu stärken. Dies steht nicht im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin aus dem Jahre 2005, welches die geltende städtebauliche Planungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung bildet.

f)

Das Vorhaben trägt nicht zur Zielstellung der Stadt der kurzen Wege bei, was erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes sei.

g)

Die Ziele der „räumlich ausgewogenen Versorgung“, der „zentrenrelevanten Sortimente“ sind kaum erfüllt. Der raumordnerische Grundsatz „Einzelhandelskonzepte“ bisher überhaupt nicht.

Fraglich ist, inwieweit das Konzept des geplanten Verbrauchermarktes im Widerspruch zu den jüngsten Investitionen in das Nahversorgungszentrum Köpmarkt steht, da dies eine Umsatzverteilung von 15,1% im Sortiment Lebensmittel zu erwarten hat. Durch besagte Investitionen sollte eine qualitative Aufwertung der Versorgung erreicht werden, die nun droht unterlaufen zu werden.

h)

Gestützt würden diese Argumente durch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“. Dort sind in der Begründung unter 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ folgende Passagen enthalten.

Seite 5:

„Die Landeshauptstadt verfolgt hiermit die Zielsetzung Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend auszuschließen. Damit wird einer räumlichen Zersplitterung von Handelslagen vorgebeugt. Zudem würden Neuansiedlungen im Plangebiet voraussichtlich nur zu einer Umsatzumverteilung führen. Ein Funktionalitäts- und Attraktivitätsverlust mindestens im Nahversorgungszentrum Neue Gartenstadt aber auch in denen benachbarter Stadtteile (z.B. Dreescher Markt, Berliner Platz) wäre zu befürchten.“

Seite 6:

„Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Diese Regelung beinhaltet den Ausschluss der in der Schweriner Sortimentsliste enthaltenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Vom Ausschluss betroffen sind auch die als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente. Auch für nicht-zentrenrelevante Warengruppen besteht die Zielsetzung, dieses Segment auf zentrale Versorgungsbereiche oder vorhandene Sonderstandorte zu bündeln und diese insgesamt zu stärken.

Mit dem grundsätzlichen Ausschluss des Einzelhandels werden die vorab genannten Zielstellung planungsrechtlich gesichert“

Die Widersprüchlichkeit der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Begründung der geplanten Änderung sei evident.

i)

Im Übrigen verletze ein Bebauungsplan, der einem Ziel der Regionalplanung widerspricht (hier: Einzelhandelskonzept 2006 und Bebauungsplan Nr. 35.05 „Gartenstadt - Mettenheimer Straße) auch dann das Anpassungsgebot des § 1 Abs.4 BauGB, wenn er aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden ist. Die Ausweisung als Sondernutzungsfläche vermag somit nicht die Verstöße gegen die Regionalplanung zu heilen.

j)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aus der Beschlussfassung 00356/2015 lässt sich unter 1. Sachverhalt entnehmen, dass der vom Projektentwickler geplante Verbrauchermarkt lediglich als „Frequenzbringer“ fungieren soll.

Betrachtet man die abstrakte Wertigkeit der hier gegenüberstehenden Rechtsgüter und die Eingriffe in die Grundrechte nicht nur der Mandantin, stehen sowohl die Wertigkeit der Rechtsgüter als auch die Intensität des Eingriffs in die Grundrechte der Mandantin in einem krassen Missverhältnis zu dem Wunsch, einen Fachmarkt zu finden bzw. diesen durch einen Frequenzbringer in Form eines Fachmarktzentrums zu ersetzen. Dieses Missverhältnis würde bislang nicht angemessen gewürdigt.

3. Die Änderung des Bebauungsplans sei insgesamt abwägungsfehlerhaft. Sämtliche Aspekte seien nicht hinreichend in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Die gravierenden Einbußen des Sonderstandortes können entgegen den Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens nicht hingenommen werden. Tatsächlich ist die Existenz der Mandantin erheblich bedroht.

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, sei verletzt, da eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden habe.

Das Gebot bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sei nicht berücksichtigt.

Das Verträglichkeitsgutachten steht hinsichtlich der Aussagen unter Ziffer 5 Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz im Widerspruch zu den vorgenannten Ausführungen.

Daher sei die Planung nicht nachvollziehbar. Die Belange der Mandantin und der weiteren Stadtteilzentren sind in der Abwägung gänzlich unbeachtet geblieben.

