

Inhalt der Stellungnahme

1. Bestehendes Baurecht für ein Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² im Bereich Graf – Yorck – Straße würde in der städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Hierfür liegt seit 2016 ein Bauvorbescheid vor. Ein Bauantrag wurde am 26.07.2021 gestellt. Das Projekt befindet sich somit in einem fortgeschrittenen Planungsstand. Dieses Vorhaben sei in der Wirkungsanalyse nicht als potentiell marktprägend berücksichtigt.
2. Die Bewertung zentrenrelevanter Sortimente sei unzureichend. Diese Sortimente seien nur zulässig, wenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Eine solche Einzelfallprüfung fehle im vorliegenden Entwurf in Bezug auf Gägelow/Wismar vollständig.
3. Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Möbelhauses widerspreche der Landes- und Regionalplanung sowie dem Grundsatz der interkommunalen Abstimmung, weil das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept missachtet würde. Darin ist festgehalten, dass im Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ eine Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente nicht vorgesehen ist. Die Möbelverkaufsfläche am Standort wird um 173% erweitert, während die ursprünglich dort vorhandene Nahversorgungsstruktur durch den Umbau massiv reduziert würde.
4. Die Kombination aus dem neuen Möbel-Discounter (B-Plan 116), der geplanten Erweiterung (B-Plan 100) und dem bereits beantragten Großvorhaben (B-Plan 25.95.01) bedrohe die Angebotsvielfalt und Stabilität bestehender Handelsstandorte in der Region, darunter auch das Möbelhaus in Gagelow.
5. Die Planung stehe im Widerspruch zum integrierten Rahmenplan 2030 des Stadt-Umland-Dialogs Schwerin. Dieser formuliert das Ziel einer flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung durch funktionstüchtige Versorgungszentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern. Die geplante Verlagerung des Möbelhandels in eine isolierte Sonderlage ohne städtebauliche Einbindung konterkarriere diese Ziele. Sie gefährde die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Umland, schwäche gewachsene Zentralbereiche und verstärke die Wettbewerbsverzerrung im Stadt-Umland-Verhältnis.
6. Es bestehen Zweifel an der infrastrukturellen Leistungsfähigkeit. Es bliebe unklar, ob die verkehrliche Erschließung insbesondere über die Grabenstraße den zusätzlichen Verkehr durch ein Möbelhaus dieser Größenordnung bewältigen kann. Eine fundierte verkehrsplanerische Bewertung sei im Entwurf bislang nicht sichtbar.

Ergebnis der Abwägung

zu 1: Die städtebauliche Wirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" unrealistisch ist. Die Einschätzung stützt sich zum einen auf die Wahrscheinlichkeit, dass sich aus rein wirtschaftlichen Erwägungen in der Landeshauptstadt Schwerin tatsächlich nur ein großflächiger Möbelmarkt als Vollsortimenter ansiedeln wird, zum anderen auf die nachfolgenden Abläufe.

Der Bebauungsplan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" beinhaltet die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt. Er ist seit dem 29.06.1997 rechtskräftig. Über einen Zeitraum von nunmehr 28 Jahren ist

eine Umsetzung der Planung nicht erfolgt. Die Fläche befindet sich nach mehreren Eigentümerwechseln jetzt im Eigentum des in der Gemeinde Pampow beheimateten großen Möbelhauses. Im Interesse dieses Unternehmens hat die Gemeinde Pampow planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung am Standort in Pampow geschaffen.

Am 27.02.2019 hat die Gemeinde Pampow einen Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplans gefasst. Inhalt der Änderung ist die Erweiterung eines Sonstigen Sondergebiets SO Möbel. Dieser Beschluss wurde am 31.07.2019 im Stralendorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Am 28.08.2019 hat die Gemeinde Pampow die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Pampow“ beschlossen. Planungsziel ist die Erweiterung des im Geltungsbereich vorhandenen Möbelhauses bzw. die Ansiedlung eines weiteren Möbelmarktes durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO - Möbel. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2019 im Stralendorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Offensichtlich hat sich die Gemeinde Pampow mit ihren Beschlüssen für eine Investition auf dem eigenen Gemeindegebiet positioniert.

