

Beschlussvorlage

VBE/1736/2024/GMÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Mönchhagen zur Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) vom 03.05.2024

Amt/Aktenzeichen: BuE / Verfasser: Patza, Ines	Erstellungsdatum: 22.08.2024 Status: öffentlich
---	---

Beratungsfolge	Datum der Sitzung	Gremium
	16.09.2024	Bauausschuss Mönchhagen
	30.09.2024	Gemeindevertretung Mönchhagen

Sachverhalt:

Das seit 2010 bestehende Einzelhandelskonzept soll nunmehr nach 14 Jahren Bestand fortgeschrieben werden.

Es reiht sich damit in die bevorstehende Neuaufstellung des RREP RR ein, welches ebenso vor der Neuaufstellung des LEP neu aufgestellt werden soll.

Für die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock die Firma Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt. In der Anlage ist das Untersuchungsergebnis der GMA beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung hat die GMA eine sehr gute Fleißarbeit hinsichtlich der Erfassung des Ist-Zustandes und der sich stark veränderten Rahmenbedingungen des stationären Einzelhandels und deren Auswirkungen im Landkreis Rostock geleistet.

Die Erkenntnisse wurden beispielhaft unter I.1. Absatz 2 benannt. So die

- dynamische Entwicklung des Online-Handels
- Erweiterungsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel mit wachsenden Verkaufsflächengrößen.

Statt diese Erkenntnisse zu nutzen, an die territorialen Gegebenheiten anzupassen und ein Konzept zu erstellen, sollen sich diese Erkenntnisse, die auf Entwicklungen, Tatsachen, etablierte Vorhaben beruhen, den bekanntermaßen längst überholten und eingeholten Zielvorgaben des LEP unterordnen.

Die vorhandenen Einkaufszentren sollen auf Grundlage des LEP 2016 auf ihre Zukunftsfähigkeit bewertet werden und es soll Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Branchen, Gemeinden und Ortslagen getroffen werden.

Ziel: Grundlage der KÜNFTIGEN Bauleitplanung

Damit bewegen sich die Gemeinden wieder in den Zwängen

- von zentrenrelevanten Sortimentsvorgaben,
- Zulässigkeiten von Einzelhandelsgroßprojekten und Einzelhandelsagglomerationen nur an

- zentralen Orten, die aber der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen muss,
- nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Ansiedlungen nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Orte
- keine Beurteilung der tatsächlichen Entwicklungen im SUR und der Kernstadt usw.

Aus Sicht der Verwaltung sind das alles Schlagworte, die überholt sind und in keinster Weise auf die vorhandene, die funktionierende und sich aus Bedarfen ergebene Situation bzw. den Istzustand abstellen.

Noch weniger beachten sie Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Aspekte.

Fraglich ist aus Sicht der Verwaltung, ob der vorliegende Entwurf des Konzeptes das kann, was Wirtschaftsministerium und Amt für Raumordnung wollten.