Ergebnis der Abwägung

1. Zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz wurde von der CIMA ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet. Die im Gutachten enthaltene ökonomische Wirkungsprognose zeigt in der Tat auf, dass nicht ausgeschlossen werden kann, 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. Gleichwohl konstatiert das Gutachten, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in Ihrer Gesamtheit aber nicht gefährdet sind. Die zitierten Rechtsprechungen der Oberverwaltungsgerichte sind bekannt. Auch das OVG Koblenz urteilt ähnlich. Dass die Relevanzschwelle der Umsatzverteilungsquote regelmäßig bei 10% angenommen wird entspricht jedoch 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. Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg sind wirtschaftliche Auswirkungen erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10% und 20% relevant. Das Verwaltungsgericht Göttingen geht sogar davon aus, dass ein zwischengemeindlicher Umsatzabfluss von 20% vertretbar ist. Deshalb gehen neuere Rechtsprechungen davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von mindestens 20% schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Einkaufszentrum Görries – Am Fasanenhof ist nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Insofern sind die befürchteten Auswirkungen auf den HIT-Verbrauchermarkt zu relativieren. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes tatsächlich auf den HIT- Markt hat. Wahrscheinlich ist, dass der HIT - Markt 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 nicht unerheblichen Teil seines Kundenkreises ohnehin in den Nachbargemeinden (z.B. Klein und Groß Rogahn, Stralendorf, Zülow, Walsmühlen) akquiriert. Im Falle einer Schließung wäre die gleichwertige Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelanbieter unwahrscheinlich. Aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes ist aber eine kurzfristige Nachnutzung im gewerblichen Bereich realistisch.

Eine Verletzung der genannten Grundrechte ist nicht erkennbar. Artikel 12 garantiert die Berufsfreiheit; Artikel 14 garantiert den Schutz des Eigentums. Es offensichtlich, dass der Ausfall eines Mieters, die Mandantin nicht in ihrer jetzigen beruflichen Tätigkeit als Vermieterin behindert. Die leerstehende Immobilie kann durch sie jederzeit wieder vermietet werden. Zudem verbleibt die Immobilie weiter im Eigentum der Mandantin. Eine Enteignung wird durch die Planänderung nicht bewirkt.

2. a)
Bei den neben dem HIT – Markt Am Fasanenhof ansässigen Handelsunternehmen handelt es sich zum überwiegenden Teil um spezialisierte Einzelhändler und Dienstleister, wie z.B. Fliesen- und Kaminstudio, Möbelhaus, Reifen Center, Sonderpostenmarkt, Babyausstatter, Reinigungs- und Kommunaltechnik, Car Hifi oder Freie Autowerkstatt. Aufgrund dieser Spezialisierung generieren die genannten Unternehmen ihre Umsätze mit Sicherheit nicht ausschließlich durch die Kunden des HIT – Marktes. Somit ist also nicht zu erwarten, dass diese Unternehmen Umsatzeinbußen drohen, die ihre Existenz gefährden.
Auf die Entwicklung des Stadtteiles, im konkreten Fall des vorhandenen Gewerbegebietes, hätte die Schließung einzelner Märkte, was auch aus rein unternehmerischen Gründen eintreten könnte, keine irreparablen Auswirkungen. Der Wechsel von Firmen und Mietern in gewerblichen Bereichen sind allgegenwärtige Prozesse. Die Gefahr einer Verödung des

Stadtteils Görries oder seiner Schwächung besteht dabei nicht. Mögliche Auswirkungen würden sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet beschränken.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Arbeitsplätzen oder die Generierung von Gewerbesteuererträgen kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist.

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. Somit sind die Versorgungszentren nicht in ihrem Bestand gefährdet. Mögliche Auswirkungen auf die im näheren Umfeld des zukünftigen Fachmarktzentrums liegenden schützenswerten, zentralen Versorgungsbereiche wurden dabei ermittelt.

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. Die Umsatzverteilungseffekte beziffert die Prognose für die Hamburger Allee auf 11,5%. Möglicherweise würde der dort ansässige Verbrauchermarkt in der Keppler Passage, der auf zwei Etagen betrieben wird, seine Verkaufsfläche insoweit reduzieren müssen, als dass die obere Etage aufgegeben wird. Städtebaulich ist 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 Am Berliner Platz werden bei einem Umsatzverteilungseffekt von voraussichtlich 12,6% keine direkten negativen Folgen prognostiziert. Jedoch könnte das Planvorhaben die Bemühungen, das Stadtteilzentrum durch Ansiedlung eines Vollsortimenters und Drogeriefachmarktes aktiv zu stärken, beeinträchtigen. In seinem Bestand ist das Stadtteilzentrum nicht gefährdet. Die Nahversorgung wird durch zwei vorhandene Lebensmitteldiscounter gesichert. Negative Effekte für die Discounter sind nicht zu erwarten. Somit sind auch keine städtebaulichen Missstände durch z.B. leerstehende Kaufhallen zu befürchten.