Diese Einschätzung hatte zur Folge, dass die Landeshauptstadt Schwerin am 01.12.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" eingeleitet hat. Ein Planungsziel ist die Umwandlung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt in ein Gewerbegebiet. Auf den zur Errichtung des Möbelmarktes vorgesehenen Flächen ist durch Sukzession eine Waldfläche entstanden. Dieser Wald muss in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Gädbehenn kann das erforderliche Verfahren zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 15 Abs.1 Landeswaldgesetz schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden. Die Umwandlung des Waldes bedarf auch der Zustimmung der Grundstückseigentümer. Daher wurde die Eigentümerin der zur Errichtung eines Möbelmarktes vorgesehenen Flächen mit Schreiben vom 25.11.2024 beteiligt und um Mitteilung gebeten, ob sie der beabsichtigten Waldumwandlung zustimmen kann. Eine Antwort auf diese Frage liegt bis dato nicht vor.

Per 26.07.2021 wurde für die im Bebauungsplan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal" liegenden Flächen, die als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt festgesetzt sind, ein Bauantrag zur Errichtung eines Einrichtungshauses gestellt. Auch dieser Antrag konnte bis dato aus nachstehenden Gründen nicht beschieden werden.

Im Zuge der baulichen Entwicklung muss der durch Sukzession entstandene Wald gerodet werden. Die Rodung bedarf ebenfalls der Genehmigung des Forstamtes Gädbehenn. In diesem Verfahren hatte das Forstamt Gädbehenn mit Schreiben vom 24.09.2021 die Antragstellerin des Bauantrags, die gleichzeitig Eigentümerin der betroffenen Flächen ist, darum gebeten, fehlende Unterlagen nachzureichen. Dieser Forderung ist die Antragstellerin offenbar nicht nachgekommen. Jedenfalls hat das zuständige Forstamt Gädbehenn mit Schreiben vom 17.08.2025 dem für das Bauantragsverfahren zuständigen Fachdienst Bauen und Denkmalpflege der Landeshauptstadt Schwerin mitgeteilt, dass die Zustimmung zur Errichtung des Möbelmarktes nicht erteilt wird. Offenkundig möchte die Antragstellerin ihrer Mitwirkungspflicht in den Verfahren zur Waldumwandlung nicht nachkommen, da ein tatsächliches Bauinteresse nicht besteht.

Auf Grund der dargestellten Sachverhalte kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit kein tatsächliches Investitionsinteresse für einen Möbelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" besteht.

- zu 2: Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedelung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center aufgestellt. In der Wirkungsanalyse werden die Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismarer Innenstadt untersucht. Da infolge von möglichen Umsatzverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind, ist eine Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bebauungsplan sinnvoll. Entsprechend dieser Empfehlung wurde für die Verkaufsflächen im Bebauungsplan eine entsprechende Obergrenze festgesetzt.
- Beim Standort Gägelow handelt es sich gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern einen Ergänzungsstandort. Die Wirkungsanalyse enthält für diese Standortkategorie eine Bewertung möglicher sortimentsspezifischen Umverteilungen durch das Planvorhaben im Kernsortiment Möbel. Für den Standort Gägelow betragen diese 6%. Damit sind negative städtebauliche Auswirkungen in Gägelow nicht zu erwarten.
- zu 3: Das regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin beinhaltet für den Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ die Handlungsempfehlung keinen weiteren Ausbau nahversorgungsrelevanter bzw. zentrenrelevanter Angebote vorzunehmen. Das entspricht auch den im Einzelhandelskonzept formulierten Steuerungsgrundsätzen. Gemäß der Ansiedlungsregel 2 sollen zentrenrelevante Hauptsortimente nur noch im Hauptzentrum Schweriner Innenstadt oder ausnahmsweise in Nahversorgungszentren möglich sein. Hingegen sollen gemäß der Ansiedlungsregel 3 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortiment in zentralen Versorgungsbereichen oder Sonderstandorten angesiedelt werden. Gemäß dieser Regel ist die Ansiedelung eines großflächigen Möbelmarktes, dessen Hauptsortiment nichtzentrenrelevant ist, im Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ möglich. Folgerichtig kommt es dabei zu einer Erweiterung der Angebotsfläche für Möbel. Dabei sind die für Möbelmärkte branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Eine solche Beschränkung enthält der Bebauungsplan als textliche Festsetzung. Die Reduzierung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen ist damit nicht verbunden. Die im Sieben-Seen-Center vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen bleiben unverändert erhalten.
- zu 4. In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurden keine negativen Auswirkungen festgestellt, welche die Angebotsvielfalt und Stabilität bestehender Handelsstandorte gefährden könnten. Auch für das Möbelhaus Gägelow wurden mögliche Umverteilungen im Kernsortiment Möbel mit lediglich 6% ermittelt. Damit sind negative städtebauliche Auswirkungen, die eine Schwächung der Angebotsvielfalt und Stabilität des Ergänzungsstandortes Gägelow nicht zu erwarten. Diese Folgen könnten frühestens ab einer Umverteilung von 10% eintreten. Bei aus der Umverteilung möglicherweise resultierenden Umsatzeinbußen handelt es sich um wettbewerbliche Auswirkungen. Ein damit einhergehender Rückgang von Einnahmen gehört zu den Risiken des Betriebs eines Möbelhauses. Konkurrenz- und Wettbewerbsschutz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- zu 5. Die Landeshauptstadt Schwerin und die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Schwerin haben im Integrierten Rahmenplan 2030 vereinbart, bestimmte prioritär eingestufte Handlungsfelder und Kooperationsthemen zum Gegenstand weiterer interkommunaler Abstimmung und Zusammenarbeit zu machen. Für die Einzelhandelsentwicklung benennt der Rahmenplan als allgemeine Kooperationsthemen die Stärkung der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahmen Grundversorgung, Ausnahmeregelungen für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Oberzentrums und die Umsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes durch die kommunale Bauleitplanung. Als darunter subsummierte Einzelmaßnahme soll die Prüfung einer etwaigen Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden.

