

Inhalt der Stellungnahme

1. Durch die Art des geplanten Vorhabens sowie die unmittelbare Nähe zur Gemeinde Brüsewitz sei mit einem spürbaren Einfluss auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde zu rechnen.
2. Durch die Neuansiedlung eines weiteren konkurrierenden Möbelhauses in unmittelbarer Nähe wird ein relevanter Umsatzabfluss aus der Gemeinde befürchtet. Der zu erwartende Kaufkraftabfluss könnte zu einem deutlichen Umsatzrückgang beim ortsansässigen Möbelhaus führen, was dessen wirtschaftliche Stabilität gefährden könnte.
3. Infolge möglicher Umsatzeinbußen des bestehenden Möbelhauses würde von einem Rückgang der Gewerbesteuereinnahmen auszugehen sein. Eine solche Entwicklung würde die kommunale Haushaltsslage negativ beeinflussen und die Investitionsspielräume der Gemeinde einschränken.
4. Durch die Ansiedlung des Möbelmarktes würde zusätzlicher Individualverkehr in Richtung Schwerin insbesondere stark frequentierte Achsen wie die B 104 belasten und bestehende infrastrukturelle Engpässe verschärfen.

Ergebnis der Abwägung

- zu 1: Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Möbelmarkt. Dieser befindet sich ca. 16 Fahrkilometer vom Gewerbegebiet Brüsewitz entfernt. Eine unmittelbare Nähe kann damit nicht bestätigt werden. Im Gewerbegebiet Brüsewitz befindet sich ein Möbelmarkt. Weitere Einzelhandelseinrichtungen gibt es in der Gemeinde Brüsewitz nicht. Somit ist nicht von der Betroffenheit einer bestehenden Einzelhandelsstruktur auszugehen.
- zu 2: Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin hat ermittelt, dass in der Region zwar sehr gute bis überdurchschnittliche Angebotsausstattungen in den Branchen Möbel und Wohneinrichtung vorhanden seien. Diese Feststellung bewertet jedoch die Situation im gesamten Stadt-Umland-Raum Schwerin. Aus stadtplanerischer Sicht sind die Angebote des Möbelhandels ungleichmäßig verteilt. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center hat ermittelt, dass sich rund 60% der vorhandenen Verkaufsfläche im Bereich Möbel im Umlandraum befinden. Davon profitieren Schweriner Umlandgemeinden, wie z.B. die Gemeinde Brüsewitz, die über keine zentralörtliche Funktion verfügt. Dies widerspiegelt sich auch in den in der städtebaulichen Wirkungsanalyse ermittelten Kennziffern zur Zentralität im Kernsortiment Möbel. Die Zentralität zeigt an, wie viel der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass die gesamte Kaufkraft vor Ort verbleibt. Werte unter 1 entsprechen Kaufkraftabflüssen, Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin. Für das Oberzentrum Schwerin beträgt die Zentralität lediglich 0,67, während sie für die Gemeinde Brüsewitz aktuell 10,22 beträgt. Für das Oberzentrum Schwerin bedeutet der Zentralitätswert einen deutlichen Kaufkraftabfluss an andere Standorte. Aus raumordnerischer Sicht kann daraus abgeleitet werden, dass für das Oberzentrum Landeshauptstadt Schwerin noch Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung von Möbelmärkten bestehen.

Für die Gemeinde Brüsewitz hat die städtebauliche Wirkungsanalyse ermittelt, dass der in Brüsewitz ansässige Möbelmarkt von einer Umsatzverteilung von bis zu 13% betroffen sein könnte. Eine Gefährdung der wirtschaftlichen Stabilität prognostiziert die städtebauliche Wirkungsanalyse nicht. Diese würde erst ab einer Umsatzverteilung von 20% zu befürchten sein.

Zudem stellt die städtebauliche Wirkungsanalyse fest, dass die Gemeinde Brüsewitz trotz der nicht vorhandenen zentralörtlichen Funktion bereits heute ein über ihre Versorgungsfunktion hinausgehendes Angebot aufweist. Die Gemeinde Brüsewitz verfügt infolge eines relevanten Angebotsbestandes im Sortiment Möbel, welches über die Eigenversorgung hinausreicht, über entsprechende Kaufkraftzuflüsse, die das lokale Kaufkraftvolumen deutlich übersteigen. Auch nach der Ansiedlung eines weiteren Möbelmarktes wird die sortimentsspezifische Zentralität der Gemeinde Brüsewitz mit einem Wert von 8,91 sehr hoch sein. Damit sind auch zukünftig Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die das lokale Kaufkraftvolumen deutlich übersteigen.

- zu 3: Bei den möglichen Umsatzeinbußen handelt es sich um wettbewerbliche Auswirkungen. Ein damit einhergehender Rückgang von Gewebesteuereinnahmen gehört zu den Risiken kommunaler Haushaltsführung. Konkurrenz- und Wettbewerbsschutz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- zu 4. Um mögliche negative Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz wie z.B. die B 104 zu ermitteln, wurde das Straßenbauamt Schwerin als zuständige Behörde beteiligt. Seitens des Straßenbauamtes wurden gegen die Planung keine Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme Nr. 1 bis 4 werden nicht berücksichtigt.