



## Gemeinde Pinnow

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 260/17 <b>Datum:</b> 31.08.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss zum Gutachten "Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin"</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Siraf</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung)	20.09.2017
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	26.09.2017

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) unterliegen Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot zu den Themen Siedlungs-, Wirtschafts-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung. Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen für andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

Insbesondere ist gemäß LEP M-V die landesplanerische Bewertung von regional relevanten Einzelhandelsansiedlungen nur auf Basis eines von den Kommunen des Stadt-Umland-Raums abgestimmten „regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes“ möglich.

Das vorliegende Konzept bezieht sich auf den Stadt-Umland-Raum, der zum Zeitpunkt der Beauftragung und Bearbeitung gültig war. Hierzu zählten die Gemeinden Leezen, Plate, Raben Steinfeld, Pinnow, Banzkow (ohne OT Goldenstädt und Jamel), Sukow, Dobin am See (nur OT Retgendorf), Gneven und Göhren (nur OT Tramm).

In der Zwischenzeit hat es eine räumliche Veränderung des Stadt-Umland-Raums gegeben. Im Amt Crivitz gehören nur noch die Gemeinden Leezen, Plate, Raben Steinfeld und Pinnow zum Stadt-Umland-Raum.

Grundlage des vorliegenden Konzeptes ist jedoch noch der ursprüngliche Stadt-Umland-Raum. Daher ist auch die Zustimmung aller Gemeinden erforderlich.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (6) LEP M-V können Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise in den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum.

Die für die Gemeinden wichtigen Entwicklungsempfehlungen aus dem Konzept sind der Anlage zu entnehmen.

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird nunmehr um Zustimmung zum Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept gebeten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Auszug aus dem Gutachten

Das gesamte Gutachten liegt im Amt Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, in Papierform zur Einsicht vor und kann auf Wunsch auch als pdf versendet werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow bestätigt das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow legitimiert den Bürgermeister, dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin durch Unterzeichnung zuzustimmen.

nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Insgesamt können im SUR Schwerin zum Erhebungszeitpunkt im Dezember 2014 / Januar 2015 30 solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden. Dabei handelt es sich um die Standorte:

- Schwerin, Mueßer Holz, Alte Crivitzer Landstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Weststadt, Berthold-Brecht-Straße (derzeit: Edeka Scharfenberg)
- Schwerin, Gartenstadt, Blumenbrink (derzeit: Netto)
- Schwerin, Mueßer Holz, Bürgelstraße (derzeit: Penny)
- Schwerin, Neumühle, Dohlenweg (derzeit: Netto)
- Schwerin, Lankow, Dr. Joseph-Herzfeld-Straße (derzeit: Norma)
- Schwerin, Lankow, Edgar-Bennert-Straße (derzeit: Edeka Kupka)
- Schwerin, Großer Dreesch, Friedrich-Engels-Straße (derzeit: Penny)
- Schwerin, Paulsstadt, Gerhart-Hauptmann-Straße (derzeit: Norma)
- Schwerin, Altstadt, Grüne Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Friedrichsthal, Lärchenallee (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Weststadt, Lübecker Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Weststadt, Lübecker Straße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Feldstadt, Obotritenring (derzeit: Rewe)
- Schwerin, Mueßer Holz, Pawlowstraße (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Schelfstadt, Schelfstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Feldstadt, Wallstraße (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Paulsstadt, Wittenburger Straße (derzeit: Penny)
- Alt Meteln, Königstraße (derzeit: Einkaufsquelle)
- Banzkow, Schulsteig (derzeit: Konsum)
- Brüsewitz, Straße der DSF (IK Qualmann)
- Grambow, Am Ring (derzeit: Unser Dorfladen)
- Leezen, Mohnweg (derzeit: Netto)
- Leezen, Zittower Straße (derzeit: Norma)
- Leezen (OT Rampe), Dorfstraße (derzeit: Frischmarkt)
- Pinnow, Kuckucksallee (derzeit: LWS Lebensmittelmarkt Wandschneider)

- **Plate**, Banzkower Straße (derzeit: Netto)
- **Plate**, Störstraße (derzeit: Edeka Bötiefür)
- **Sukow**, Achterstraße (derzeit: LMS Lebensmittelmarkt Sukow)
- Wittenförden, Schulstraße (derzeit: Netto)

### Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit den solitären Nahversorgungsstandorten im Schweriner Startgebiet können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung der bestehenden, unter versorgungsstrukturellen positiv zu wertenden integrierten Standorte ist grundsätzlich – vor dem Hintergrund der o.a. Zielsetzung – sinnvoll. Während die überwiegende Anzahl der Anbieter an den solitären Nahversorgungsstandorten derzeit zukunftsfähig erscheint, sind – im Hinblick auf eine wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – maßvolle Verkaufsflächenanpassungen kleinerer Anbieter (z. B. an den Standorten Schulsteig (**Banzkow**), Banzkower Straße und Störstraße (**Plate**) oder Schulstraße (Wittenförden) sowie kleinerer Lebensmittelläden an heute marktübliche bzw. ökonomisch tragfähige Größen) möglich, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Auch eine perspektivische **Entwicklung** neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z. B. in Schwerin-Friedrichsthal, -Warnitz, -Neumühle, -Zippendorf und -Mueß oder in Umlandkommunen wie **Raben Steinfeld**, Holthusen, Stralendorf, etc. (vgl. Kap. 4.4.2) geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Hierbei gilt es jedoch auch immer die im Nahbereich vorhandene Bevölkerung zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung ist nur dann auch realistisch und betriebswirtschaftlich tragfähig, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich, die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 - 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 6.000 - 8.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich. Diese Schwelle wird von allen Umlandgemeinden sowie von allen betroffenen Schweriner Stadtteilen mit räumlichen Angebotslücken überwiegend deutlich unterschritten. Ein Schließen dieser bestehenden Versorgungslücken (siehe Kapitel 4.4), insbesondere im dörflich geprägten Umland, mit modernen Lebensmittelmärkten ist aufgrund fehlender Mantelbevölkerung als weitgehend unrealistisch einzuschätzen.
- In den Umlandkommen des SUR kann daher die **Etablierung kommunal übergreifender (solitärer) Versorgungsstandorte** eine Möglichkeit zur Verbesserung der Grundversorgungssituation darstellen. Bereits heute übernehmen einzelne Lebensmittelmärkte in bestimmten Gemeinden (z. B. **Leezen**, **Plate**, Wittenförden, Lübstorf) nicht nur Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde selbst, sondern auch der jeweils angrenzenden Gemeinden. Das bedeutet, dass bei zukünftigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsabsich-

ten solcher Nahversorgungseinrichtungen auch das Kundenpotenzial aus den angrenzenden Gemeinden bei der Beurteilung der adäquaten Betriebsgröße berücksichtigt werden kann (detaillierte Erläuterungen dazu befinden sich im Ansiedlungsgrundsatz 1 in Kap. 9 dieser Untersuchung). Dabei sollte der Versorgungsstandort immer für möglichst viele Personen gut zu erreichen sein, so dass vor allem die größeren Umlandkommunen als Standort für solche Versorger in Frage kommen. Als kommunal übergreifende Versorgungsgebiete werden definiert:

- Standort **Leezen** für Dobin am See (OT Retgendorf), Leezen und Gneven (d. h. insgesamt rd. 3.600 Einwohner). Auch unter Berücksichtigung der über den SUR hinausgehenden Einzugsbereiche der bestehenden Anbieter ist das Verkaufsflächenangebot der bestehenden Lebensmittelmärkte in Leezen gemäß dieser Versorgungsfunktion aktuell grundsätzlich als ausreichend zu bewerten. Die vorhandenen Märkte sollten in ihrer Funktion gesichert werden. Dies kann eine maßvolle Verkaufsflächenerweiterung bestehender Anbieter gemäß moderner Betriebsgrößenkonzepte auf bis zu **maximal 1.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche für einzelne Lebensmittelmärkte in integrierter Lage umfassen.
- Standort **Pinnow** für Pinnow, Gneven und tlw. Raben Steinfeld (d. h. insgesamt rund 3.300 Einwohner). Eine Anpassung der Verkaufsflächengröße des derzeit in Pinnow vorhandenen Lebensmittelmarktes (rd. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist aus gutachterlicher Sicht im Bedarfsfall bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich und der Versorgungsfunktion des Standorts entsprechend.
- Standort **Plate** für Plate, Sukow, Tramm (OT Göhren), Banzkow, Lübesse und tlw. Raben-Steinfeld (d. h. insgesamt mehr als 8.000 Einwohner). Derzeit bieten in Plate ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter ein breiteres Lebensmittelsortiment an. Angesichts des in Plate und den angrenzenden Gemeinden vorhandenen Einwohnerpotenzials und der daraus abgeleiteten Versorgungsfunktion dieser Nahversorgungsstandorte wäre im Bedarfsfall eine Verkaufsflächenanpassung dieser Märkte auch über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus (bis rd. 1.300 m<sup>2</sup> für einen Supermarkt und rd. 1.100 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter) denkbar.
- Standort **Wittenförden** für Wittenförden, Grambow und tlw. Klein Rogahn und Brüsewitz (d. h. mehr als 6.000 Einwohner). Auch hier wäre eine Anpassung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes an eine marktübliche Größenordnung (bis max. 1.100 m<sup>2</sup>) aus gutachterlicher Sicht kompatibel mit der Versorgungsfunktion dieses Nahversorgungsstandorts.
- Standort **Lübstorf** für Lübstorf, Klein Trebbow, Seehof, Alt Meteln, Pingelshagen und tlw. Brüsewitz (d. h. fast 7.000 Einwohner). Der bestehende Lebensmittelmarkt in Lübstorf übernimmt trotz seiner peripheren (städtebaulich nicht integrierten) Lage wichtige Grundversorgungsfunktion für Lübstorf und die umliegenden Gemeinden. In diesem Sinne ist eine Sicherung dieses Nahversorgungsstandorts anzustreben. Die aktuelle Verkaufsflächengröße ist aus gutachterlicher Sicht derzeit ausreichend.

Gemäß der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (hier: LEP 4.3.2 (1)) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten zwar grundsätzlich zunächst nicht zulässig, jedoch lässt sich für die unmittelbaren Nachbargemeinden des Oberzentrums Schwe-