

## **Inhalt der Stellungnahme**

1. Es bestehe keine Angebotslücke im Bereich Möbelhandel. Bereits im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin werde festgestellt, dass in der Region sehr gute bis überdurchschnittliche Angebotsausstattungen in den Branchen Möbel und Wohneinrichtung vorhanden seien. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage nach der raumordnerischen Notwendigkeit einer weiteren großflächigen Ansiedlung im Möbelsegment.
2. Es gäbe eine negative Branchenentwicklung, die im Zusammenhang mit den zu erwartenden Umsatzverteilungen im Möbelsegment zu einem Verdrängungswettbewerb führen könne, der an anderer Stelle zu neuen Leerständen führen kann.
3. Die Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Möbelansiedlung prognostiziert eine Umsatzverteilung von rund 11% aus dem Standort Pampow. Zwischenzeitlich habe im Jahr 2023 in Krebsförden ein Sconto-Markt eröffnet. Vor diesem Hintergrund erscheinen die bisherigen Aussagen zur Verträglichkeit der Ansiedlung nicht mehr belastbar. Es sei zu befürchten, dass sich die Umverteilungseffekte inzwischen deutlich verschärft haben, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsangebote im Möbelsegment auch an anderen Branchenstandorten des Stadt-Umland-Raumes wie in Brüsewitz.
4. Die Städtebauliche Wirkungsanalyse habe die Auswirkungen insbesondere auf die Bedarfe des näheren und weiteren Umlandes nicht vollumfänglich dargelegt. Eine erneute fachliche Beurteilung des Bedarfs und der möglichen negativen Auswirkungen erscheint geboten.

## **Ergebnis der Abwägung**

- zu 1: Die im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin enthaltene Feststellung, dass in der Region sehr gute bis überdurchschnittliche Angebotsausstattungen in den Branchen Möbel und Wohneinrichtung vorhanden seien, bewertet die Situation im gesamten Stadt-Umland-Raum Schwerin. Aus stadtplanerischer Sicht sind die Angebote des Möbelhandels jedoch ungleichmäßig verteilt. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung zweier Möbelmärkte hat ermittelt, dass sich rund 60% der vorhandenen Verkaufsfläche im Bereich Möbel im Umlandraum befinden. Davon profitieren Schweriner Umlandgemeinden, wie z.B. die Gemeinden Pampow und Brüsewitz, die über keine zentralörtliche Funktion verfügen. Dies widerspiegelt sich auch in den in der 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 im Stadt-Umland-Raum Schwerin 1,15 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.
- zu 2: Negative Branchenentwicklungen betreffen alle Möbelanbieter gleichermaßen. Ein damit einhergehender Rückgang von Handelsumsätze gehört zu den Risiken unternehmerischer Tätigkeit. Der Schutz vor einem konjunkturell bedingten Verdrängungswettbewerb ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

zu 3: Die Städtebauliche Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center hat die möglichen Auswirkungen, die aus der Ansiedlung eines Möbel-Höffner Marktes und eines Sconto-Marktes entstehen können untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in der Landeshauptstadt Schwerin Ansiedlungsspielraum für beide Märkte besteht. Deshalb können aus der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung des Sconto-Marktes keine Verschärfungen gegenüber den Schlussfolgerungen der städtebaulichen Wirkungsanalyse resultieren.

Das Versorgungsangebot am Branchenstandort Brüsewitz ist nicht gefährdet. Die Städtebauliche Wirkungsanalyse hat ermittelt, dass der in Brüsewitz ansässige Möbelmarkt von einer Umsatzverteilung von bis zu 13% betroffen sein könnte. Eine Gefährdung der wirtschaftlichen Stabilität prognostiziert die Wirkungsanalyse nicht. Diese würde erst ab einer Umsatzverteilung von 20% zu befürchten sein. Die Gemeinde Brüsewitz hat keine zentralörtliche Funktion. Der Angebotsbestand im Sortiment Möbel, reicht über die Eigenversorgung hinaus. Auch nach der Ansiedlung eines weiteren Möbelmarktes, sind Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die das lokale Kaufkraftvolumen der Gemeinde Brüsewitz deutlich übersteigen.

Für den Möbelmarkt in Pampow prognostiziert die Städtebauliche Wirkungsanalyse bis zu 21% Umsatzverteilung. Hier können wirtschaftliche Auswirkungen zwar nicht ausgeschlossen. Jedoch entstehen hieraus keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin ist das Nahversorgungszentrum Pampow als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Aufgrund der räumlichen Lage im Zentrum der Gemeinde Pampow sind jedoch keine Einschränkungen zu erwarten. Dagegen befindet sich der Möbelmarkt XXXLutz in einer städtebaulich nicht integrierten Lage am östlichen Rand der Gemeinde. Ein wettbewerbsbedingter Leerstand des Möbelmarktes ist als Folge marktwirtschaftlicher, unternehmerischer Tätigkeit zu beurteilen, stellt jedoch keinen städtebaulichen Missstand dar.

zu 4. Aus Sicht der Bauleitplanung liegen keine Anhaltspunkte vor, welche die städtebauliche Wirkungsanalyse oder Teile davon in Frage stellen. Die Aufstellung der Wirkungsanalyse ist durch ein erfahrenes und anerkanntes Gutachterbüro erfolgt. Die Inhalte der Wirkungsanalyse wurden mit der Landesplanung erörtert und für schlüssig befunden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Inhalte der Stellungnahme Nr. 1 bis 4 werden nicht berücksichtigt.