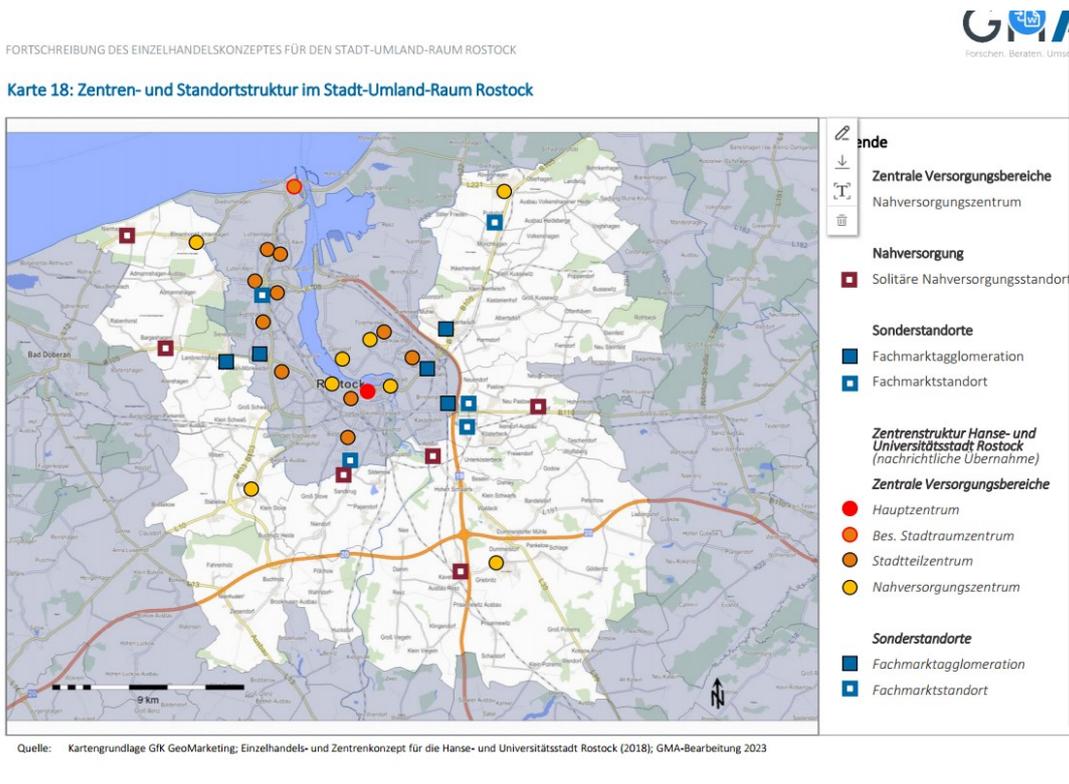
Zitat aus dem Entwurf der Fortschreibung des EHK für den SUR Rostock:

S.7 3. Absatz, letzter Satz: „Das Konzept soll **entsprechend den Anforderungen des LEP 2016** als nachhaltiges, strategisches Steuerinstrument die Grundlage **für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in den Umlandgemeinde darstellen** und das Konzept der Hansestadt Rostock ergänzen.“

Aus Sicht der Verwaltung folgende Frage: Sollte die Auswertung nicht die Region und die Wirtschaft vorantreiben und das Konzept der Fortschreibung Wege dazu aufzeigen? Weiterhin stellt sich die Frage, ob die Aufteilung von Sortimenten in zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente noch zeitgemäß ist.

Betrachtung der Gegebenheiten:

Einkaufszentren oder im Laufe der Zeit entstandene Agglomerationen haben sich etabliert. Sie funktionieren an ihrem Standort und versorgen sowohl Einwohner der Kernstadt als auch des SUR und eine Vielzahl von Touristen unseres schönen Urlaubslandes. Die Gemeinden Mönchhagen, Rövershagen und Gelbensande unseres Amtsbereiches dürfen sich Tourismusort nennen. Betrachtet man die Grafik auf S. 80 des Entwurfs und streicht den Fachmarktstandort in Purkshof (Karls Erlebnisdorf), weil der B-Plan kein Einzelhandel, sondern SO-Gebiete mit ihrem ureigenen Charakter festsetzt, haben sich alle Märkte und Zentren, die keine Nahversorgungsfunktion haben, direkt angrenzend an die Kernstadt entwickelt.



Es ergeben sich folgende Fragestellungen:

Welche Gefahren bestehen damit für die Kernstadt?

Versorgen diese Zentren nicht ebenso die Bürger der Kernstadt?

Schaden Sie der Innenstadt mit ihren ganz speziellen Strukturen?

Beispiel Bentwisch Hansefachmarktcenter:

Das räumlich nur die BAB 19 Bentwisch von Rostock trennt und Rostocker gerade aus den angrenzenden Wohngebieten Dierkow und Alt Bartelsdorf das Center nutzen, wird völlig außer Acht gelassen, ist aber relevant!

Der SUR mit seiner Kernstadt muss als Ganzes betrachtet werden, um als Einheit zu funktionieren.

Ein Einzelhandelskonzept kann nur ohne Nachteile oder Vorteile Einzelner regeln, wenn der gesamte Bereich betrachtet wird.

