

Junker+Kruse Stadtforschung Planung | Markt 5 | D-44137 Dortmund

Porta Service & Beratungs GmbH & Co. KG
Bau-/Immobilienabteilung
Herr Jörg Husemann
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica

Dortmund, 15.01.2019

Per E-Mail: j.husemann@porta.de

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar:
Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum o.g. B-Plan**

Sehr geehrter Herr Husemann,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" (4. Änderung) sind Stellungnahmen eingegangen, die einzelhandelsrelevante Aspekte (u.a. die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junker+Kruse 2018) berühren und die es auszuwerten und abzuwägen gilt. Insgesamt sind folgende drei Stellungnahmen zu berücksichtigen:

- Gemeinde Hornstorf (Schreiben vom 18.11.2018)
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (Schreiben vom 30.10.2018)
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 26.11.2018)

Gutachterlicherseits wird zu einzelhandelsrelevanten Aspekten der jeweiligen Stellungnahmen wie folgt Stellung genommen:

Gemeinde Hornstorf (Schreiben vom 18.11.2018)

„In der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse von 04/2018 wird im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festgestellt, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort zur Verfügung steht. Hätte der Gutachter nicht nur die Hansestadt Wismar betrachtet, sondern den gesamten SUR Wismar Bereich, wäre er zu dem Ergebnis gekommen, dass schon 2 Alternativstandorte (hier: Kritzow & Gägelow) entsprechend den Festlegungen des REHK vorhanden sind.“

- Beide vom Einwender genannten Ergänzungsstandorte befinden sich gemäß REHK in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb der Hansestadt Wismar. Die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse durchgeführte Standortalternativenprüfung erfolgte nicht im Hinblick auf das REHK, sondern auf den Programmsatz 4.3.2 (4) des LEP MV. Demzufolge ist nachzuweisen, dass kein integrierter Standort für die Ansiedlung eines solchen Möbelmarktes in Verbindung mit den weiteren beiden Fachmärkten geeignet ist. Auftragsgemäß wurden Standortalternativen nur in der Hansestadt Wismar sachgemäß geprüft und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.
- Empfehlung: Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

„In der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird ebenfalls festgestellt, dass der SUR grundsätzlich keine weitere Nahversorgung benötigt.“

- Diese Feststellung wird nicht in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse getätigt, sondern ist eine Schlussfolgerung des Einwenders aufgrund quantitativer Aspekte. Zwar mag die Zentralität im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 1,25 auf Kaufkraftzuflüsse deuten. Allerdings bleiben dabei (teil-)räumliche und qualitative Gesichtspunkte unberücksichtigt. Mit Blick auf die Angebotsausstattung im Stadtteil Dargetzow wird ersichtlich, dass es sich dabei um einen räumlich unterversorgten Bereich handelt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der avisierten Größenordnung kann somit zu einer Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (Schreiben vom 30.10.2018)

„Die gutachterlich vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung um je 50 m² in den betroffenen Sortimentsbereichen ist aus unserer Sicht zu pauschal und im Sinne eines adäquaten Schutzes nicht zielführend. [...]

Darüber hinaus sehen wir auch die Berechnung der vorgesehenen Reduzierung der Randsortimente als irreführend an. Es handelt sich nicht um eine Reduzierung in Bezug auf das Sortimentskonzept des Möbelmarktes [...], sondern auf die angenommenen Eingangswerte der Analyse [...]. Aus der Tabelle 2 ergibt sich eine konzeptionelle Verkaufsfläche von 525 m² (6000m²-5475m²) für zentrenrelevante Randsortimente (ausgenommen Lampen/Leuchten). Das Gutachten suggeriert nun eine Verkaufsflächenreduzierung von 150 m² über die drei betroffenen Sortimentsbereiche [...] und endet mit der Empfehlung [...], jeweils 150m² für die drei betroffenen auszuweisen. Insgesamt entsprechen diese kumuliert 450m² Verkaufsfläche also nur einer Reduktion um 75m² verglichen mit dem Möbelmarkt-Konzept. Wir kommen zu dem Schluss, dass die Eingangswerte der Analyse überdimensioniert sind. Die zentrenrelevanten Randsortimente im geplanten Möbelmarkt sollten

aus unserer Sicht daher auf ein Minimum beschränkt werden, welches das vom Gutachten vorge-sehene Maß noch unterschreitet.“

