

## Einladung / Tagesordnung

---

### **Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus**

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 02.09.2020, 17:00 Uhr

**Sitzungsort:** Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

#### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.08.2020
- 4 Anträge
  - 4.1 Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) Projektentwicklung für das Modellvorhaben Anti-Segregation 2020/AN/1256
  - 4.2 Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.PARTEI) Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage) 2020/AN/1264
- 5 Informationsvorlagen
  - 5.1 Ansiedlung Decathlon 2020/IV/1148
- 6 Verschiedenes
- 7 Schließen der Sitzung

#### **Nichtöffentlicher Teil**

- 8 Beschlussvorlagen

- |     |  |              |
|-----|--|--------------|
| 8.1 | Anpassung Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (Rostock Business)         | 2020/BV/1149 |
| 8.2 | Leistungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (Rostock Business) für die Jahre 2021 bis 2023 | 2020/BV/1151 |
| 9   | Verschiedenes  |              |
| 9.1 | Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  |              |
| 9.2 | Information der Ausschussvorsitzenden  |              |

Anke Knitter  
Ausschussvorsitzende

**Wichtige Hinweise für alle an der Sitzung teilnehmenden Personen:**

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Telefon **0381 381-6139** oder per E-Mail [bettina.vollmer@rostock.de](mailto:bettina.vollmer@rostock.de) bis zum **02. September 2020, 12.00 Uhr**, zu reservieren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Verordnung der Landesregierung zur weiteren schrittweisen Lockerung der coronabedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens in Mecklenburg-Vorpommern (Corona-Lockerungs-LVO M V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname sowie vollständiger Anschrift und Telefonnummer erfasst.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Absatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Weiterhin wird für die Durchführung der Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen des § 7 mit Anlage 36 der Corona-Lockerungs-LVO M V hinsichtlich der gestiegenen hygienischen Anforderungen sowie des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen Personen verwiesen.

## Einladung / Tagesordnung - Nachtrag

---

### Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 02.09.2020, 17:00 Uhr

**Sitzungsort:** Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.08.2020
- 4 Anträge
  - 4.1 Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) 2020/AN/1256  
Projektentwicklung für das Modellvorhaben Anti-Segregation
  - 4.1.1 Projektentwicklung für das Modellvorhaben Anti-Segregation 2020/AN/1256-01 (SN)  
(NT)
  - 4.2 Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.PARTEI) 2020/AN/1264  
Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage)
  - 4.2.1 Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) 2020/AN/1264-01 (ÄA)  
(NT) Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage)
  - 4.2.2 Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage) 2020/AN/1264-02  
(NT) (SN)
- 5 Informationsvorlagen
  - 5.1 Ansiedlung Decathlon 2020/IV/1148

- 6 Verschiedenes
- 7 Schließen der Sitzung

## **Nichtöffentlicher Teil**

- 8 Beschlussvorlagen
  - 8.1 Anpassung Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (Rostock Business) 2020/BV/1149
  - 8.2 Leistungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (Rostock Business) für die Jahre 2021 bis 2023 2020/BV/1151
- 9 Verschiedenes
  - 9.1 Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
  - 9.2 Information der Ausschussvorsitzenden

Anke Knitter  
Ausschussvorsitzende

### **Wichtige Hinweise für alle an der Sitzung teilnehmenden Personen:**

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Telefon **0381 381-6139** oder per E-Mail [bettina.vollmer@rostock.de](mailto:bettina.vollmer@rostock.de) bis zum **02. September 2020, 12.00 Uhr**, zu reservieren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Verordnung der Landesregierung zur weiteren schrittweisen Lockerung der coronabedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens in Mecklenburg-Vorpommern (Corona-Lockerungs-LVO M V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname sowie vollständiger Anschrift und Telefonnummer erfasst.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Absatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Weiterhin wird für die Durchführung der Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen des § 7 mit Anlage 36 der Corona-Lockerungs-LVO M V hinsichtlich der gestiegenen hygienischen Anforderungen sowie des Einhaltens des Mindestabstands von

**1,5 Metern zwischen Personen verwiesen.**

Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>					
<b>Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD)</b>					
<b>Projektentwicklung für das Modellvorhaben Anti-Segregation</b>					
Geplante Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Zuständigkeit			
02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung			
03.09.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung			
09.09.2020	Bürgerschaft	Entscheidung			

**Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) damit zu beauftragen, für das Förderprogramm des Landesenergieministeriums zur Entwicklung von Maßnahmen gegen die Segregation in Rostock geeignete Projektideen gemeinsam mit den städtischen Ämtern zu entwickeln und mit dem Ministerium abzustimmen. Die Ideen sind anschließend in den zuständigen Ausschüssen und Ortsbeiräten zu beraten.

**Sachverhalt:**

Die Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern hat ein Förderprogramm aufgelegt um die Segregation in den Kommunen in M-V zu reduzieren. Dazu wurden 4 Modellregionen u.a. die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ausgewählt. Die ausgewählten Kommunen sind aufgefordert geeignete Projektideen dem Ministerium vorzulegen um die Fördermittel beantragen zu können. Insgesamt kann Rostock Zuschüsse von bis zu 8 Mio. € abrufen.

Aktuell ist der Sonderbeauftragte für die Bundesgartenschau, Matthias Horn, mit der Entwicklung dieser Projektideen beauftragt. Aus Sicht der SPD-Fraktion ist effektiver die RGS mit der Entwicklung zu beauftragen, da diese bereits ähnliche Förderprogramme, wie die Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“ in verschiedenen Stadtteilen erfolgreich umgesetzt hat.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Teilhaushalt:

Produkt:

Bezeichnung:

ggf. Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen


Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell  
Fraktionsvorsitzender

**Anlagen**

Keine

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:												
<b>Projektentwicklung für das Modellvorhaben Anti-Segregation</b>													
Geplante Beratungsfolge: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.09.2020</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>03.09.2020</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>09.09.2020</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme	03.09.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	09.09.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme											
03.09.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme											
09.09.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme											

### Sachverhalt:

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorschlag gefolgt werden.

Gegenwärtig beginnen erste Gespräche mit der RGS zur Beauftragung und Formulierung einer Aufgabenstellung. Dabei sind die Rahmenbedingungen für die Förderung und die Relevanz der Maßnahmen bezüglich der Segregation zu bewerten.

Parallel werden auch Gespräche mit dem zuständigen Ministerium zum Förderprogramm aufgenommen.

Sobald erste Vorschläge vorliegen, können diese auch in den zuständigen Ausschüssen und Ortsbeiräten beraten werden.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
 Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters  
 und Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

### Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.PARTEI)</b> <b>Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage)</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
09.09.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Als Gesellschaftervertreter der Flughafen Rostock-Laage-Güstrow GmbH wird der Oberbürgermeister gemäß § 71 (1) Kommunalverfassung M-V beauftragt, in der nächsten Gesellschafterversammlung die Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations- Parks auf dem Gelände der Flughafengesellschaft vorzuschlagen. Grundlage soll die in den Fraktionen der Bürgerschaft vorgestellte und im Aufsichtsrat bestätigte Konzeption sein.

**Sachverhalt:**

Der Flughafen Rostock - Laage hat sich in den letzten Jahren (vor der „Corona“ bedingten schwierigen wirtschaftlichen Situation) unter der neuen Geschäftsführung sehr positiv entwickelt.

Es wurden Diversifizierungen des Flughafengeschäftes vorgenommen und aus verschiedenen Ansätzen eine zukunftsfähige Konzeption zur Entwicklung des Unternehmens und des Standortes entwickelt.

Das 3 Säulenmodell für die Entwicklung des Flughafens auf der Grundlage der nachhaltigen Entwicklung von Luftverkehr ohne Deckelung, die Errichtung von Immobilien und die Etablierung eines Technologiestandortes war Basis der Entscheidung der Fraktionen und wurde im Aufsichtsrat bestätigt.

Insbesondere die Entwicklung eines Technologie- und Innovations- Zentrums ist hier Gegenstand. Dazu gehören die Entwicklung und Prüfung von Verfahren zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie und der Wasserstofftechnologie, sowie der Luft- und Raumfahrttechnologie (z.B. emissionsfreies Fliegen). Die Weiterentwicklung und Umsetzung der Konzepte der Geschäftsführung geraten an die Grenzen der Zuständigkeit, Förderfähigkeit und Leistungsfähigkeit einer Flughafengesellschaft.

Die Realisierung der Konzeption erfordert und ermöglicht die Einwerbung von Fördermitteln des Landes, des Bundes und der EU, die einer Flughafengesellschaft nicht oder nur begrenzt zugänglich sind, die aber für die zukunftsichere wirtschaftliche Entwicklung des Standortes außerordentlich wichtig sind.

Das ist nur im Rahmen einer entsprechend fokussierten Gesellschaft möglich.