Synergieeffekte gilt es hier geschickt auszunutzen.

Die Zentren, egal wo, sind Besuchermagnete auch für unsere Gäste in M-V, weil sie nicht nur Einkaufsstätte, sondern auch durch ihre räumliche Großzügigkeit, durch integrierte Foodstationen jeglicher Art, zum Treffen und Verweile einladen.

Sie halten Servicestationen wie Friseure, aber auch Post, Apotheken oder Optiker vor.

Muss jeder Umlandbürger in die Kernstadt, wenn er zum Optiker will oder müssen Lebensmittel wie Aldi und Co. ihre turnusmäßig angebotenen Lesebrillen aus dem Sortiment nehmen, weil sie zentrenrelevant sind?

Mögliche Lösungsansätze:

1. Auch wenn Kernstadt und die Gemeinden des SUR politisch selbstständig sind, sollten Kernstadt und die Gemeinden des SUR - Gemeinden als Ganzes betrachtet und ein gemeinsames Einzelhandels-Konzept erstellt werden und nicht nur das Konzept der Kernstadt ergänzt werden.
Vorteil: Konzept erfasst Bedarfe, zeigt auf, was fehlt, wo in Zukunft die Schwerpunkte der Entwicklung liegen sollten.
So wären z.B. interkommunale Abstimmungen nach Aufstellung des Konzeptes nicht mehr nötig, da über das Konzept bereits geklärt.
Das Konzept sollte mögliche Neuansiedlungsflächen aufzeigen, in dem Befindlichkeiten wie Flächengröße, Zugriffsmöglichkeiten und die im Bestand vorhandene Bebauung sowie die Gebietsausweisung betrachten.
2. Die Synergieeffekte sind zu prüfen und zu fördern.
3. Leerstände sind zu analysieren und zu beseitigen. Der Gedanke der Nachhaltigkeit ist nicht zu vernachlässigen.
4. Sortimente
Hier sollte zwingend eine Abstimmung mit der Hansestadt und zu den Sortimenten insgesamt erfolgen.
Dass die Kernstadt auch zum Erhalt ihrer Attraktivität entsprechende Sortimente anbieten muss, versteht sich.

Aber auch hier ist ein Umdenken in Richtung betrachten der gesamten Region notwendig. Folgt man stringent dieser Auflistung und ist in Neuansiedlungen das Anbieten zentrenrelevanter Sortimente unzulässig, müsste das im Umkehrschluss auch für die Kernstadt für nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gelten.

Aber solch ein Denken sollte sich zwischenzeitlich überholt haben.

Es wird hinsichtlich der Sortimente immer Berührungen geben, das liegt in der Struktur und der Angebotsphilosophie der Einzelhandelsunternehmen.

Muss man Sortimente an Standorten festmachen?

Wenn alle Beteiligten beginnen den SUR und die Kernstadt als regionale Zelle zu betrachten, die nur insgesamt funktionieren kann, dann, und erst dann werden wir die Region des SUR inkl. Kernstadt gemeinsam sinnvoll und nachhaltig entwickeln und bauleitplanerische Voraussetzungen definieren können, die der Region und nicht einzelnen Städten oder Gemeinden zu Gute kommen oder negative Auswirkungen nach sich zieht.

5. Voranbringen würde uns alle der Umgang bzw. die Definierung von Begrifflichkeiten, wenn der Gesetzgeber es nicht tut.
Ab wann ist ein Einzelhandel großflächig? Ab wann redet man von Agglomeration usw.

Festlegen eines anwendbaren Flächenmaßstabes.

Zu erklären am besten an einem Möbelhaus:

Bei Möbelhäusern ist gerade unter dem Zuwachs des Onlinehandels eine geänderte Struktur zu beobachten, dergestalt, dass die Ausstellungsflächen sich erheblich vergrößerten, Lagerflächen reduziert. Es ist eher als Schauraum, denn als Einzelhandelsfläche im engen Sinne zu betrachten. Viele schauen sich das Möbelstück an, kaufen und konfigurieren online. Also wird es immer Ziel eines Möbblers sein, so viel wie möglich Ausstellungsfläche zu haben, um seine Produkte zu zeigen. Ein Direktverkauf dieser Ausstellungsstücke ist nicht das Ziel. Handelt es sich dann um EinzelHANDELSfläche?