- Das Sortimentskonzept des potenziellen Betreibers dient als Grundlage für die vorhabenrele-vanten Annahmen der Verträglichkeitsanalyse. Es handelt sich dabei um das gängige Konzept des Betreibers. Das Sortimentskonzept des Betreibers wurde in die der Verträglichkeitsanalyse zugrundeliegenden Sortimentssystematik übertragen. Dabei wurden Annahmen zur Zuordnung sachgemäß getroffen und einzelne Sortimente gemäß Sortimentsschlüssel aggregiert. Die in die Analyse eingestellten sortimentspezifischen Verkaufsflächen liegen schließlich i.S. einer Worst Case-Betrachtung leicht über den Größenordnungen des gängigen Sortimentskonzeptes des Betreibers.
- Da für die in das Berechnungsmodell eingestellten sortimentspezifischen Verkaufsflächen städtebauliche Auswirkungen auf die Wismarer Innenstadt nicht auszuschließen waren, wurde gutachterlicherseits eine Reduzierung empfohlen. Diese Reduzierung um jeweils 50 m² ist – entgegen der Einschätzung des Einwenders – nicht pauschal, sondern wurde für jedes Sorti-ment einzeln rechnerisch hergeleitet. Die Auswirkungen in der Wismarer Innenstadt werden sich folglich im wettbewerblichen Rahmen bewegen und nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. An dieser Stelle sei drauf verwiesen, dass das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral ist und nicht vor Konkurrenz schützt.
- Empfehlung: Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

„Ebenso sollten, aus den aufgeführten Gründen, für die beiden geplanten Fachmärkte Randsorti-mentsvorgaben getroffen und entsprechende Kontrollmechanismen festgelegt werden. Die Be-schränkung auf eine Ausweisung „...mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten...“ (Begründung, Seite 33) ist aus unserer Sicht nicht ausreichend und lässt deutlich zu viel unkontrollierten Spiel-raum für die Sortimentsstruktur.“

- Bislang ist nicht bekannt ist, welche Fachmärkte sich am Vorhabenstandort ansiedeln werden, so dass dem Investor eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll. Da Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten regelmäßig Randsortimente führen, ist eine Regulie-rung gutachterlicherseits zu empfehlen. Während jedoch von nicht-zentrenrelevanten Randsor-timenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbe-reiche ausgeht, sollten zentrenrelevante Randsortimente nur in einem begrenzten Umfang zu-lässig sein. Es wird seitens des Gutachters vorgeschlagen, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für den SUR Wismar auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufs-fläche der Fachmärkte zu zulassen.
- Empfehlung: Der Einwendung wird gefolgt.

„Darüber hinaus klammert die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse das Kernsortiment des Möbelmarktes gänzlich aus. [...] In diesem Zusammenhang sehen wir auch den Gebietszuschnitt der Verträglichkeitsanalyse kritisch, da der westliche Bereich des SUR Wismar ausgeklammert wird und somit die bestehenden Betriebe der Warengruppe Möbel, z. B. in Gägelow und Hinter Wendorf, nicht mit betrachtet werden.“

- Die Untersuchung des Kernsortiments Möbel war nicht Auftragsgegenstand der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse.
Dennoch kann folgendes dazu ausgeführt werden: Bereits im REHK SUR wurde aufgezeigt, dass es in der Warengruppe Möbel – insbesondere in der Hansestadt Wismar – aufgrund bestehender Kaufkraftabflüsse zusätzlichen Entwicklungsbedarf gibt. In den vergangenen Jahren hat sich die Angebotssituation nicht deutlich verbessert. Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes am Vorhabenstandort kann somit zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und zu einem Kaufkraftrückgewinn in dem Segment Möbel beitragen.
- Die Abgrenzung des Untersuchungsraums wurde mit Blick auf die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Vorhaben bewusst eng gefasst. Der abgegrenzte Untersuchungsraum trägt dazu bei, dass für die untersuchungsrelevanten Sortimente, welche z. T. Randsortimente sind, die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen dargestellt und bewertet werden können. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums in Richtung Westen steht im Widerspruch zu einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz.
- Empfehlung: Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 26.11.2018)

- Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestehen keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen,



Stefan Kruse