Eine enge Verbindung der beiden Gesellschaften, vorzugsweise unter einer Geschäftsführung durch die gleichen Personen, sollte bestehen bleiben bzw. entwickelt werden. Die konzipierte Entwicklungsstrategie bietet große Potenziale der wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Entwicklung in der Regiopole Rostock / Landkreis Rostock / Stadt Laage.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

gez. Eva-Maria Kröger  
Fraktionsvorsitzende

**Anlagen**  
Keine

Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD)</b> <b>Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage)</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
09.09.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Nach dem Wort Gesellschafterversammlung im Beschlusstext wird eingefügt:

„die Prüfung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations- Parks auf dem Gelände der Flughafengesellschaft vorzuschlagen.“

Als dritter Satz wird eingefügt:

„Grundlage der Prüfung sollen insbesondere die Effekte auf die bereits vorhandene FRLG GmbH als Betreibergesellschaft des Flughafens sein. Zu beantworten sind die Fragen, inwiefern die Gründung einer solchen zusätzlichen Gesellschaft zur Betreuung eines Technologie- und Innovationsparks positiven Einfluss auf die Profitabilität der FRLG GmbH haben kann oder ob die Umsetzung der von der Geschäftsführung der FRLG GmbH den Fraktionen und dem Aufsichtsrat vorgestellten Konzeption ebenso innerhalb der Struktur der FRLG GmbH in förderrechtlicher, steuerrechtlicher und strategischer Hinsicht erfolgen kann.“

**Sachverhalt:**

Der neue Beschlusstext lautet somit:

Als Gesellschaftervertreter der Flughafen Rostock-Laage-Güstrow GmbH wird der Oberbürgermeister gemäß § 71 (1) Kommunalverfassung M-V beauftragt, in der nächsten Gesellschafterversammlung die Prüfung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreuung eines Technologie- und Innovations- Parks auf dem Gelände der Flughafengesellschaft vorzuschlagen. Grundlage der Prüfung sollen insbesondere die Effekte auf die bereits vorhandene FRLG GmbH als Betreibergesellschaft des Flughafens sein. Zu beantworten sind die Fragen, inwiefern die Gründung einer solchen zusätzlichen Gesellschaft zur Betreuung eines Technologie- und Innovationsparks positiven Einfluss auf die Profitabilität der FRLG GmbH haben kann, oder ob die Umsetzung der von der Geschäftsführung der FRLG GmbH den Fraktionen und dem Aufsichtsrat vorgestellten Konzeption ebenso innerhalb der Struktur der FRLG GmbH in förderrechtlicher, steuerrechtlicher und strategischer Hinsicht erfolgen kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

gez.  
Dr. Steffen Wandschneider-Kastell  
Fraktionsvorsitzender

**Anlagen**

Keine

Hanse- und Universitätsstadt

**Rostock**

Der Oberbürgermeister

**Stellungnahme**

2020/AN/1264-02 (SN)

öffentlich

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen	Beteiligt:	
Federführendes Amt: Zentrale Steuerung		
<b>Gründung einer Gesellschaft für die Entwicklung und Betreibung eines Technologie- und Innovations-Parks auf dem Gelände des Flughafens Rostock-Laage (Air-Technology-Innovation-Park Rostock-Laage)</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
09.09.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Bestrebungen zur Technologie- und Innovationsförderung sowie der Diversifikation der RLG sollten aus Sicht des Hauptgesellschafters der Flughafen Rostock-Laage-Güstrow GmbH (RLG), der RVV Rostocker Versorgungs- und Verkehrs-Holding GmbH (RVV), als auch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (HRO) als strategische Option verfolgt werden.

Für diese Art der Wirtschaftsförderung existieren in der HRO und dem Landkreis Rostock (LRO) aber bereits entsprechende Gesellschaften. Auf dem Gebiet der HRO sind die Gesellschaft zur Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (Rostock Business) und im LRO die Wirtschaftsförderung Landkreis Rostock mbH tätig, die mit finanziellen und organisatorischen Mitteln ausgestattet sind. Doppelstrukturen sind in diesem Zusammenhang unzweckmäßig.

Ob das angestrebte Geschäft durch den Gesellschaftszweck der RLG gedeckt ist, ist abschließend nicht geprüft worden. Tatsächliche Eckdaten für ein Geschäftsmodell sowie eine Wirtschaftsplanung wurden bisher nicht vorgelegt. Deshalb sind auch keine Restriktionen für Zuständigkeiten, Förder- und Leistungsfähigkeit der o. g. bestehenden Strukturen erkennbar. Im Zweifel wäre die Projektbetreuung im Rahmen einer Erweiterung des Gesellschaftszwecks der RLG und dem Aufbau eines adäquaten Geschäftsmodells unter Nutzung bestehender Strukturen in einem ersten Schritt aus wirtschaftlichen Gründen vorzuziehen. In einem zweiten Schritt ist bei sich abzeichnenden Grenzen in der Entwicklung eine Verlagerung oder Abspaltung auf eine eigene Gesellschaft immer möglich.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass bei der Entwicklung eines solchen Geschäftsmodells die weiteren Gesellschafter der RLG, LRO und die Stadt Laage, überproportional im Vergleich zur HRO profitieren, welches eine zu den Beteiligungsquoten an der RLG abweichende Strukturierung der Finanzierung notwendig macht. Die Beteiligung eines anderen Gesellschafters aus dem Bereich der Technologie- und Innovationsförderung für die Luft- und Raumfahrt sollte die Mindestanforderung bei der Gründung einer neuen Gesellschaft oder dem Einsatz zusätzlicher finanzieller Mittel der kommunalen Träger sein.

Die Verwaltung sieht in enger Abstimmung mit der RVV aktuell keinen Bedarf zur Gründung einer neuen Gesellschaft speziell zur Wirtschaftsförderung am Standort der RLG.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters und  
Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

**Anlagen**  
Keine

## Informationsvorlage

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:																		
<b>Ansiedlung Decathlon</b>																			
Geplante Beratungsfolge:																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.09.2020</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>11.08.2020</td> <td>Ortsbeirat Evershagen (6)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>08.09.2020</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>02.09.2020</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>03.09.2020</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.09.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme	11.08.2020	Ortsbeirat Evershagen (6)	Kenntnisnahme	08.09.2020	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme	02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme	03.09.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
09.09.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme																	
11.08.2020	Ortsbeirat Evershagen (6)	Kenntnisnahme																	
08.09.2020	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme																	
02.09.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme																	
03.09.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme																	

bereits gefasste Beschlüsse:

2015/BV/0841 - Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow

### Sachverhalt:

Das Unternehmen Decathlon beabsichtigt einen Sportfachmarkt in Rostock Schutow zu errichten. Im Vorfeld wurden mehrere Alternativstandorte im gesamten Stadtgebiet geprüft.

Seit 11 Jahren laufen dazu die Abstimmungen, gutachterlichen Untersuchungen und fachlichen Diskussionen.

Der letztlich favorisierte Standort in Schutow verstößt allerdings gegen das Ziel der Raumordnung bezüglich einer integrierten Lage. Somit war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat gemäß dem Beschluss der Bürgerschaft am 09.08.2015 einen entsprechenden Antrag an das zuständige Ministerium gestellt.

Das Zielabweichungsverfahren ist inzwischen abgeschlossen, der positive Bescheid liegt der Verwaltung seit Mitte Februar 2020 vor. Infolge der CORONA - Pandemie und dem dadurch bedingten eingeschränkten Sitzungsbetrieb hat sich die Informationsvorlage verzögert.

Die Ansiedlung von Decathlon am Standort Schutow setzt voraus, dass über einen Bebauungsplan das erforderliche Bauplanungsrecht geschaffen wird. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2010/BV/1387 vom 06.10.2010 für den gesamten Bereich zwischen der Stadtgrenze zu Sievershagen im Westen und der Messestraße im Osten sowie der B 105 im Süden und der Kleingartenanlage „An der Mühle“ und dem Mühlenteich im Norden, hat die Bürgerschaft bereits ihre allgemeinen Planungsabsichten zum Ausdruck gebracht.

Diese beinhalten auch die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes. Der betreffende B-Plan Nr. 05.SO.164 „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ wurde bisher allerdings lediglich für den südöstlichen Bereich mit dem Teilbebauungsplan Nr. 05.SO.164.1 „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ – Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel“ inhaltlich intensiv weitergeführt.

Die Verwaltung beabsichtigt die Teilbereiche der Ansiedlungsflächen von den Unternehmen Krieger und Decathlon zuzüglich der westlichen Ausgleichsflächen sowie die Randflächen des Wohnungsbaustandortes in Sievershagen als zusammenhängenden B-Plan weiterzuführen.

Für den geänderten Geltungsbereich wird kurzfristig ein Aufstellungsbeschluss eingebracht.

Schwerpunkte des Planverfahrens werden absehbar neben der Übernahme der Vorgaben des Landes zum Sortiment auch die Erschließung, der Grünausgleich, der Lärmschutz und der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sein.

#### **in Vertretung**

**Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski**  
**Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters und**  
**Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung**

#### **Anlagen**

1	Bescheid des EM zum Zielabweichungsverfahren vom 17.02.2020	öffentlich
2	Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 05.SO.164 "Handels- und Gewerbegebiet Schutow"	öffentlich

# Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern,  
19048 Schwerin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
Herrn Oberbürgermeister Claus Ruhe  
Madsen  
Neuer Markt 1  
18055 Rostock

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK					
Eingegangen am: 19. FEB. 2020					
OB	S2	S3	S4	10	15
30	45	61	62	87	88
03.1	03.001	03.2	03.3	03.6	03.8

Bearbeiter: Herr Münzberg  
Telefon: 0385 588-8354  
E-Mail: Mathias.Muenzberg@em.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: VIII350c -  
Datum: 17. Februar 2020

1) 06, 03-14, 03-11  
2) 61 i. v. v. 19/2. 2020

## Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung vom  
09. August 2015 sowie Ergänzungen vom 16. Mai 2017 und 22. Dezember 2018  
Geschäftszeichen: 61.00/80.11.2-g.mü

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 09. August 2015 sowie Ergänzungen vom 16. Mai 2017 und  
22. Dezember 2018 (Präzisierung) erteile ich folgenden Bescheid:

Die für die Ansiedlung eines Decathlon-Fachmarktes in der Hanse- und  
Universitätsstadt Rostock, westlich der bestehenden Fachmarkttagglomeration  
Schutow nördlich der Hamburger Straße (B105), westlich der Messestraße auf einer  
Freifläche im Stadtteil Evershagen, beantragte Abweichung von dem Ziel der  
Raumordnung 4.3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-  
Vorpommern (LEP M-V) 2016 wird erteilt. Ich stelle hiermit fest, dass eine  
erforderliche raumordnerische Zustimmung im Verfahren zur Aufstellung eines  
entsprechenden Bebauungsplans, der das Vorhaben bauplanungsrechtlich  
zulassen soll, verbindlich in Aussicht gestellt wird.<sup>1</sup>

Für den zu erstellenden Bebauungsplan gelten folgende Maßgaben:

- (1) Es ist durch geeignete Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans  
sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche (Vfl) von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> nicht

<sup>1</sup> Vgl. dazu: Urt. d. BVerwG v. 05.11.2009 - 4 C 3/09 - E 135, 209 – Montabaur.

### Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Hausanschrift:  
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0  
Telefax: 0385 588-8099  
E-Mail: [poststelle@em.mv-regierung.de](mailto:poststelle@em.mv-regierung.de)  
Internet: [www.em.regierung-mv.de](http://www.em.regierung-mv.de)

überschritten wird. Dabei sind 3700 m<sup>2</sup> Vfl innerhalb des Fachmarktes (Ladenfläche) und 300 m<sup>2</sup> Vfl außerhalb des Fachmarktes (Außenfläche) festzusetzen.

- (2) Durch geeignete Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist sicherzustellen, dass das Rostock-spezifische Decathlon-Betriebskonzept „Maritimes Sonderformat mit Schwerpunkt Wassersport“ umgesetzt wird. Zur Einhaltung der konzepttreuen Umsetzung ist nachfolgende Sortiments-Differenzierung (gemäß Tabelle 1 der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom Dezember 2018, präzisierter Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 22.12.2018) einzuhalten:

Sortiment	Verkaufsfläche (in qm)
<b>Sportbekleidung</b>	960
<b>Sportschuhe</b>	390
<b>Sportartikel</b>	520
<b>Fahrräder und technisches Zubehör</b> (ohne Bekleidung und Schuhe)	640
<b>Sportgroßgeräte</b>	990
<b>Reitsport</b> (ohne Bekleidung und Schuhe)	80
<b>Campingartikel</b>	170
<b>Angler-, Jagdartikel und Waffen Reitsport</b> (ohne Bekleidung und Schuhe)	60
<b>Randsortimente</b>	200

- (3) Zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, der Fa. Decathlon und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entweder ein raumordnerischer Vertrag nach § 14 ROG oder ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit folgenden Mindestinhalten abzuschließen:

- konzepttreue Umsetzung des Betriebskonzeptes von Decathlon gemäß 2).
- Auf Kosten von Decathlon ist in den ersten zwei Jahren nach der Eröffnung jährlich und in den darauffolgenden sechs Jahren im Abstand von zwei Jahren zu prüfen und schriftlich zu dokumentieren, ob die unter 1) und 2) genannten Maßgaben eingehalten werden.

- (4) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist verpflichtet, mit der Fa. Decathlon darüber zu verhandeln, in der Rostocker Innenstadt eine „kleine“ Filiale zu eröffnen, wie das mittlerweile in Landeshauptstädten anderer Bundesländer üblich ist. Über das Ergebnis der Verhandlung berichtet sie gegenüber dem Energieministerium spätestens drei Jahre nach Eröffnung des Fachmarktes.

## **Begründung**

### **A Sachverhalt**

#### **1. Beschreibung des Vorhabens**

Die Firma Decathlon beabsichtigt, in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen Sportfachmarkt mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln.

Nach der zu dem Zielabweichungsverfahren erstellten städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse, Dortmund, aus April 2017 (im Folgenden: „Junker + Kruse“) soll der beabsichtigte Sportfachmarkt Waren aus dem Kernsortiment Sport und Freizeit anbieten. Unter Zugrundelegung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sollen als zentrenrelevante Sortimente Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel und als nicht-zentrenrelevante Sortimente Fahrräder und technisches Zubehör, Sportgroßgeräte, Reitsportartikel, Campingartikel, Angel-, Jagdartikel und Waffen sowie Randsortimente angeboten werden. Im Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche sollen die zentrenrelevanten Sortimente (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) 62,2 % ausmachen mit einem Umsatzanteil von 71,4 % (Junker + Kruse, S. 16).

Das Betriebskonzept, das von dem Büro Dr. Lademann und Partner, Hamburg, im März 2017 erstellt worden ist (im Folgenden: „Lademann“), beschreibt das Vorhaben dahingehend, dass es sich nach seinem Warenangebot und von seiner Konzeption her von herkömmlichen Sportgeschäften unterscheidet. Es würden nahezu alle Sportarten mit einem signifikanten Anteil voluminöser Artikel abgedeckt. Fashionware und Modelabel würden nur punktuell offeriert, im Wesentlichen würden technische Textilien und Eigenmarken vertrieben. Den Kunden werde großzügig die Möglichkeit eingeräumt, Artikel vor Ort selbst auszuprobieren, entweder auf den hierfür überdimensional breit gestalteten Gängen sowie besonderen Freiflächen oder auch außerhalb auf sog. „Playgrounds“ und Sportbereichen.

#### **2. Lage des Vorhabens**

Der Sportfachmarkt soll in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock westlich der bestehenden Fachmarkttagglomeration Schutow nördlich der Hamburger Straße (B 105), westlich der Messestraße auf einer Freifläche im Ortsteil Evershagen realisiert werden. Der Standort befindet sich nordwestlich der Stadtmitte im Stadtbereich. Er ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (GE 5.3) dargestellt. Evershagen liegt etwa 9 km vom Stadtzentrum entfernt.

#### **3. Prognostizierte Auswirkungen des Vorhabens**

Die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse unterstellt dem Sportfachmarkt ein Einzugsgebiet auf der Grundlage einer Isochrone von 45 Pkw-Minuten. Dabei bilden die Mittelzentren Ribnitz-Damgarten, Güstrow und Wismar die Begrenzung des Einzugsgebietes.

Decathlon hat dem Büro Junker + Kruse für die Berechnung der Umsatzerwartung keine konkreten Zahlen zur warengruppenspezifischen Flächenproduktivität zur Verfügung gestellt. Das Gutachten leitet daher aus allgemeinen Kennwerten und Rahmenbedingungen eine Flächenproduktivität von 2.000 EUR/m<sup>2</sup> ab und geht davon aus, dass die für Sportfachmärkte allgemein unterstellte maximale Flächenproduktivität von 3.100 EUR/m<sup>2</sup> nicht erreicht werde, weil mit zunehmender Größe eines Vorhabens die Flächenproduktivität abnehme, eine unterdurchschnittliche lokale Kaufkraft im Einzugsgebiet gegeben sei und das Betriebskonzept der Firma Decathlon tendenziell eine niedrigere Flächenproduktivität als bei anderen Sportfachmärkten erwarten lasse, u.a. aufgrund des hohen Anteils an Freiflächen.

Der umsatzumverteilungsrelevante Anteil des Vorhabens ist nach Einschätzung der Gutachter geringer als 100 % anzusetzen, da es u.a. große Überschneidungen zu den Warengruppen Bekleidung und Schuhe gebe, das spezialisierte Angebot über ein Angebot im Bereich des Breitensportes hinausgehe, der Bestandsumsatz tatsächlich höher ausfalle und ein nicht unerheblicher Umsatzanteil durch den Online-Handel erzielt werde. Aus diesem Grund wird der im Untersuchungsraum umverteilungsrelevante Umsatzanteil in den Sortimenten Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel mit 80 % angesetzt.

Für die in allen betroffenen Gemeinden zentrenrelevanten Sortimente Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel unterstellt die Wirkungsanalyse bei einer worst-case-Betrachtung einen Gesamtumsatz von 5,7 Mio. EUR bzw. einem umverteilungsrelevanten Umsatzanteil von 4,5 Mio. EUR. Im Einzelnen ermittelt die Wirkungsanalyse Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportbekleidung innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt Rostocks im City-Kernbereich von bis zu 9 % (bis zu 0,8 Mio. EUR), im Bereich Sportschuhe von bis zu 11 % (bis zu 0,2 Mio. EUR). Für das Hauptzentrum von Wismar ermittelt die Wirkungsanalyse eine Umsatzumverteilung im Sortiment Sportbekleidung von bis zu 8,1 % (bis 0,2 Mio. EUR Umsatz). Alle anderen Umsatzumverteilungen werden als irrelevant erachtet (Junker + Kruse, S. 49/50).

#### **4. Zusammenfassung des bisherigen Verfahrensablaufs**

##### **a) Antrag und Antragsergänzung**

Mit Schreiben vom 09. August 2015 hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (EM, heute Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung) als zuständige Oberste Landesplanungsbehörde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow gestellt. Zur Begründung hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ausgeführt, der favorisierte Standort im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow verstoße gegen das Integrationsgebot gem. LEP M-V 4.3.2 (4). Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Alternativstandort Werftdreieck sei nicht mehr möglich, nachdem die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 25. März 2015 beschlossen habe, das Werftdreieck für den Wohnungsbau zu entwickeln. Damit sei der letzte verbliebene Standort außer des nun geprüften für die Ansiedlung weggefallen und daher die Voraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gegeben.

Auf mein Schreiben vom 17. Dezember 2015, mit dem ich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock um Übersendung prüffähiger Unterlagen zum Zielabweichungsantrag gebeten hatte, hat die Stadt mit Schreiben vom 16. Mai 2017 die o.g. Verträglichkeitsanalyse (Junker + Kruse) und das Betriebskonzept (Lademann) nachgereicht. In dem Schreiben führt die Stadt aus, die Ansiedlung im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow sei für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die Einzelhandelsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern eine Bereicherung.