Dem Aspekt Rechnung tragend sollte das Einzelhandelskonzept eine anwendbare Formel vorgeben, die dann Niederschlag in den jeweiligen Bauleitplänen finden kann. Der Vergleich 1: 1 der Verkaufsfläche eines Möbblers zu einem Lebensmittelverfälscht das Bild.

Das Thema lässt sich sicherlich auch auf Baumärkte, in den Lager- und Verkaufsfläche identisch sind, fortsetzen.

Fazit:

Ein Einzelhandelskonzept sollte ein anwendbares planungsrechtliches Instrument sein, dass keine weiteren Fragen aufwirft, sondern klärt.

Die Erkenntnisse, die die Bestandsaufnahme gebracht hat, sollten dazu dienen gemeinsam mit der HRO ein gemeinsames Einzelhandelskonzept aufzustellen, welches die Belange der HRO und der Umlandgemeinden aufnimmt, die bestehende Einkaufcenter oder Agglomerationen enthält und stärkt. Ein Konzept, welches wirtschaftliche Prämissen der Einzelhändler ebenso berücksichtigt, wie die Ansiedlung von Nahversorgern in Orten, die kein Zentralort sind, aber durch ihre Lage den Touristen, die sich in MV bewegen, ebenso nutzt und genutzt wird, wie durch die Anwohner.

Die Anwendung sollte vereinfachen und die Gemeinden nicht in die Position bringen sich (trotz gemeinsamen Konzeptes) bei Einzelvorhaben abzustimmen. Das sollte das Konzept bereits geklärt haben.

Hier völlig neu anzusetzen ist innovativ und zielführend!

Da das Ganze nicht ohne die gemeinsame Kernstadt geht, sollte man das Gespräch suchen, da es nur miteinander geht.

Man sollte die Zeit bis zur Neuaufstellung des LEP nutzen, um zusammen zu reden, sich abzustimmen, um bei Neuaufstellung des LEP ein Einzelhandelskonzept für die Region anbieten zu können, was Niederschlag im LEP und dann, wahrscheinlich als erste Teilfortschreibung, im RREP finden kann. Welches sich den aktuellen Gegebenheiten anpasst und nicht in Zielvorgaben eines LEP aus 2016 gepresst wird.

Ziel sollte ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Gemeinden des SUR und die Kernstadt sein, das den existierenden und funktionierenden Bestand sichert, Nachhaltigkeit vor Neubau stellt, was die Innenstadt mit ihren sortenreinen Kleingeschäften den Rücken stärkt, was Synergieeffekte bewusst nutzt, was interkommunale Abstimmungen erübrigt und Nahversorger außerhalb von Zentralorten zulässt, um unsere ältere Bevölkerung im SUR lange eine selbstständige Versorgung mit den Dingen des alltäglichen Lebens und damit ein eigenständiges selbstbestimmtes Leben in ihren Wohnorten – genau wie in der Kernstadt - ermöglicht. Und was auch Regelungen trifft, die für Wirtschaftsunternehmen, die wir letztendlich brauchen, um überhaupt Einzelhandel zu haben, kompatibel sind.

Nochmals speziell auf die Gemeinde Mönchhagen eingegangen:

Eine Brennerei, mit Erlebnisgastronomie, eine Fahrradreparaturwerkstatt in einer Garage als Fahrradgeschäft und ein (nicht mehr vorhandenes) Küchenstudio als Einzelhandelsvorhaben in Mönchhagen zu bezeichnen, dürfte ins Leere laufen.

Der Netto Markt hat zwischenzeitlich ohne Lebensmittelhandwerk eröffnet. Der Markt hat eine Einzelhandelsfläche von 800 m².