Für das Stadtteilzentrum Dreescher Markt werden, obwohl auch hier mit einem Umsatzverteilungseffekt von 10,9% 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.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist in den drei Stadtteilen also gesichert.

Für das am Südrand des Großen Dreesches liegende Nahversorgungszentrum Am Köpmarkt wird mit 15,1% die höchste Umsatzverteilungsquote in den drei Stadtteilen prognostiziert. Als städtebaulich nicht integrierter Standort (periphere Lage außerhalb des eigentlichen Stadtteils, getrennt durch eine vierspurige Bundesstraße) spricht der Köpmarkt hauptsächlich PKW – Kunden an. Die im Köpmarkt 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.

c)

Für das Einkaufszentrum „Am Fasanenhof“ kommt das Verträglichkeitsgutachten zu dem Ergebnis, dass dem Einkaufszentrum keine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zukommt. Das Einkaufszentrum befindet sich in einer peripheren Lage am Westrand des Gewerbegebietes Görries direkt an der Gemeindegrenze zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gewerbegebiet selbst ist von den Wohnbereichen des Stadtteils Görries durch die vierspurige Umgehungsstraße (stadtnahe Tangente) getrennt. Für Fußgänger ist die Umgehungsstraße nur im Bereich der Brückenüberführung Deutsche Bahn / Rogahner Straße überwindbar. Von den Wohnbereichen z.B. an den Straßen Am Heidberg oder Knöchernhorst beträgt die Fußwegentfernung gut 2,0 km. Gleiches trifft auf den Wohnbereich Kaspelwerder zu. Selbst von der Breiten Straße beträgt die Entfernung im günstigsten Fall immer noch 1,5 km Fußweg.

Angesichts dieser Entfernungen erscheint es aus Sicht der Stadtplanung äußerst fraglich, ob gerade ältere Bürger diese Fußwege für den täglichen Einkauf auf sich nehmen können oder wollen. Vielmehr dürften diese Menschen auf den ÖPNV oder andere Verkehrsmittel angewiesen sein. In diesem Fall stehen ihnen auch andere Einkaufszentren als Ziel zur Auswahl. Für die wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Görries kommt dem Einkaufszentrum Am Fasanenhof aufgrund seiner isolierten Lage keine Bedeutung zu. Die genannten Umstände erkennt der Ortsbeirat in seiner Stellungnahme allerdings. Deshalb blieben dessen Ausführungen im Planungsprozess unberücksichtigt.

d)

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006 sind die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Schwerin definiert. Dabei handelt es sich um das Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt), die Stadtteilzentren Dreescher Markt, Berliner Platz, Hamburger Allee, Kieler Straße und die Nahversorgungszentren Güstrower Straße, Köpmarkt, Paulsstadt, Lessingstraße. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz 2015 hat insbesondere die Situation in den drei Stadtteilen neu bewertet, aber auch eine gesamtstädtische Analyse vorgenommen. Die in den Konzepten definierten zentralen Versorgungsbereiche sollen auch zukünftig bestehen bleiben. Um etwaige negative Auswirkungen feststellen zu können, wurde das Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines SB-Verbrauchermarktes erarbeitet. Wie bereits vorab dargestellt, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit nicht gefährdet sind. Die genannten Versorgungsbereiche sind demnach in ihrem Bestand als solches nicht gefährdet. Trotz der ermittelten Umsatzverteilungsquoten zwischen 10,5% und 16,3% sind die gezogenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf etwaige negative städtebauliche Auswirkungen richtig.

e)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006 und die Teilfortschreibung 2015 definieren den Berliner Platz als Stadtteilzentrum. Dieser soll durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters gestärkt werden. Dieses Ziel der Stadtentwicklung wird auch nach Ansiedlung des Verbrauchermarktes Fachmarktzentrum Am Haselholz verfolgt. Das Verträglichkeitsgutachten zum Verbrauchermarkt selbst beschreibt das Risiko für eine weitere Ansiedlung am Berliner Platz als Erschwernis für diesbezügliche stadtplanerische Bemühungen. Dieses Risiko nimmt die Landeshauptstadt Schwerin zur Kenntnis. Städtebaulich wird die Chance gesehen, dass bestimmte Ansiedlungen im Fachmarktzentrum Am Haselholz zu den gewünschten positiven städtebaulichen Entwicklungen im Stadtteilzentrum Berliner Platz führen.