Mit Schreiben vom 28. September 2017 habe ich auf diverse offene Fragen hingewiesen und um eine entsprechende Nachbesserung gebeten. Daraufhin hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock im November 2017 reagiert und ihren Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ergänzt. Sie hat u.a. ausgeführt, dass der neue Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Standort im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow die Aussage enthalte, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sei. Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung sei weder für das Oberzentrum noch für eines der vier Mittelzentren zu erwarten. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock habe sich ausführlich mit dem Thema auseinandergesetzt und Alternativstandorte geprüft. Die Ansiedlung eines Decathlon-Fachmarktes innerhalb des City-Kernbereiches sei zwar ein Angebotsbaustein, der die Frequenzen innerhalb der City erhöhen und eine zusätzliche Magnetwirkung entfalten könnte. Ein Sportfachmarkt würde das Angebot in der Rostocker Innenstadt sinnvoll ergänzen.

Im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte sei jedoch festzustellen, dass in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kein umsetzbarer Alternativstandort zur Verfügung stehe. In der Regel widerspreche die Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes den städtebaulichen Zielen, die durch bürgerschaftlichen Willen festgelegt seien (Werftdreieck, Stadthafen, Neuer Markt). Aufgrund der Alternativlosigkeit in städtebaulich integrierter Lage sei die Errichtung eines Decathlon-Sportfachmarktes grundsätzlich nur an der Peripherie in nicht-integrierter Lage möglich.

Mit dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von Oktober 2017 liege auch ein neuer Entwurf der Rostocker Sortimentsliste vor. Danach würden künftig Fahrräder, Sportgeräte, Reitsportartikel, Campingartikel, Angler- und Jagdartikel sowie Waffen keine zentrenrelevanten Sortimente darstellen. Damit stelle sich die Zentrenrelevanz des Decathlon-Sportfachmarktes anders dar. Von den geplanten 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hätten nur noch ca. 50 % Innenstadtrelevanz. Damit verringerten sich aber auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf den City-Kernbereich.

Im Ergebnis der Anhörung am 20. November 2018 im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Unternehmen Decathlon, der obersten Landesplanungsbehörde, der Kanzlei Baumeister, Münster (Westf.) und den Gutachterbüros Junker und Kruse, Dortmund, (verantwortlich für die Wirkungsanalyse und für das Einzelhandelskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) und Dr. Lademann und Partner, Hamburg, (verantwortlich für das Betriebskonzept und Beratung der Fa. Decathlon) wurde der Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 22. Dezember 2018 wie folgt präzisiert:

Die Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> unterteilt sich in 3.700 m<sup>2</sup> Vfl im Fachmarkt (umbaute Ladenfläche) und 300 m<sup>2</sup> Vfl Ausstellungs- und Testfläche (Außenfläche). Das Betriebskonzept orientiert auf ein maritimes Sonderformat mit Schwerpunkt Wassersport mit dem Ziel der Umsetzung eines Rostock-spezifischen Decathlon-Konzeptes. Durch die Stärkung des Bereiches Wassersport stehen großvolumige Artikel wie Boote, Kanus, Kajaks, Stand-Up-Paddle, und Surf-Boards im Vordergrund. Mit der Schwerpunktsetzung auf Sportgroßgeräte und die damit verbundene Erhöhung der Verkaufsfläche auf 990 m<sup>2</sup> in diesem Sortimentsbereich reduziert sich die zentrenrelevante Verkaufsfläche insgesamt auf 1860 m<sup>2</sup> bzw. 47 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens. Durch die Veränderung der Schwerpunktsetzung reduziert sich die Verkaufsfläche in den zentrenrelevanten Sortimenten Sportbekleidung (minus 5 %), Sportschuhe (minus 3 %) und Sportartikel (minus 21 %) und in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Fahrräder und technisches Zubehör (bis zu minus 20 %) sowie Reitsportartikel (bis zu minus 47 %) und Angler-, Jagdartikel und Waffen (bis zu minus 50 %). Das veränderte Betriebskonzept wurde durch das Gutachterbüro Junker & Kruse hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen nochmals bewertet (Ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom Dezember 2018). Durch die Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente minimieren sich die städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den Ergebnissen der städtebaulichen Wirkungsanalyse aus 2017 weiter.

Zu den „Leitlinien der Stadtentwicklung – Rostock 2025“ hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock angemerkt, dass es sich nicht um beschlossene Leitlinien der Stadtentwicklung handele. Zwar sei die Hanse- und Universitätsstadt jederzeit um die möglichst vollständige Umsetzung der hier entwickelten Handlungsfelder bemüht, dies schließe jedoch eine Abweichung im begründeten Einzelfall nicht aus. Ein solcher Einzelfall liege bei der Ansiedlung von Decathlon im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept benenne unter den Zielen der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Kap. 5.2 auch die Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum und die zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft. In einer sich dynamisch entwickelnden Stadt dürften Leitlinien und deren Handlungsfelder keine starren Vorgaben sein. Die Neuausrichtung des Konzeptes auf ein „maritimes Sonderformat Decathlon Rostock“ unterstützt die Umsetzung der Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das betrifft die Leitlinie 3 „Rostock als Stadt des Tourismus“ und die Leitlinie 5 „Rostock die Stadt des Sports“.

## **b) Beteiligung**

Am 12. September 2017 hat das EM die Betroffenen (IHK, Handelsverband, Händler, Umlandgemeinden, Landkreis) zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Sämtlichen Teilnehmern dieses Termins wurde die städtebauliche Wirkungsanalyse am 25. September 2017 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 26. Oktober 2017 zugesandt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen acht Stellungnahmen ein. Im Einzelnen:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat sich mit Stellungnahme vom 05. Oktober 2017 dahingehend geäußert, dass zwar von einer geringeren Flächenproduktivität im Vergleich zu anderen Sportfachmärkten auszugehen

sei, es aber trotzdem zu Umsatzumverteilungen und einem verschärften Wettbewerbsdruck insbesondere gegenüber der Rostocker Innenstadt kommen werde.

Der City-Kreis Rostock e.V., Beratungsstelle für kleine und mittelständische Unternehmen in zentraler Lage, hat mit Stellungnahme vom 06. November 2017 die Ansiedlung eines Sportfachmarktes am Standort im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow abgelehnt, weil negative städtebauliche Wirkungen, insbesondere mit Blick auf die Innenstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu erwarten seien. Es sei nicht auszuschließen, dass im Betrachtungsgebiet eine Umsatzumverteilung von mehr als 7 – 11 % geschehe.

Das Amt Rostocker Heide hat für die Gemeinde Bentwisch mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 eine Stellungnahme abgegeben und ausgeführt, sie sei von der Planung zwar berührt, Bedenken oder Anregungen zu der vorgelegten städtebaulichen Wirkungsanalyse würden aber nicht vorgetragen.

Das Amt Warnow-West als Fachbereich Bauverwaltung für die Gemeinde Lambrechtshagen hat mit Stellungnahme vom 28. November 2017 darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Lambrechtshagen von der geplanten Decathlon-Ansiedlung betroffen sei und städtebauliche Auswirkungen auf den Standort Ostseepark Sievershagen, insbesondere den dort vertretenen Anbieter Intersport, nicht ausgeschlossen werden könnten.

Das Amt Rostocker Heide hat für die Gemeinde Rövershagen mit Stellungnahme vom 17. Oktober 2017 angegeben, dass diese durch die Planung zwar berührt, jedoch nicht betroffen sei. Bedenken oder Anregungen würden nicht vorgetragen.

Der Handelsverband Nord hat mit Schreiben vom 07. November 2017 eine ablehnende Stellungnahme abgegeben. Es bestehe keine Atypik des geplanten Vorhabens, vielmehr bestehe die Möglichkeit der Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Alternativstandorte seien nicht geprüft worden. An dem vorgesehenen Baufeld komme es zu einer bislang aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht abgelehnten Verschmelzung der Agglomerationen in Sievershagen und Rostock-Schutow. Die hieraus resultierende Kaufkraftverschiebung vom Zentrum in Richtung Schutow-Sievershagen sei für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sehr kritisch. Die Hanse- und Universitätsstadt sei gehalten, ihr eigenes Einzelhandelskonzept und ihre eigenen Leitlinien umzusetzen. Schließlich erscheine die Auflistung der Wettbewerber im Untersuchungsgebiet unvollständig.

Das Unternehmen BIKE Market GmbH, Rostock, hat mit seiner Stellungnahme vom 12. Oktober 2017 der Ansiedlung des Decathlon-Fachmarktes im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow widersprochen. Die Methodik der städtebaulichen Wirkungsanalyse sei zwar korrekt, inhaltlich sei jedoch von verschiedenen Fehlern auszugehen. Es werde eine Flächenproduktivität von bis zu 2.000 EUR/m<sup>2</sup> angegeben. Decathlon habe zwar breite Gänge, aber die Regalhöhen seien auch überdurchschnittlich hoch. Es sei von einem Umsatz von mindestens 2.300 EUR/m<sup>2</sup> auszugehen und somit von einer Umsatzerwartung von über 9 Mio. EUR pro Jahr. Die dem Verfasser bekannten Sporthändler erzielten einen Umsatz weit über 2.500 EUR/m<sup>2</sup>. Die Zahlen von BIKE Market selbst lägen noch darüber, trotz relativ breiter Gänge. Es sei verwunderlich, dass Decathlon keine eigenen Zahlen liefere.

Das Unternehmen INTERSPORT Carree Rostock hat mit E-Mail vom 23. Oktober 2017 ebenfalls eine ablehnende Stellungnahme abgegeben. Aufgrund der dort vorliegenden Zahlen über Decathlon sei von einer Flächenproduktivität von 2.350 EUR/m<sup>2</sup> auszugehen, sodass der Planumsatz, anders als in der Wirkungsanalyse vorgesehen, bei ca. 9 Mio. EUR liege. Das Gutachten könne auch nicht plausibel darlegen, warum ein größeres Einzugsgebiet zu einer Atypik des Vorhabens führe.

## 5. Einschlägige Bestimmungen des LEP M-V 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP) sieht folgende Regelung zum großflächigen Einzelhandel vor:

### *Abschnitt 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte*

*(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)*

*Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

*Zentrenrelevante Kernsortimente sind*

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

*Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.*

In der Begründung hierzu heißt es u.a.:

### *Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente*

- Bekleidung, Wäsche*
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren*
- Schuhe, Lederwaren*
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse*
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- Uhren, Schmuck*
- Parfümeriewaren*
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik*
- Spielwaren*
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) und*
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

*Die im Rahmen der Einzelhandelskonzepte festgelegten ortstypischen Sortimentslisten der Kommunen ergänzen und / oder spezifizieren die Landesliste.*

*Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, z. B. Möbel- und Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte, benötigen in der Regel zur Umsetzung ihres Unternehmenskonzeptes große Flächen, die nicht immer städtebaulich integrierbar sind. Bevor neue Standorte in städtebaulicher Randlage entwickelt werden, sollen zunächst bestehende integrierte Standorte bezüglich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden (Stichworte: Verkehrsvermeidung, Verkehrsbündelung, Flächensparen, Erreichbarkeit immobiler Bevölkerungsgruppen etc.). Mit zunehmender Größe der Betriebe erhöht sich auch der Anteil der branchentypischen zentrenrelevanten Sortimente, die häufig für sich betrachtet Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen und einer gesonderten Prüfung bedürfen.*

*In der Zukunft werden sich der Einzelhandel und die Kommunen verstärkt den Veränderungen der wirtschaftlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen stellen müssen. Das setzt mehr denn je ein strategisches, abgestimmtes und konzeptionelles Handeln zwischen Kommune / Region und Einzelhandel voraus. Mit dem Einzelhandelskonzept werden folgende Ziele verfolgt:*

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion,*
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentralen Ortes und von dessen Einzugsbereichen,*
- Erhalt und Stärkung der Innenstadtfunktion,*
- Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen als Grundgerüst für funktionsgerechte Versorgungsstrukturen (Sicherung durch kommunale Bauleitplanung),*
- Feinsteuerung des Einzelhandels durch ortsspezifische Sortimentslisten,*
- Schaffung von Investitions- und Planungssicherheit und Entscheidungsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben.*

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock übernimmt in Kapitel 4.3 „Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung“ die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern aus Kapitel 4.3 „Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung“. Eine eigene Zielfestlegung zum Integrationsgebot enthält es nicht.

## **6. Rechtliche Beurteilung**

Der Ansiedlung des Decathlon-Fachmarktes steht das Ziel der Raumordnung (3) – Integrationsgebot, Abschnitt 4.3.2 des LEP M-V entgegen. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ein dieses Vorhaben zulassender Bebauungsplan bedarf demnach vorab der raumordnerischen Zustimmung durch ein positiv abgeschlossenes Zielabweichungsverfahren, weil anderenfalls ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vorliegt.

### a) Einzelhandelsgroßprojekt

Der Decathlon-Fachmarkt stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Ziels (3) dar. Aus Plansatz (1) des Abschnitts 4.3.2 des LEP M-V und Satz 1 der Begründung zu diesem Abschnitt folgt, dass unter Einzelhandelsgroßprojekte Neuansiedlungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO 2013 fallen. Der Decathlon-Fachmarkt stellt einen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO und damit ein Einzelhandelsgroßprojekt dar. Die Widerlegbarkeit dieser Vermutungsregel setzt eine atypische Fallgestaltung voraus.

Der geplante Decathlon-Fachmarkt stellt einen Einzelhandelsbetrieb dar. Er soll eine Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> umfassen und überschreitet daher den in der Rechtsprechung für den Beginn der Großflächigkeit angesetzten Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich.<sup>2</sup>

Der Betrieb kann sich nach Art, Lage oder Umfang auch auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Derartige Auswirkungen sind hier nach § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO zu vermuten, da die Geschossfläche des Betriebes den Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Diese Vermutungsregel kann im vorliegenden Fall auch nicht widerlegt werden. Eine atypische Fallgestaltung ist nicht gegeben.

Die Gutachter Dr. Lademann & Partner kommen in ihrer Stellungnahme vom August 2016 zu der Einschätzung, dass sich das Betriebskonzept eines Decathlon-Sportfachmarktes hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur, der Größe und der sonstigen Charakteristika von üblichen Sportfachmärkten unterscheidet. Es handele sich um einen „Sport-Vollsortimenter“, der überwiegend preisgünstige Eigenmarken anbiete, die mit den sonst angebotenen Markenartikeln nicht vergleichbar seien. Es gäbe zudem ein signifikantes Angebot an großvolumigen Sportgeräten. In Decathlon-Sportfachmärkten würden nahezu alle Sportarten abgedeckt mit einem Fokus auf Produkte für Randsportarten, die im stationären Einzelhandel nicht flächendeckend verfügbar seien und häufig nur im Internet bestellt werden könnten. Ein Schwerpunkt liege auf Sporthartwaren, darunter ein signifikanter Anteil an großvolumigen und schweren Artikeln. Auch im Bereich Textil- und Sportschuhe unterscheidet sich das Betriebskonzept von Decathlon-Sportfachmärkten deutlich von demjenigen herkömmlicher innenstadtspezifischer Angebotsformen, da Fashionware und Modelabel bei Decathlon nur punktuell als Ergänzung der Eigenmarken offeriert würden. Angeboten würden stattdessen „technische“ Sporttextilien und Sportschuhe, die den Bedürfnissen und Anforderungen von (Breiten-)Sportlern entsprechen würden. Zudem würden dem Kunden bei Decathlon-Sportfachmärkten breite Möglichkeiten eingeräumt, die Artikel vor Ort selbst auszuprobieren.

Demgegenüber weist das Gutachten Junker + Kruse darauf hin, dass die Sortimentsstruktur eines Decathlon-Marktes zwar breit gefächert sei, im Vergleich zu anderen großen Sportgeschäften hiermit jedoch keinen signifikanten Unterschied und auch keinen höheren Spezialisierungsgrad aufzeige. Das teilweise spezialisierte Angebot bilde nicht den Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt. Einen Großteil des Warenangebotes würden Sportbekleidung und -schuhe für Breitensportbereiche ausmachen. Auch gäbe es nur nachgeordnet speziell auf die jeweilige Sportart ausgerichtete Funktionsbekleidung/-schuhe, die in anderen Sportarten nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar seien.

<sup>2</sup> Vgl. zum Begriff der Großflächigkeit: BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10/04 –, BVerwGE 124, 364.

Ungeachtet dieser unterschiedlichen Einschätzung der Gutachter ist auch aus betrieblichen Gründen nicht von einer atypischen Situation auszugehen. Die Fa. Decathlon richtet sich mit ihren Sportfachmärkten mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf an die Allgemeinheit. Mit dem Hauptsortiment Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel, das 62,2 % der Verkaufsfläche mit einem Umsatzanteil von 71,4 % ausmachen soll (Junker + Kruse, S. 16), werden in besonderem Umfang Waren angeboten, die üblicherweise in Innenstadtzentren angeboten werden. Nach der Größe der Verkaufsfläche ist der Betrieb auf einen großen Einzugsbereich angelegt und wird weitere Verkehrsbewegungen verursachen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um einen Betrieb handelt, der über den Nahbereich hinaus wirkt und Kaufkraft binden wird. Somit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO und damit auch um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Integrationsgebots des LEP.

#### **b) Ansiedlung in nicht-integrierter Lage**

Das Vorhaben soll nicht in der Innenstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder in einem sonstigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt realisiert werden, sondern am Rande der Fachmarkttagglomeration Schutow im Außenbereich im Ortsteil Evershagen auf einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche vis-à-vis des Ostseeparks. Nach der Begründung zu Kap.4.3.2. des LEP M-V ist ein Einzelhandelsstandort dann integriert, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow erfüllt nicht alle Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.

#### **c) Keine Ausnahme**

Eine (generell-abstrakte) Ausnahme vom Integrationsgebot ist in Satz 2 des Plansatzes (3) nur für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen. In Satz 3 des Plansatzes wird der Begriff der zentrenrelevanten Kernsortimente definiert. Danach handelt es sich um die Sortimente gemäß Abb. 21 des LEP M-V sowie weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortsspezifische Sortimentsliste). Nach der Abb. 21 (S. 55 des LEP M-V) handelt es sich insbesondere bei Sportbekleidung, Sportschuhen und Sportartikeln (ohne Sportgroßgeräte) um zentrenrelevante Sortimente. Dies stimmt auch mit der Sortimentsliste des Rostocker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes überein. Eine Ausnahme nach Satz 2 des Ziels (3) besteht also nicht.

#### **d) Abweichung**

Nach § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Weil nach § 28 Abs. 3 ROG 2008 der § 5 Abs. 6 S. 2 LPlG fort gilt, sind die dort genannten, weiteren Tatbestandsmerkmale kumulativ anzuwenden, wonach die oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den jeweils berührten Fachministerien Abweichungen zulassen kann, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse nach raumordnerischen Gesichtspunkten geboten sind und die Raumentwicklungsprogramme in ihren Grundzügen nicht berührt

werden. Bei der Anwendung dieses auch nach der Föderalismusreform I im Jahre 2006 ergänzenden Landesrechts, das also zusätzlich zu den Tatbestandsmerkmalen des Bundesgesetzes zwei weitere vorsieht, ist zweierlei zu beachten:

Zum einen wird in M-V die Möglichkeit einer Zielabweichung enger gesehen als in anderen Bundesländern, insbesondere solchen, die ausschließlich die (insofern weitere) Bundesregelung anwenden.