Diese Fläche auf 1000 m² zu vergrößern ist Ziel einer B-Planänderung von GE in SO-Einzelhandel.

Die Märkte wollen größere Verkaufsflächen um (Pandemie und Barrierefreiheit im Hinterkopf) auf größeren Flächen, breitere Gänge und niedrigere, aber damit mehr Verkaufsregale etablieren zu können.

Die Sortimente bleiben.

Warum spricht man in solchen Situationen von großflächigem Einzelhandel? Es bleibt derselbe Netto-Markt als Nahversorger für Mönchhagen, tangiert ebenfalls von den Saisonkräften des Erdbeerhofes und durch seine Lage an der B 105 von durchfahrenden Touristen.

Hier sieht man das Ergebnis einer aktuellen Erhebung des Istzustandes, der mit den einzuhaltenden Vorgaben des LEP 2016, zu völlig abwägigen Ergebnissen kommt.

Zu dem vorliegenden Entwurf bleibt aus Sicht der Verwaltung nur eine Empfehlung:

Ablehnung und Überarbeitung als Grundlage für das neu aufzustellende LEP und Fortschreibung des sicherlich dann schon bestehende neue RREP. Bis dahin keine Inkraftsetzung.

Finanzierung:

Es fallen keine Kosten an.

Stellungnahme des Bauausschusses vom 16.09.2024:

Der Bauausschuss empfiehlt den Beschluss mit 8 Zustimmungen zu folgen, damit der Entwurf des Einzelhandelskonzept abgelehnt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen beschließt auf der Sitzung vom 30.09.2024 zum vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes EHK für den SUR folgende Stellungnahme abzugeben:

Der vorliegende Entwurf des EHK wird abgelehnt.

Das Amt für Raumordnung und die Landesregierung /Wirtschaftsministerium werden in ihrer Verantwortung für die Region aufgefordert, diese einzelnen Fortschreibungen, wie das hier zu

beurteilende EHK, genauso wie die Neuaufstellung des RREP vor einer Neuauflage des LEP nicht durchzuführen.

Der vorliegende Entwurf des EHK ist darauf ausgerichtet, entsprechend den Anforderungen des LEP 2016 ein nachhaltiges, strategisches Steuerinstrument als Grundlage für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in den Umlandgemeinden als Ergänzung des EHK der Hansestadt zu schaffen.

In 2016 wurde auf Grund veränderte Rahmenbedingungen das LEP fortgeschrieben. Einer der Gründe war die erwartete Auswirkung durch Rückgang und Alterung der Bevölkerung auf Inanspruchnahme und Angebot infrastruktureller, kultureller und sozialer Leistungen und damit auch auf die Bedeutung der Zentralen Orte; Ländliche Gestaltungsräume bilden sich heraus.

Tatsache ist, die Bevölkerungsentwicklung verlief anders als 2016 erwartet. Daraus abgeleitet, entstanden Bedarfe an Wohneinheiten, die zum großen Teil bereits in den Umlandgemeinden gedeckt wurden

Unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich vorhandenen Bestandes als auch der für die Zukunft erwarteten Bedarfe durch geplante Änderungen an den Ausweisungen von Gewerbeflächen, Tourismusentwicklung und nicht zu vergessen, Planungen der angrenzenden Landkreise, so wie Landkreis Vorpommern Rügen – „Pütznitz“ (Wohnbedarfe für dort Arbeitende, verkehrliche Anbindung, Synergieeffekte) sind die eigentlichen Grundlagen eines auf die Zukunft ausgerichteten Entwicklungskonzept.

Ein Konzept soll mögliche Entwicklungen im SUR und der Kernstadt betrachten, soll den Bestand schützen, vorhandene Probleme aufzeigen und Lösungsstrategien entwickeln. Die bisherige Vorgehensweise in LEP, RREP, diversen Konzepten wie das EHK losgelöst von allen anderen sich daraus ergebenden Befindlichkeiten und ohne Klärung der Zugriffsmöglichkeiten sowie die Erfassung von Auswirkungen auf infrastrukturelle Erschließung für den gesamten SUR und der Kernstadt fortzuschreiben, kann kein nachhaltiges, strategisches Steuerinstrument sein.