f)

Der Zielstellung Stadt der kurzen Wege wird mit dem Vorhaben durchaus entsprochen. 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 ausge-

wähltes, 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.

g)

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist die Zielstellung eine räumlich ausgewogene Versorgung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf Grundlage der vorhandenen Einzelhandelskonzepte in ausreichendem Maße erfüllt und gesichert. Mit dem Fachmarktzentrum Am Haselholz wird ein zusätzliches leistungsfähiges städtebaulich integriertertes Einkaufszentrum entwickelt, dessen Angebot sich nicht ausschließlich an motorisierte Kunden richtet. Eine solche Entwicklung steht im Einklang mit raumordnerischen Grundsätzen.

Investitionen in den Bestand erfolgen auf Grundlage eigener unternehmerischer Entscheidungen. Der etwaige Erfolg solcher Investitionen gehört zum normalen unternehmerischen Risiko bei der Ausübung eines Gewerbes. Wie bereits unter Punkt 2b) ausgeführt, werden die im Köpmarkt vorhandenen Lebensmittelanbieter als modern und leistungsfähig bewertet. Das trifft auch auf den vorhandenen Drogerie- und Textilmarkt zu. Die qualitative Aufwertung erfolgte gerade durch die Ansiedlung letztgenannter Märkte.

h)

Die aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ zitierten Passagen beinhalten Aussagen zu den in den Mischgebieten getroffenen Festsetzungen. Diese Mischgebiete befinden sich an der Mettenheimer Straße. Dort wurde neben der Wohnnutzung eine gewerbliche Entwicklung durch Ansiedlung technologieorientierter Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsbetriebe verfolgt. Zum einen ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in diesem Zusammenhang zu bewerten. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden sollen. Das impliziert, dass in begründeten Einzelfällen Entwicklungen außerhalb der Versorgungsbereiche möglich sein müssen. Dies auch weil die Stadtentwicklung die Möglichkeit haben muss auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können.

Zudem ist der o.g. Bebauungsplan eigenständig und fungiert nicht als Planungsgrundlage für das Fachmarktzentrum Am Haselholz. Er ist kein Bestandteil des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 93.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz. Die Frage nach einer etwaigen Widersprüchlichkeit der in den Begründungen getroffenen Aussagen stellt sich aus Sicht der verbindlichen Bauleitplanung daher nicht.

i)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot ist erfüllt. Entsprechende Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde haben stattgefunden. In seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 17.08.2015 hat das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung mitgeteilt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

j)

Unter Würdigung der in den vorangestellten Kapiteln und Abschnitten dargelegten Sachverhalte ist erkennbar, dass öffentliche und private Belange abgewogen worden sind. Der Vorwurf, es hätte überhaupt keine sachgerechte Abwägung stattgefunden, ist unbegründet. Das im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung verwendete Synonym „Frequenzbringer“ beschreibt, dass die gewünschte städtebauliche Entwicklung vor Ort über einen Kunden frequenteren 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. Diese Zielstellung steht nicht im Widerspruch zu den Grundrechten der Mandantin.

3. Abwägungsrelevante Aspekte sind Bestandteil des Planungsprozesses. Dazu zählen auch etwaige Einbußen des HIT – Marktes. Die prognostizierte Umsatzeinbuße liegt mit 16,6% zwar deutlich über dem Schwellwert von 10%, aber auch unterhalb der Obergrenze von 20%. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Umsatzverteilung tolerierbar. Für die gesamtstädtische Entwicklung entfalten die aus der Entwicklung des Fachmarktzentrums Am Haselholz erwachsenden Vorteile ein weitaus höheres Gewicht. Das Risiko der etwaigen Schließung eines Lebensmittelmarktes, der kein Bestandteil eines schützenswerten zentralen Versorgungsbereiches ist, tritt dahinter zurück.
Aus einer Schließung des Marktes resultierende Mietausfälle sind Bestandteil des unternehmerischen Risikos. Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes Görries werden Mietausfälle nur von kurzer Dauer sein. Die Existenz der Mandantin ist nicht bedroht. Ebenso wenig kommt es zu einer Beeinträchtigung weder des Ortsteiles Görries noch anderer Stadtteile.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme werden nicht berücksichtigt.