Zum anderen muss dabei das Landesrecht in besonderem Maße im Lichte des betroffenen Grundrechts sowie der grundgesetzlichen Bestimmungen und der Weiterentwicklung der Rechtsprechung zum Raumordnungsrecht gesehen werden; insbesondere letzterer Aspekt ist zu beachten, da diese Bestimmung des Landesrechts vor der Entstehung einer verfestigten Raumordnungsrechtsprechung 1991 geschaffen worden ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in seinem Urteil vom 16. Dezember 2010<sup>3</sup> zu den Voraussetzungen einer Zielabweichung grundlegend geäußert. Der Gesetzgeber sei mit der Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG dem Muster der Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB gefolgt, so dass die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu dieser Vorschrift eine Orientierung bei der Anwendung des § 6 Abs. 2 ROG bieten könne. Dem BVerwG ist dabei jedoch bewusst, dass die Normen nicht gleichzusetzen sind, weil sie

- a. auf unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen aus dem GG herrühren und
- b. eine unterschiedliche Eingriffsrelevanz im Hinblick auf die geschützten Rechtsgüter haben.

Während § 31 Abs. 1 BauGB unmittelbar in den Schutzbereich von Art. 14 GG und in den Bereich von Art. 12 GG eingreift, ist im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens einer Gemeinde, hier der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, der Maßstab Art. 28 Abs. 2 GG<sup>4</sup>. Dabei muss die Entscheidung auf Zielabweichung nach den Worten des BVerwG in der Rastattentscheidung „vertretbar“ sein und sich dabei an dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientieren.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> 4 C 8/10 – IKEA Rastatt, E 138, 301. Zum besseren Gesamtverständnis, die „IKEA-Rastattentscheidung“ ist viermal Gegenstand von veröffentlichten Entscheidungen deutscher Gerichte geworden. Die Ausgangsentscheidung ist der VGH Mannheim, Ur. v. 17.12.2009 – 3 S 2110/08 –; sodann BVerwG, Ur. v. 16.12.2010 – 4 C 8/10 - E 138, 301 mit Zurückverweisung an den VGH: Ur. v. 04.07.2012 – 3 S 351/11 - juris; sodann erneut BVerwG, Beschl. v. 02.05.2013 - 4 B 59/12 – juris, womit das BVerwG die nachgebesserte Versagungsentscheidung des VGH (zu Recht) gebilligt hat. Nur: der vorliegende Sachverhalt unterscheidet sich in diversen Parametern signifikant von diesem Fall, wie aufgezeigt werden wird.

<sup>4</sup> Die Eingriffsrelevanz für Decathlon, Art. 12 GG, ggf. auch Art 14 GG, wird erst in der erforderlichen Baugenehmigung erreicht.

<sup>5</sup> In dieser Entscheidung hatte das BVerwG den VGH Mannheim kritisiert, dass jener in einer Gemeinde mit 47.500 Einwohnern (Rastatt) 40.000m<sup>2</sup> zum erheblichen Teil innenstadtrelevanter Sortimente (IKEA) pauschal als raumordnungsrechtlich unzulässig im Hinblick auf das betroffene Oberzentrum (Karlsruhe mit 308.000 Einwohnern) eingeschätzt hat. Der VGH ist vom BVerwG verpflichtet worden, im Einzelfall nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit den Fall zu überprüfen und erneut zu entscheiden. Dabei ist es letztlich irrelevant, dass der VGH Mannheim auch bei erneuter Prüfung bei der Unzulässigkeit geblieben ist und das vom BVerwG gebilligt worden ist.

Zur Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berühre oder von minderm Gewicht sei, führt das BVerwG aus, dass sich dies nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen beurteile. Es hänge von der jeweiligen Planungssituation ab und lasse sich nicht abstrakt bestimmen. Bezogen auf dieses Wollen dürfe der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt werde. Die Abweichung müsse – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es müsse – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

Selbst wenn keine atypischen Umstände vorlägen, dürfe nicht gefolgert werden, dass mit einer Abweichung im Wege des Zielabweichungsverfahrens die vom Plangeber getroffene planerische Regelung bei Seite geschoben würde. Das Zielabweichungsverfahren sei nicht auf den atypischen Fall, sondern auf den Härtefall ausgerichtet, bei dem die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegenstehe, gleichwohl eine Zulassung jedoch vertretbar erscheine. Die zuständige Behörde ist demnach im Zielabweichungsverfahren nicht ‚beweisbelastet‘; sie hat lediglich zu prüfen, ob mit dem Antrag auf Zielabweichung Besonderheiten mit Blick auf das konkrete Vorhaben vorgetragen werden, die einen Härtefall begründen können.“

Ausgehend von diesen Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung durch eine Zulassung des Vorhabens berührt werden und ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Mit Blick auf die Anforderungen des § 5 Abs. 6 Satz 2 LPlIG M-V ist zusätzlich zu prüfen, ob die Abweichung aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse nach raumordnerischen Gesichtspunkten geboten erscheint.

#### aa) Grundzüge der Planung berührt

Der Plangeber des LEP M-V gibt als Regel vor, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein soll und nur für nahversorgungsrelevante Sortimente eine Ausnahme in Betracht kommt.

Mit der beantragten Abweichung werden die Grundzüge der Planung nicht gefährdet. Es handelt sich um einen singulären Fall in der konkreten Situation der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der speziellen Lage in Rostock im Ortsteil Evershagen – Schutow.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit großem Abstand das größte Oberzentrum; es gibt keine zweite Großstadt in MV.

Die spezielle städtebauliche Kombination an diesem Standort ist in MV einzigartig. An keiner anderen Stelle im Land existiert eine nur teilintegrierte Agglomeration in dieser Kombination. Das Besondere ist zum einen, dass ein großer Teil dieser Agglomeration noch innerhalb des Territoriums des Oberzentrums liegt, verkehrstechnisch gut angebunden ist, auch von großen Teilen der ortsansässigen Bevölkerung naheliegend zu erreichen ist (von vielen Einwohnern sogar noch deutlich näher als die Innenstadt). Und dass zum anderen großflächiger Einzelhandel in einer Kragengemeinde des Stadt-

Umland-Raums, der aus heutiger Sicht des LEP M-V nicht hätte zugelassen werden dürfen und der auch eine (ausdrückliche) raumordnerische Zustimmung fehlt, in grundsätzlicher Abstimmung und Übereinstimmung mit dem Oberzentrum unmittelbar nach der Wende entstanden ist. Diese Vorgehensweise – freiwillige Vereinbarung innerhalb des (heutigen) SUR – war seinerzeit von der Landesregierung gebilligt worden. Trotz Fehlen der raumordnerischen Integration ist die Ansiedlung in Lambrechtshagen damit nicht rechtswidrig erfolgt.

Ferner stellt die räumliche Nähe von vorher bereits zugelassenen und realisierten Vorhaben in der Größenordnung des bestehenden IKEA-Betriebes und dem nunmehr daneben geplanten Sportartikelfachgeschäftes eine besondere Situation dar.

Hieraus ergibt sich, dass in anderen Gebieten von MV mit einer derartig außergewöhnlichen städtebaulichen Konstellation nicht gerechnet werden muss. Der Fall führt auch nicht zu einer Präzedenzentscheidung und ist für andere nicht berufungsfähig.

Insofern bedeutet dieses einmalige Abweichen auch nicht, dass dadurch das generelle Ziel des LEP M-V, Innenstadtlagen zu erhalten und zu stärken, in irgendeiner Art und Weise gefährdet wird oder der Anschein entsteht, es werde nicht mit der beharrlichen Stringenz und Konsequenz an den Zielen der Raumordnung festgehalten.

Dem steht nicht entgegen, dass das LEP M-V 2016 – speziell bezogen auf das Integrationsgebot – für den hier zu beurteilenden Fall keine Ausnahme zulässt.

Trotz der sprachlichen Klarheit des LEP M-V darf der Wortlaut nicht darüber hinweg täuschen, dass das BVerwG in jedem Fall eine dezidierte Einzelfallprüfung erwartet. Denn wenn der klare Wortlaut des LEP M-V einen Absolutheitsanspruch ausdrücken sollte, der sich über den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit stellt, dann wäre das LEP M-V nicht mit der Verfassung in Einklang zu bringen. Für eine solche Auslegung spricht hingegen nichts, denn die entscheidende Behörde ist dazu angehalten das LEP M-V im Lichte des einfachen Rechts und auch der verfassungsrechtlichen Grundlagen zu beleuchten und nicht eine Auslegung vornehmen, die zu einer Rechtswidrigkeit des LEP M-V führen müsste.

Dieser Auslegungsgrundsatz ist erkennbar in vorliegendem Fall auch von Anfang an beachtet worden. Denn wenn der Wortlaut des LEP M-V einen solchen vermeintlichen Absolutheitsanspruch suggerieren sollte, hätte die oberste Landesplanungsbehörde überhaupt kein Zielabweichungsverfahren einleiten dürfen.

Insofern konnte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon ausgehen, dass es ihr prinzipiell gelingen könnte, nach Vorlage entsprechender, angeforderter Gutachten zu einem für ihr Begehren positiven Ergebnis zu gelangen. Im Rahmen der der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfügbaren Möglichkeiten ist ihr das mit den sozialadäquaten Unsicherheiten einer prognostischen Untersuchung durch Juncker und Kruse erfolgreich gelungen.