Die GMA hat festgestellt, dass sich der Handel ständig verändert. Die Einzelhandelsunternehmen setzen immer mehr auf ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien: In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der Zentralen Orte stehen die strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung auf dem Prüfstand. Die rechtlichen Rahmenbedingungen verändern sich, das bedeutet, die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) ist zu beachten und in die Steuerungsinstrumente LEP und RREP aufzunehmen.

Daraus abgeleitet formuliert die GMA die Anforderungen an das Konzept:

Um den **Handelsstandort Stadt-Umland-Raum Rostock in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen** zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine **ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.**

Nur machbar, wenn der Einzelhandel ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet entwickelt wird.

Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein, um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten.

Es **muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.**

Veränderte Konsum- und Flächenentwicklungen machen eine strategische Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Stadt-Umland-Raum Rostock notwendig und unabdingbar.

Ist diese Zielsetzung im Entwurf umgesetzt worden?

Der vorliegende Entwurf setzt sich

- weder mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung noch
- mit der Entwicklung der SU Gemeinden in Richtung Gewerbeansiedlungen, dem Stellenwert des Tourismus und den sich daraus generierenden Bedarfen,
- den Entwicklungen hinsichtlich Ansprüche an Verkaufsfläche (ohne Sortimentserweiterung)
- dem Erhalt bestehender Center durch Anpassung und notwendiger Erweiterung zur Erhöhung der Attraktivität und damit
- der Nachhaltigkeit bestehender und funktionierender Center an ihren Standorten auseinander.
- Es fehlen Betrachtungen zur Zulässigkeit von Nahversorgern auch im ländlichen Raum
- Das Konzept befasst sich nicht mit dem IST, den funktionierenden Strukturen, deren Einzugsbereiche, die Abdeckung durch Sortimente,
- weder hinsichtlich welcher Sortimente an welchen Standorten funktionieren, noch welche Sortimente in welchen Bereichen fehlen.
- Es betrachtet nicht die Besonderheit der Einkaufscenter, die unmittelbar an der Stadtgrenze zur Kernstadt vorhanden sind und vor allem die Einwohner der Kernstadt mitversorgen. (Schon aus diesem Grund muss ein gemeinsames EHK aufgestellt werden.)
- Der im SUR in den vorhandenen Centern angesiedelte Einzelhandel muss geschützt und darf nicht durch Neuansiedlungen durch die Kernstadt von der anderen Seite der „Grenze“ zwischen Kernstadt und SUR oder Sortimentsbeschränkungen gefährdet werden.
- Es fehlt die Betrachtung der Verkehrsströme (Ein- und Auspendler), der Kaufkraft und das Kaufverhalten (Basiskauf, Ergänzungskauf)

Was passiert, wenn diese Punkte vernachlässigt werden?

Ein Beispiel was die Folgen aufzeigt, ist der Weggang eines Lebensmitllers mangels möglicher Flächenerweiterung auf Grund der Regelungen des EHK im Hansecenter und Einzug in das Baltic-Center in Neu Hinrichsdorf.

Die Wenigsten werden die direkte Anbindung der Autobahn Rostock Ost (Bentwisch) und Rostock West (HRO) nutzen, sondern über Goorsdorf oder über das Gewerbegebiet Bentwisch anfahren.

Es werden Verkehrsströme generiert, die eine Belastung der gemeindlichen Straßen bedeutet, die das Verkehrskonzept von Bentwisch gar nicht vorsieht.

Menschen die in diesen Bereichen leben werden belastet.

Dieses Beispiel zeigt, womit sich ein EHK befassen müsste.

Und es zeigt, dass nur ein gemeinsames Konzept der Region und damit der Kernstadt und den SU-Gemeinden nützt.

Ein gegenseitiges Abwerben von Einzelhändlern ohne die Gesamtheit zu betrachten, an Folgen zu denken, kann dahinführen, dass letztendlich zwei Standorte schließen müssen, weil die Nutzer, die sowieso auf PKW oder öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, dann dorthin fahren, wo alles an einem Standort zu finden ist.

