

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	BV-StVV-471-12 601-2-pö 23.07.2012 Fachbereich Bau Stephan Pönack				
Beratungsfolge			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
06.08.2012 Wirtschaftsausschuss						
23.08.2012 Hauptausschuss						
06.09.2012 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald						
Betreff Einzelhandels- und Zentrenkonzept Vetschau/Spreewald (Fassung vom 20. Juli 2012)						

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vetschau/Spreewald (Fassung vom 20. Juli 2012) als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung von Ansiedlungsgesuchen für Einzelhandelsstandorte zu.

Beschlussbegründung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet die wichtigsten strategischen Stadtentwicklungsfragen im Bereich des Einzelhandels für die Stadt Vetschau/Spreewald. Es liefert in der Analyse das Grundlagenmaterial und die umfassende Bestandsaufnahme für die Betrachtung des Einzelhandels in Vetschau sowie deren städtebauliche Auswirkungen. Es liefert ein Entwicklungskonzept und Empfehlungen für die Umsetzung. Das Konzept sollte eine Laufzeit von zehn Jahren haben, aber mit einer Neufassung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Die im Jahr 2010 vorgelegte Fassung des Einzelhandelskonzeptes wurde nicht abschließend zur Abstimmung gebracht. Ein wesentlicher Grund war die Diskussion um die genaue Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt und widersprüchlichen Aussagen im Text. Aufgrund dessen wurden für die vorliegende 2. Fassung viele Teile des Konzeptes überarbeitet, um künftig eine starke und nachhaltige Grundlage für die Entwicklung der Stadt in diesem Bereich aufzustellen. Dabei wird aufgrund der Bewertung der Gegebenheiten sowie aufgrund von Gesprächen mit Betreibern und Investoren seit der letzten Fassung die Variante mit Neuentwicklung des Einkaufsmarktes auf der Kulturhausfläche befürwortet.

Die 2. Fassung wurde durch die Stadtverwaltung ohne erneutes Beauftragen eines Gutachterbüros erstellt. Um die Unterschiede kenntlich zu machen, sind die Teile, die geändert worden oder neu hinzugekommen sind, hell gekennzeichnet.

Kurzstichpunkte:

1. Im ersten Kapitel sind Anlass und Ziel sowie die rechtlichen Bindungswirkungen und die Methodik des Konzeptes dargestellt. Als Ziele sind Stärkung und Stabilisierung der Vetschauer Altstadt, die Sicherstellung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur in der Stadt Vetschau/Spreewald, die Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerische Steuerungsprozesse und die Erörterung für Hinweise auf die weitere Entwicklung herausgestellt worden.

2. Im 2. Teil wird die bisherige Struktur des Einzelhandels der Stadt Vetschau analysiert. Für die 2. Fassung wurde auf eine neue Datengrundlage von der Untersuchung des Büros „Stadt + Handel“ von 2010 (Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011“ von 7. März 2011) zurückgegriffen. Die Studie wurde im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit Unterstützung der IHK Brandenburg durchgeführt und bietet eine sehr sichere Datengrundlage. Neben quantitativen Ergebnissen (Verkaufsfläche pro Einwohner) wurde auch das qualitative Angebot erfasst. Als Ergebnis besteht in Vetschau ein durchschnittlicher Einzelhandelsbesatz, der jedoch teilweise qualitative Mängel aufweist.
3. Im dritten Teil werden unter Rahmenbedingungen Betrachtungen zur Kaufkraft gemacht. Auch die berechnete einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner liegt im Brandenburgischen Durchschnitt. Die Kaufkraftbindung (= Zentralität) ist gut ausgeprägt.
4. Im vierten Kapitel wird die zukünftige Entwicklung prognostiziert. Aufgrund des demografischen Wandels sinkt die Einwohnerzahl, damit verbunden auch das Kaufkraftvolumen und die dafür benötigte Verkaufsfläche. Nur im Sortiment gut aufgestellte Betriebe mit zentralen Standorten werden langfristig eine Überlebenschance haben.
5. Im letzten Kapitel wird aufgrund der vorgegangenen Analyse ein Entwicklungskonzept vorgeschlagen. Im Leitbild sieht sich die Stadt Vetschau als Versorger für den ländlichen Raum in der Nahversorgung und bei hochwertigeren Gütern zwischen Lübbenau und Cottbus. Aber es muss auch eine qualitätsvolle Grundversorgung für alle Bürger der Stadt mit einem vollen Einzelhandelssortiment (vor allem in der Nahversorgung) in Verbindung mit Dienstleistungen und Gastgewerbe in einer guten Aufenthaltsqualität absichern.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die Ausweisung von drei Versorgungsbereichen vorgeschlagen, in denen künftig sich eine weitere Einzelhandelsentwicklung konzentriert. Dazu sollen der eng umrissene Altstadtbereich (inklusive Kulturhaustandort) und ergänzend die zwei bestehenden Nahversorgungszentren Juri-Gagarin-Str. und Kraftwerkstraße gehören.

Zur Absicherung werden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die rechtliche Festsetzung der Versorgungsbereiche mit einem Bebauungsplan. Damit können große Einzelhandelsbetriebe über 200 Quadratmeter nur in den vorgesehenen Zonen angesiedelt und ein Überangebot an Verkaufsflächen verhindert werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz.
- Weitere Anstrengungen im Altstadtmanagement – mit oder ohne externe Unterstützung; Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Aktivierung von privaten Initiativen
- Entwicklung des Bebauungsplanes Kulturhaus mit flankierenden Maßnahmen, in dem ein Vollsortiment-Supermarkt nachhaltig und in hoher Qualität dem Leitbild der Stadt Vetschau entsprechend gesichert wird
- Aktivierung von Brachen/Leerstand

Finanzielle Auswirkungen:

JA:

NEIN: X

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister