

**Auszug aus der Niederschrift  
über die 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und  
Stadtentwicklung am 03.09.2020**

**Zu TOP : 4.1**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund „Möbelmärkte  
südlich der Werftstraße“ - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 6.  
Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0020/2020**

Herr Bauschke beantragt Rederecht für Herrn Komossa (GMA), Herrn Meyen (Möbel Albers) und für Frau Rocksien-Riad (MMZ).

Er stellt den Antrag zur Abstimmung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Frau Gessert führt in das Thema ein. Der Antrag des Vorhabenträgers auf Ansiedlung eines XXXLutz Möbelfachmarktes und eines Mömax liegt vor. Als Standort ist der Bereich an der Greifswalder Chaussee nördlich der Ortsumgehung denkbar. Der Vorhabenträger hat ca. 2 Drittel der Fläche erworben, die übrige Fläche würde die Löwengrund Immobilien GmbH von der Stadt erwerben.

Frau Gessert weist auf das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept hin, nach dem eine solche Ansiedlung an dem ausgewählten Standort möglich wäre. Aufgrund der großen Verkaufsfläche sind wirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Die Struktur des Gebäudes hat eventuell auch Auswirkungen auf das Stadtbild und ggfs. auf die Altstadt als Weltkulturerbe. Im Vorfeld wurden aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen drei Gutachten erstellt (Auswirkung auf die Einzelhandelslandschaft, Auswirkungen auf den Verkehr und Auswirkungen auf das Stadtbild).

Herr Meyen, Filialleiter von Möbel Albers in Greifswald Neuenkirchen, spricht für viele weitere Geschäftsinhaber aus der Möbelbranche. Die bisherige Berichtserstattung bereitet den „Möblern“ sehr große Sorgen. Bei XXXLutz handelt es sich um einen Konzern mit 5 Milliarden Euro Jahresumsatz. Von einer solchen Ansiedlung werden nicht nur die Möbelhändler, sondern auch Kleinhändler in der Altstadt und MediaMarkt und Spielmax betroffen sein. Grund dafür sind die von XXXLutz angebotenen Randsortimente. Das Prokopf-Angebot an Möbeln bezogen auf die Fläche wird so hoch sein, wie in kaum einer anderen Stadt in Deutschland. Die Argumentation, Rostock als Möbelstandort anzugreifen, kann Herr Meyen nicht nachvollziehen, da die Kunden aus Stralsund ihre Möbel oft in den vor Ort ansässigen Möbelfachgeschäften kaufen. Herr Meyen führt weiter aus, dass XXXLutz bei der geplanten Verkaufsfläche einen Jahresumsatz von 30 Mio. € erwirtschaften muss. Aus seiner Sicht, setzt das Unternehmen auf Verdrängung, von der alle bisherigen Anbieter betroffen sein werden.

Durch das Vorhaben werden zwar Arbeitsplätze geschaffen, aber auch vernichtet. Herr Meyen bittet, dies zu bedenken.

Außerdem weist der Filialleiter darauf hin, dass XXXLutz wahrscheinlich keine Gewerbesteuer in Stralsund zahlen wird. Außerdem spricht Herr Meyen den zusätzlichen Verkehr an, der durch die Ansiedlung entstehen wird.

Herr Meyen würde es begrüßen, wenn die betroffenen Händler über das weitere Vorgehen informiert werden würden.

Frau Rocksien-Riad betont, dass sie es für eine Katastrophe hält, sollte XXXLutz ein Möbelhaus in Stralsund eröffnen. Die ansässigen Unternehmen wirken vor Ort, zahlen nicht nur ihre Steuern, sondern engagieren sich für Vereine und kümmern sich um ihre Mitarbeiter. Mitarbeiter die zu XXXLutz gewechselt haben, sind alle wieder zurückgekommen und auch der Umgang mit den Mitarbeitern von MMZ während der Pandemie war ein anderer als bei XXXLutz. Frau Rocksien-Riad bietet Einblick in ihre Umsätze an. Außerdem schlägt sie vor, alle zwei Jahre eine Marktanalyse mit statistischen Zahlen durchzuführen, um so aufzuzeigen, wieviel Raum für ein neues Möbelgeschäft aus Sicht der ansässigen Händler in Stralsund noch ist.

Frau Bartel erkundigt sich nach dem üblichen Vorgehen der Verwaltung bei der Ansiedlung eines solchen Unternehmens wie XXXLutz.

Frau Gessert erklärt, dass das Regionale Einzelhandelskonzept prognostiziert, wie sich die Kaufkraft und Sortimente entwickeln werden. Außerdem enthält es Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Einer dieser Vorschläge ist ein Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Möbelbereich.

Gibt es Anbieter, die Interesse an einer solchen Ansiedlung haben, nehmen diese Kontakt zur Verwaltung auf. Wenn die Gespräche vielversprechend verlaufen, beginnen die Prüfungen innerhalb der Verwaltung. So umfangreiche Voruntersuchungen, wie bei dem aktuellen Vorhaben, werden nicht immer durchgeführt. Normalerweise erfolgen alle relevanten Prüfungen im B-Planverfahren.

Das Einzelhandelsgutachten zeigt, dass die Ansiedlung Auswirkungen auf den Einzelhandel, insbesondere auf den Möbele Einzelhandel, haben wird. Es werden erhebliche Umsatzumverteilungen erwartet. Andere Anbieter im Vorfeld zu beteiligen ist nicht üblich, da die Möglichkeit besteht, an den Ausschusssitzungen teilzunehmen.

Ansonsten handelt es sich bei dem B-Planverfahren um ein mehrstufiges Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung.

Für Herrn Suhr ist es wichtig, nicht nur die Auswirkungen auf die Möbelbranche und den Einzelhandel in der Innenstadt zu betrachten, sondern auch den Handel zu Corona-Zeiten mit einzubeziehen.

Herr Suhr fragt, ob es möglich ist, in einem B-Plan festzulegen, dass innenstadtrelevante Sortimente nicht oder nur zu bestimmten Prozentsätzen vertreten sein dürfen. Weiter möchte Herr Suhr wissen, ob die Ausmaße des Gebäudes Einfluss auf den Welterbestatus der Innenstadt haben könnte und ob ICOMOS dazu befragt worden ist. Als Drittes erkundigt Herr Suhr sich nach der verkehrlichen Situation. Bei einer Entscheidung für das Projekt müsste man sich auch für Umbaumaßnahmen in diesem Bereich aussprechen.

Frau Gessert stellt klar, dass es in der Bebauungsplanung generell gebräuchlich ist, dass Vorhabenträger in die Finanzierung der Planungskosten und auch in die Finanzierung von Gutachten eingebunden werden. Allerdings ist es Aufgabe der Gemeinde, eine entsprechende Aufgabenstellung zu entwickeln und sich bei der Wahl des geeigneten Gutachters massiv einzubringen. Der Vorhabenträger bekommt beispielsweise das Gutachten dann zur Kenntnis.

Die Abteilungsleiterin bestätigt, dass jeder Möbelanbieter auch Randsortimente anbietet. Hier wird gutachterlich geprüft, ob die Altstadt durch das Angebot von Randsortimenten geschädigt werden könnte. In dem vorliegenden Fall ist dies nicht der Fall. Frau Gessert weist darauf hin, dass das Vorhaben ganz am Anfang steht und Verhandlungsspielraum gegeben ist. Sobald man in das B-Planverfahren eintritt, werden die Vorstellungen des Vorhabenträgers mit den Ergebnissen aus den Gutachten abgeglichen und versucht, einen entsprechenden Kompromiss zu finden. Frau Gessert betont, dass hier ein vorhabenbezogener B-Plan angestrebt wird. Dieser hat eine große Regelungsfreiheit, die es ermöglicht, Sortimente und Obergrenzen fest zu regeln.

Bezüglich des Welterbestatus weist Frau Gessert auf die Vorlage hin, in der steht, dass es geringe nachteilige Auswirkungen gibt, die verträglich sind. In der Untersuchung zu den Auswirkungen auf das Stadtbild im Umfeld des Marktes ist die Unmaßstäblichkeit des Gebäudes angemahnt. Hier ist die Zielsetzung, das Gebäude stärker zu gliedern, die Fassadengestaltung, das Lichtkonzept und das Werbekonzept anzupassen. Der Vorhabenträger hat schon entsprechende Anpassungen der Fassade vorgenommen. Diese Punkte sind ebenfalls im B-Planverfahren zu regeln.

Am 20. Juli 2020 fand das jährliche Monitoring mit der UNESCO-Welterbegruppe statt. Dort wurde das Ergebnis aus dem Gutachten vorgestellt. Es wurde positiv aufgenommen, dass die Stadt das Vorhaben zu einem so frühen Zeitpunkt so umfangreich und detailliert prüft. Die Anpassung des Baukörpers im Vergleich zum ersten Vorschlag wurde ebenfalls positiv zur Kenntnis genommen.

Zur verkehrlichen Situation macht Frau Gessert folgende Aussagen. Es wird geprüft, ob Umbaumaßnahmen notwendig sind.

Herr Bogusch ergänzt, dass die derzeit bestehende Zufahrtssituation geändert werden müsste. Die Kosten für die Neuordnung des Verkehrs muss der Vorhabensträger tragen. Der zusätzliche Verkehr wird sich auf den Abschnitt Werftkreuzung – B 96 konzentrieren. Weiterhin ist bei der Verkehrsuntersuchung auch die zeitliche Verteilung des Verkehrs untersucht worden. Daraus hat sich ergeben, dass die Leistungsfähigkeit der Greifswalder Chaussee in dem o. g. Bereich ausreichend ist. Ein von der Verwaltung erteilter Auftrag soll dennoch zeigen, wie der Verkehr beispielsweise durch eine andere Spuraufteilung und ein geändertes Signalprogramm optimiert werden kann.

Herr Bauschke erkundigt sich, von welchen Gegebenheiten ausgegangen wird, so dass die wirtschaftliche Verträglichkeit vorliegt.

Herr Komossa von der GMA schildert das Vorgehen beim Erstellen des Gutachtens für die Ansiedlung eines XXXLutz Möbelhauses in Stralsund.

1. Betrachtung des Einzugsgebietes des Möbelmarktes (45-Autofahrminuten in jede Richtung)
2. Nach weiteren 45 Minuten ist klar, welche Standorte angefahren werden können, so werden die Wettbewerbsstandorte ermittelt
3. Die wesentlichen Möbelstandorte im Einzugsgebiet werden erhoben
4. Berechnung der Umsätze in den einzelnen Wettbewerbsstandorten
5. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells werden die Folgen für die Betriebe bei einer weiteren Ansiedlung berechnet
6. Aus den Ergebnissen wird abgeleitet, ob die Ziele der Landesplanung eingehalten werden
7. Zugrunde liegen hier das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot

Alle drei Punkte würden bei dem geplanten Projekt eingehalten, allerdings mit Beschränkungen bei den zentrenrelevanten Randsortimenten.

Ebenfalls berechnet wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Standorte, hiernach sind Betriebsschließungen nicht auszuschließen.

Herr Gottschling bezieht sich auf die geplante Erweiterung des Strelaparks und fragt, ob es möglich ist, dass bei einer Ansiedlung eines Möbelhauses mit 28.500m<sup>2</sup> dem Strelapark mögliche Sortimente für die Erweiterung verloren gehen. Er möchte wissen, ob die Erweiterung des Strelaparks im Zusammenhang mit dem jetzigen Projekt betrachtet worden ist.

Herr Komossa bestätigt, dass auch andere relevanten Planungen betrachtet werden. Die Sortimentsüberschneidungen bei diesen beiden Projekten ist allerdings eher gering.

Herr Gottschling befürchtet, dass möglicherweise Investoren abgeschreckt werden, die eine Sortimentserweiterung im Strelapark geplant haben.

Dazu lagen der GMA keine Informationen vor.

Frau Gessert ergänzt, dass die Sortimentsliste, die momentan der Strelapark-Erweiterung zugrunde liegt, nicht Bestandteil des jetzigen Gutachtens war, es aber keine signifikanten Sortimentsüberschneidungen gibt.

Herr Suhr ist der Meinung, dass sowohl die Strelapark-Erweiterung als auch die Ansiedlung von XXXLutz bezogen auf die Auswirkungen in der Altstadt im Zusammenhang betrachtet werden müssen.

Außerdem fragt Herr Suhr, woher die Kaufkraft kommen soll und wie das Vorhaben umgesetzt werden soll, ohne, dass es erhebliche Auswirkungen auf wichtige Bereiche wie die Altstadt geben soll.

Frau Gessert weist darauf hin, dass das Gutachten für den Möbelanbieter in 2019 erarbeitet worden ist, das Gutachten für den Strelapark hingegen befindet sich noch in der Auftragsvergabe und ist demnach noch nicht begonnen.

Sollte die Vorlage beschlossen werden, würden die angebotenen Sortimente noch einmal überprüft werden und im Gutachten für die Strelapark-Erweiterung zu berücksichtigen seien. Frau Gessert bestätigt, dass eine Gesamtbetrachtung wichtig ist.

Zum Thema Kaufkraft führt Herr Komossa aus, dass die Kaufkraft nicht nur aus Stralsund, sondern von außerhalb kommt. Die GMA geht aufgrund der Sortimente nicht von Betriebsschließungen in der Innenstadt aus. Die Randsortimente von XXXLutz sollen deshalb begrenzt werden, damit die Umsatzrückgänge (maximal 7%) in der Altstadt in einen verträglichen Bereich kommen.

Herr Meyen zeigt sich sehr besorgt über mögliche Betriebsschließungen und bittet die Ausschussmitglieder, dies in ihre Überlegungen und Entscheidungen mit einfließen zu lassen. Wichtig ist ihm, dass nicht nur die Altstadt und der Strelapark betrachtet werden, sondern auch die ansässigen Möbelhäuser, Küchenstudios und Fachmärkte.

Herr Suhr beantragt, die Vorlage zur Beratung in die Fraktion zu verweisen.

Herr Bauschke erkundigt sich nach der vorgesehenen Zeitschiene und betont, dass es sich lediglich um den Aufstellungsbeschluss handelt.

Auf Nachfrage erklärt Frau Gessert, dass es keine Zeitschiene gibt, aber vorgesehen war, die Vorlage in der nächsten Bürgerschaftssitzung beschließen zu lassen.

Auch Herr Haack weist darauf hin, dass es sich lediglich um den Aufstellungsbeschluss handelt, der auch noch in der Bürgerschaftssitzung diskutiert werden wird.

Herr Suhr betont, dass die fachliche Diskussion im Ausschuss geführt werden sollte und bittet, seinem Antrag zu entsprechen.

Herr Bauschke stellt den Verweisungsantrag von Herrn Suhr zur Abstimmung.

Abstimmung: 4 Zustimmungen      5 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Anschließend stellt Herr Bauschke die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0020/2020 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen      3 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 18.09.2020