Der hier vorliegende Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Rostock soll als strategisches Steuerungsinstrument verstanden werden.

Kann ein losgelöstes Einzelhandelskonzept des SUR als Ergänzung zum EHK der Kernstadt funktionieren?

Kann ein Konzept mit dem Ziel der Schaffung eines nachhaltiges, strategisches Steuerinstrument fortgeschrieben werden, wenn die Grundlagen überaltert und überholt sind?

Noch ein Aspekt der unbedingt betrachtet werden muss ist, dass die Centerstandorte im SUR insgesamt nicht sicher sind.

Warum?

Weil für die Zukunft jeglichem Center im SUR auf Grund von Sortimentsbeschränkungen durch die s.g. innenstadtrelevanten Sortimente, die Sicherheit des Erhalts genommen wird.

Überspitzt gesehen, würde ein Lebensmittler wie Aldi und Co. dann nicht aufgeben, weil er sich flächenmäßig nicht erweitern kann, sondern weil er alle zentrenrelevanten Sortimente (und sei es die im Angebot zu erhaltende Lesebrille) ausgliedern muss.

Hier muss zwingend eine Abstimmung mit der Hansestadt mit dem Ziel, die Region zu stärken ohne einzelne Gemeinden oder die Kernstadt zu schwächen, erfolgen.

Es wird hinsichtlich der Sortimente immer Berührungen geben, das liegt in der Struktur und der Angebotsphilosophie der Einzelhandelsunternehmen.

Steht jedoch erst einmal das EHK, wird sich jede Planung, jede Änderung des Bestandes, daran ausrichten müssen.

Und, unser kleines Beispiel zeigt, welche Auswirkungen ein Konzept, welches nicht - Zitat der GMA „... zunehmend auf ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien ...“ und auf all die anderen Bereiche des Lebens und der gemeindlichen Planung und Entwicklung Bezug nimmt, sondern auf definierte Zielvorgaben eines für unserer Region völlig überholtes LEP abstellt, auf die Kernstadt und den SUR und damit auf die Region hat.

Entnimmt man einer Torte ein Stück, ist es kein Ganzes mehr, es fehlt etwas.

Was ist eine Kernstadt ohne Stadtumlandgemeinden und was sind Stadtumlandgemeinden ohne Kernstadt?

Aus diesen genannten Gründen kann der vorliegende Entwurf des EHK nur abgelehnt und die Raumordnung und die Landesregierung in ihrer Verantwortung für die Region aufgefordert werden, diese einzelnen Fortschreibungen, wie das hier zu beurteilende EHK, genauso wie die Neuaufstellung des RREP vor einer Neuauflage des LEP nicht durchzuführen.

Wenn der vorliegende Entwurf beschlossen und festgestellt wird bedeutet dies für **Rövershagen, Mönchhagen** und **Bentwisch** fehlerhafte Steuerungsempfehlungen auf Grund fehlerhafter Erfassung und Beurteilungen wie sie auf S. 124 – 126 des Entwurfs definiert sind.

Ausführliche Beschreibung außerdem auf den Seiten 90 bis 95, 101 und S.105 bis 107 des Entwurfs.

Stattdessen:

- Neuaufstellung eines gemeinsamen Einzelhandelskonzept für den SUR Rostock und dessen Kernstadt.
- Die Erkenntnisse, die die Bestandsaufnahme der GMA gebracht hat, sollten dazu dienen, gemeinsam mit der HRO ein gemeinsames Einzelhandelskonzept aufzustellen, welches die Belange der HRO und der Umlandgemeinden aufnimmt, die bestehende Einkaufszentren oder Agglomerationen erhält und stärkt. Ein Konzept, welches wirtschaftliche Prämissen der Einzelhändler ebenso berücksichtigt, wie die Ansiedlung von Nahversorgern in Orten, die kein Zentralorte sind.
- Einzelhandel muss gebietsbezogen und nicht auf die Anzahl der Einwohner bezogen betrachten werden, in dessen Gebietshoheit sich der Versorger oder das Einkaufszentrum befinden.
Denn die Centren und auch Nahversorger stellen nicht allein darauf ab. Ein Nahversorger

ermöglicht außerdem unserer älteren Generation im SUR den Verbleib in ihren Orten, genau wie in den einzelnen Stadtgebieten der Kernstadt, weil dadurch noch eine Eigenversorgung möglich ist. Daseinsvorsorge!