Die geplante Ansiedlung von Möbelhandel am Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ steht nicht im Widerspruch zu den vorab genannten Handlungsfeldern. Der Standort befindet sich nicht in einer isolierten Sonderlage, sondern ist städtebaulich integriert. Südlich und östlich grenzen in fußläufiger Entfernung große Wohngebiete an. Zudem ist es an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Grabenstraße am Standort des geplanten und des vorhandenen Möbelmarktes.

Im Ergebnis der städtebaulichen Wirkungsanalyse für die Ansiedelung zweier Möbelmärkte wurde keine Gefährdung wohnortnaher Versorgungsstrukturen im Umland festgestellt. Ebenso haben die Untersuchungen ergeben, dass eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche wie dem Hauptzentrum Schwerin oder der Innenstadt Wismar nicht zu befürchten ist, da sowohl zentren- als auch nichtzentrenrelevante Randsortimente beschränkt werden.

Die angesprochene Wettbewerbsverzerrung ist aus stadtplanerischer Sicht derzeit als ungleichgewichtig zugunsten von Schweriner Umlandgemeinden, denen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, zu bewerten. Die Ansiedelung des geplanten Möbelmarktes im Oberzentrum Schwerin, kann dieses Ungleichgewicht entzerren.

Zu 6: Eine verkehrsplanerische Untersuchung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungssystems wurde bereits im Jahr 2020 im Rahmen der Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ und zum Bebauungsplan Nr. 116 „Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ durchgeführt. Die Untersuchung bewertete die verkehrlichen Auswirkungen, die aus der Ansiedlung eines großflächigen Höffner - und eines Sconto - Möbelmarktes in Krebsförden entstehen können. Schwerpunkt der Untersuchungen waren die Knoten von der Grabenstraße zur Umgehungsstraße (B106) sowie in Höhe Zufahrt Gewerbegebiet (Tankstelle etc.). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass noch im Vorfeld der Errichtung des Sconto-Möbelmarktes Um- und Ausbauten an den Verkehrsanlagen erforderlich sind. Diese umfassten die Einrichtung eines neuen Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage für die Zufahrt zum Sconto-Möbelmarkt sowie die Einrichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur auf die Umgehungsstraße mit anschließender 200 - 300 m langer Verflechtungsstrecke.

Um etwaig negative Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz wie z.B. die B 106 zu ermitteln, wurde das Straßenbauamt Schwerin als zuständige Behörde beteiligt. Seitens des Straßenbauamtes wurden gegen die Planung keine Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme Nr. 1 bis 6 werden nicht berücksichtigt.