Dabei ist es nicht Aufgabe der das Integrationsgebot verwaltenden Behörde, die Bauleitplanung der Gemeinde durch eigene Vorstellungen zu ersetzen oder zu ergänzen. Es ist hier in einem mehrere Jahre währenden Prozess von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hinreichend nachvollziehbar dargelegt worden, dass in der Innenstadt kein geeigneter Standort tatsächlich zur Verfügung gestanden hat.

Damit stellt sich die Frage, wie unverträglich einerseits die Auswirkungen sind und andererseits, ob bei einer Zulassung die Einhaltung des unverändert geltenden Integrationsgebots des LEP M-V durch etwaige weitere Fälle gefährdet könnten.

Zum einen hat nach dem Ergebnis der umfangreich erstatteten Gutachten diese Ansiedlung zwar wahrnehmbare Auswirkungen auf den Innenstadtbereich, diese liegen jedoch noch unterhalb von relevanten Signifikanzschwellen. Damit ist eine Zulassung grundsätzlich möglich.

Zum anderen ist festzustellen, dass es keine Vergleichsfälle im Geltungsbereich des LEP M-V gibt. Die oberste Landesplanungsbehörde setzt das LEP M-V nach einheitlichen und vorhersehbaren Kriterien um und hält regelmäßig an dessen Zielen fest. Die oberste Landesplanungsbehörde exekutiert das LEP M-V auch beharrlich nach verfassungsmäßig gebotem Maßstab und verteidigt das Programm – erfolgreich – dabei auch bis zum BVerwG.<sup>6</sup>

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in Mecklenburg Vorpommern gleich mehrere Alleinstellungsmerkmale. Die Hanse- und Universitätsstadt ist die einzige Großstadt in MV. Auch im Falle des Überschreitens der 100.000-Einwohner-Grenze durch die Landeshauptstadt Schwerin hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mehr als doppelt so viele Einwohner und prosperiert, weil es dem Hafen wirtschaftlich gut geht und es nach der Wende gelungen ist, viele arbeitsplatzintensive sowie zukunftsfähige Industrien anzusiedeln. So ist die Kaufkraft höher als in allen anderen Oberzentren in MV. Der Hinweis darauf, dass am Standort im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration Schutow in unmittelbarer Nähe eher Bevölkerungskreise mit einer unterdurchschnittlich verdienenden Bevölkerung wohnen, spielt insofern keine entscheidende Rolle, weil es darauf ankommt, ob die kaufkraftstarken Bevölkerungskreise sich durch die Ansiedlung von Decathlon davon abhalten lassen, weiterhin die Innenstadt zu besuchen. Sofern es sich um Sortimente bei Decathlon handelt, die in der Innenstadt nicht angeboten werden, erübrigt sich die Frage. Sofern es um einen Wettbewerb „nach unten“ (noch billiger) mit Sportkleidung handelt, steht es der Innenstadt frei, dem neuen Trend folgend nachhaltig hergestellte Artikel zu einem entsprechenden höheren Preis anzubieten. Das ist dann insofern „Schutow-neutral“, als die kaufkraftstärkeren Kunden die Innenstadt attraktiver finden werden und demgemäß eine weitere Anreise, z. B. aus Warnemünde, in Kauf nehmen werden, um in die Innenstadt zu gelangen.

An dieser Stelle sei auch im Hinblick auf einige eingegangene Stellungnahmen angemerkt, dass das Verfahren nicht den Zweck hat, bestehende Fachhändler vor vermeintlichen Wettbewerbern zu bewahren und zu schützen.

Nicht außer Betracht bleiben darf der Umstand, dass das vorliegende Verfahren derartig lange gedauert hat, dass in der Zwischenzeit das alte LEP M-V (2005) durch das neue (2016) ersetzt worden ist. Eine Ausnahme für eine einzige Gemeinde in MV in das LEP M-V hineinzuschreiben, bedeutete die Grundstruktur des ROG zu verlassen, wonach Ausnahmen nur generell-abstrakt und nicht auf den Einzelfall bezogen sein sollen. Bereits diese Tatsache verdeutlicht, warum im LEP M-V keine Ausnahmen formuliert worden sind, die dann ohnehin nur für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gelten würden.

---

<sup>6</sup> BVerwGE 140, 54 – „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof bei Stralsund.

Eine Ausnahme im LEP M-V für die einzige Großstadt zu treffen, ist nicht generell-abstrakt.

bb) Vertretbarkeit der Entscheidung

Die Einzelhandelsstruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird durch diese Ansiedlung nicht nachhaltig verändert, vor allem werden weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung noch die gewachsenen Ortsstrukturen gefährdet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist auch nicht gegeben, da die vorgesehene Fläche als Baufläche (GE 5.3) im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist und in jedem Falle ohne weitere staatliche Einflussnahme von der Hanse- und Universitätsstadt bebaut werden könnte, sofern die Hanse- und Universitätsstadt daraus nach § 8 Abs. 2 BauGB einen – genehmigungsfreien – Bebauungsplan entwickelt.<sup>7</sup>

Auch das Ziel, den motorisierten Individualverkehr zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird nicht verändert. Diese Zielabweichung wird in der beantragten Ortslage im Nahbereich eines IKEA-Standortes keinen zusätzlichen Verkehr hervorrufen bzw. auslösen.

cc) Abweichung aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse

Eine weitere Besonderheit dieses Falles liegt darin, dass das Verfahren sich über eine Neuauaufstellung des LEP M-V hinweggezogen hat, also parallel zur Schaffung des neuen LEP M-V (2016) geführt worden ist. Insofern könnte man argumentieren, dass dann dieser Fall seinen Niederschlag im neuen LEP M-V hätte finden müssen. Dazu ist jedoch schon ausgeführt worden, dass eine im LEP M-V benannte Ausnahme, die ausschließlich für den Einzelfall „Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ geschaffen worden ist, keine generell-abstrakte Ausnahme darstellt. Daher muss die Anwendung der Tatbestandsmerkmale ‚Tatsachen und Erkenntnisse‘ so verstanden werden, dass im Aufstellungsprozess erkannt worden ist, dass der hier vorliegende Fall nicht dadurch gelöst werden kann, dass eine nur auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bezogene Ausnahme im LEP M-V formuliert wird, sondern dass man die Entscheidung der Zulässigkeit einem individuellen Zielabweichungsverfahren überlässt.

Insofern ist es nicht zwingend, dass es nach Abfassung des Ziels etwas völlig Neues gegeben haben muss. Was hier allerdings neu ist, ist die vertiefte und erkenntnisgewinnbringende Aufarbeitung des Falles durch Juncker und Kruse. Dadurch ist der Nachweis erbracht worden, dass keine Unverträglichkeit gegenüber dem Zentrum zu erwarten ist. Das stellt gegenüber dem Stichtag zur Fertigstellung des LEP M-V eine neue Tatsache bzw. neue Erkenntnis dar, sodass auch dieses Tatbestandsmerkmal erfüllt ist.

Außerdem muss bei der Auslegung auch dieser Tatbestandsmerkmale der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden, was durch diese Rechtsauslegung gewährleistet ist.

---

<sup>7</sup> Hinweis: das bezieht sich auf eine gewerbliche Bebauung; die vorgesehene Bebauung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bedarf einer Flächennutzungsplanänderung, ggf. im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und ist insofern durch die höhere Verwaltungsbehörde, das EM, genehmigungspflichtig, da ein SO Einzelhandel nicht aus einem GE entwickelt werden darf, vgl. BVerwG 11.02.2004 – 4 BN 1/04, BauR 2004, 1264.

dd) Geboten sein

Nach § 5 Abs. 6 S. 2 LPlIG muss die Abweichung geboten sein. Dieses Geboten-sein ist zwar eine tatbestandliche Einengung, muss jedoch – wie vorstehend ausgeführt – auch im Maßstab des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ausgelegt werden. Insofern ist im begründeten Einzelfall auch hier eine Abwägungsentscheidung zu treffen, um eine verfassungskonforme Auslegung von § 5 Abs. 6 S. 2 LPlIG zu gewährleisten.

Ein solcher Einzelfall ist dann naheliegend, wenn es möglich erscheint, die allgemeinen Planungsziele nicht zu gefährden, weil es keine vergleichbaren Fallkonstellationen in MV gibt. Das ist hier angesichts der Größe und der Robustheit der Handelsstruktur in Rostock der Fall.

**e) Abwägung im Einzelfall**

Bei der erforderlichen Abwägung nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss beachtet werden, dass einerseits an dieser Stelle schon eine erhebliche Zulassung an Einzelhandel erfolgt ist und auch in den letzten Jahren dort weitere Ansiedlungen mit ganz weit über den Maßen des Decathlonmarktes hinausgehenden, innenstadtrelevanten Verkaufsflächen genehmigt sowie tatsächlich getätigt worden sind (IKEA-Ansiedlung). Dabei handelt es sich ebenso um Fachmärkte, die selbst mit einem sehr großen Flächenbedarf auch auf der Fläche am Werftdreieck hätten angesiedelt werden können und dabei nicht einmal die für Wohnnutzung zu erwarteten Probleme (Schall) gehabt hätten. Insofern kann die Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon ausgehen, dass im Rahmen der von ihr selbst verantworteten Konzeption zum Schutz der Innenstadt die Zulassung des Decathlonmarktes zur Abrundung dieses Standortes angemessen erscheint.

Hinzu kommt eine gewisse Vergleichbarkeit zur IKEA-Ansiedlung, allerdings im Reduzierungsfaktor 1:10. Auch IKEA hat ein großes Angebot an Waren, die der Käufer dort erwerben und im Bus tragend abtransportieren kann. Diesen zusätzlichen Autoverkehr in der von KFZ ohnehin sehr stark frequentierten Innenstadt von Rostock gilt es eher zu vermeiden.

So ist es auch beim Decathlonmarkt. Ein dieses Verkaufskonzept individualisierender Schwerpunkt liegt in Sportgeräten, die (nur) mit dem Auto abtransportiert werden können. Im Rahmen der anzustellenden Ermessenserwägungen kann der Umkehrschluss gezogen werden, dass wenn schon die Ansiedlung von IKEA als nicht schädlich und die Ziele der Raumordnung beeinträchtigend angesehen worden ist, das dann mit dem Decathlonmarkt auch nicht gegeben sein wird. Insofern muss die Ermessensausübung auch und gerade von dem Gesichtspunkt getragen sein, was in der Vergangenheit an Entscheidungen getroffen worden ist und dass man nicht ohne signifikante Anhaltspunkte eine Grenzziehung vornehmen kann, nach der nun keine weiteren Befreiungen mehr zugelassen werden – ohne dass das an einem signifikanten Punkt festgemacht werden kann, der zur Differenzierung rechtlich taugt. Das gilt umso mehr, als sich die Auswirkungen nach Junker + Kruse in den allgemein tolerierten Grenzen halten, also die von der Rechtsprechung als kritisch angesehene Grenze von 10 % in keinem einzigem Sortimentsbereich überschritten wird, sondern deutlich eingehalten wird.

Der entsprechende Härtefall ist hier gegeben, weil die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sich beim weiteren Vorgehen der Obersten Landesplanungsbehörde darauf verlassen konnte, dass angesichts der Vorbelastung des gewählten Standortes auch die

Ansiedlung des vergleichsweise marginalen Decathlonmarktes zugelassen werden würde. Außerdem sind durchaus Bemühungen von Seiten der Hanse- und Universitätsstadt angestellt worden, einen anderen Standort zu finden. Doch dass diese letztlich nicht zum Erfolg geführt haben, liegt auch daran, dass die echten Innenstadtlagen (also nicht das Werftdreieck) sehr begehrt sind und die Verfügbarkeit erschwert ist. Auch in diesem Fall unterscheidet sich die Hanse- und Universitätsstadt erheblich von anderen Oberzentren des Landes.

Nach alledem ist festzustellen, dass die Zulassung der Zielabweichung unter Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und unter Berücksichtigung der Maßgaben geboten erscheint, weil es in M-V weder vergleichbare Fälle gibt, noch weil die Innenstadt durch gerade diese Ansiedlung in ihren Einzelhandelsstrukturen und in ihrem Auftrag für eine verbrauchernahe Versorgung zu sorgen, gefährdet werden würde.

## **B Maßgaben**

### **Zu 1)**

Bei Maßgabe 1 geht es um die rechtlich verbindliche Sicherung der Größenordnung des geplanten Decathlon-Marktes. Die Fläche, auf welcher der Decathlonmarkt entstehen soll, ist gegenwärtig Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB; sie ist allerdings in dem (noch) gültigen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Baufläche (GE) dargestellt. Deshalb bedarf es, um die begehrte Ansiedlung vorzunehmen, der Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung SO und der vorherigen oder gleichzeitigen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) Änderung des Flächennutzungsplans. Durch die Maßgabe wird gewährleistet, dass die Festsetzungen in dem zu erstellenden Bebauungsplan so getroffen werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens nicht über dasjenige hinausgehen, was in den entsprechenden Gutachten als zentrenverträglich dargestellt worden ist. Nur durch eine entsprechende Begrenzung durch Festsetzungen lässt sich also das Ergebnis des ZAV raumordnerisch rechtfertigen.

### **Zu 2)**

Hier gelten die vorstehenden Ausführungen, jedoch mit dem Unterschied, dass es hierbei um die qualitative Sicherung der Zentrenverträglichkeit geht. Es ist zu gewährleisten, dass das Sortimentsprofil, das dann tatsächlich angeboten werden wird, demjenigen entspricht, was die Firma Decathlon im ZAV-Verfahren vorgetragen hat.

### **Zu 3)**

Die langjährige Erfahrung hat gezeigt, dass die Rechtsprechung sich mehrfach grundlegend zu der Frage gewandelt hat, was im Einzelnen in einem Bebauungsplan wie festgesetzt werden darf und was nicht. Dementsprechend hat der Gesetzgeber im ROG sowie im BauGB die Möglichkeit geschaffen, unabhängig von dieser Rechtsprechung den betroffenen Parteien die Möglichkeit konsensualen Begegnens einzuräumen und dabei detailliert festzulegen, was gewollt ist und was zu unterlassen ist. Insofern ist es zur Erreichung des gemeinsamen Zieles, Erhalt der Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie Zulassung eines Decathlonmarktes, erforderlich, das auch durch öffentlich-

rechtlichen Vertrag festzulegen. Diese Vereinbarung muss nach den Vorgaben der Rechtsprechung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Inhaltlich geht es auch hier darum, im Rahmen eines gewissen Monitorings zu gewährleisten, dass die Innenstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht beeinträchtigt wird und das durch entsprechende Marktüberwachungsmaßnahmen zu beobachten.

#### **Zu 4)**

Diese Verpflichtung soll die Chance dafür eröffnen, dass trotz der bisher ablehnenden Haltung von Decathlon noch einmal geprüft wird, ob sich Decathlon nicht verstärkt für die Belange der Rostocker Innenstadt engagieren kann und will. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Fa. Decathlon feststellt, dass aufgrund der guten Struktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (u.a. viele wassersportaffine Touristen) ein ausreichender Umsatz in der Schutower Filiale aggregiert wird.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

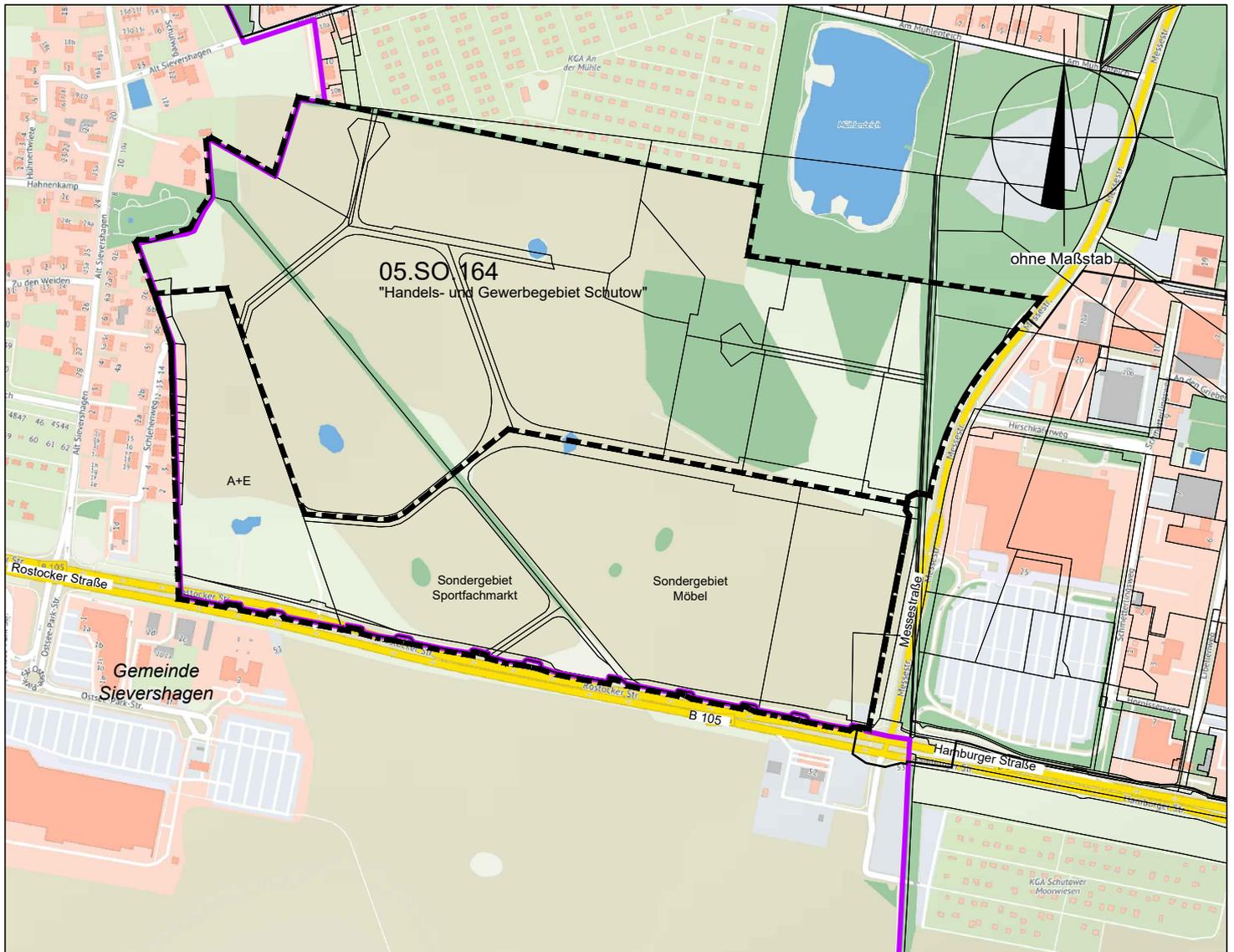
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a, 19055 Schwerin, erhoben werden.

Im Auftrag



Christian Dahlke  
Abteilungsleiter

## Anlage 1



Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY4.0)

Übersichtsplan des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans  
Nr. 05.SO.164 "Handels- und Gewerbegebiet Schutow",