- Erfassung von Bedarfen.
- Das Konzept sollte mögliche Neuansiedlungsflächen aufzeigen, in dem Befindlichkeiten wie Flächengröße, Zugriffsmöglichkeiten, die infrastrukturelle Erschließung und die im Bestand vorhandene Bebauung sowie die Gebietsausweisung betrachten werden.
- Die Synergieeffekte sind zu prüfen und zu fördern.
- Leerstände sind zu analysieren und zu beseitigen. Der Gedanke der Nachhaltigkeit ist nicht zu vernachlässigen.
- Umgang bzw. die Definierung von Begrifflichkeiten, wenn der Gesetzgeber es nicht klarstellt.
Ab wann z.B. ist ein Einzelhandel unter den neuen Aspekten großflächig? Ab wann redet man von Agglomeration usw.
- Festlegen eines anwendbaren Flächenmaßstabes
Zu erklären am besten an einem Möbelhaus:
Bei Möbelhäusern ist gerade unter dem Zuwachs des Onlinehandels eine geänderte Struktur zu beobachten, dergestalt, dass die Ausstellungsflächen sich erheblich vergrößerten, Lagerflächen reduziert. Es ist eher als Schauraum, denn als Einzelhandelsfläche im engen Sinne zu betrachten. Viele schauen sich das Möbelstück an, kaufen und konfigurieren online. Also wird es immer Ziel eines Möbblers sein, so viel wie möglich Ausstellungsfläche zu haben, um seine Produkte zu zeigen. Ein Direktverkauf dieser Ausstellungsstücke ist nicht das Ziel.
Handelt es sich dann um EinzelHANDELSfläche?
Dem Aspekt Rechnung tragend sollte das Einzelhandelskonzept eine anwendbare Formel vorgeben, die dann Niederschlag in den jeweiligen Bauleitplänen finden kann.
Der Vergleich 1 : 1 der Verkaufsfläche eines Möbblers zu einem Lebensmittelverfälscht das Bild.
Das Thema lässt sich sicherlich auch auf Baumärkte, in den Lager- und Verkaufsfläche identisch sind, fortsetzen.
Bekanntermaßen scheiden sich an diesem Thema die Meinungen.
Sollte unsere Region eine Einigung erzielen, warum nicht anwenden und Vorreiter sein?
- Berücksichtigung von Gewerbeflächen, Tourismusgebieten und der sich daraus ergebenden Bedarfe – Nachweis der Notwendigkeit, dass erst die Lands- und Regionalplanung neu aufgelegt werden muss und sich daraus dann die Konzepte ergeben können.
- Die Anwendung sollte vereinfachen und die Gemeinden nicht in die Position bringen sich (trotz gemeinsamen Konzepts) bei Einzelvorhaben abstimmen zu müssen. Das sollte das Konzept bereits geklärt haben.

Die Ergebnisse werden Bestandteil der Neuaufstellung des LEP – **Konformität der Anforderungen**.

Der zeitliche Ablauf

1. Abgabe der Stellungnahme
2. Gemeinsam mit der HRO im Vorfeld der Feststellung des EHK reden, sich abstimmen
Kein EHK vor Neuaufstellung LEP
3. Ergebnisse der Studien dienen nach ihrer Korrektur als Grundlage der zu definierenden Ziele im LEP.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:
Enthaltung:

Anlage:

Tabelle Entwicklungsmöglichkeiten Gemeinden bis 2024

Anlage EHK

SUR_Rostock_Fortschreibung_Einzelhandelskonzept_240503