

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr:	BV-StVV-038-14			
	AZ:	4.1-le			
	Datum:	12.09.2014			
	Amt:	Fachbereich Bau			
	Verfasser:	Anke Lehmann			
Beratungsfolge	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	
13.10.2014 Wirtschaftsausschuss					
13.11.2014 Hauptausschuss					
04.12.2014 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald					
Betreff					
Abschluss Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Maßgabebeschluss als Strategie für den Einzelhandel in der Stadt Vetschau/Spreewald					

Beschluss:

Der von der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM) vorgelegte Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Urfassung, Anlage 1, Stand 09/2009) wird mit folgenden Maßgaben als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, durch die Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald beschlossen:

1. Der „**zentrale Versorgungsbereich Altstadt**“ der Stadt Vetschau/Spreewald wird wie in Anlage 2 dargestellt um den Bereich zwischen Bahnhofstraße 1-11 und Wilhelm-Pieck-Straße 1-3 sowie beidseitig der Kleinen Bahnhofstraße 1 als auch um die östlichen Bereiche des Hospitalplatzes erweitert.
2. Die in Anlage 3 räumlich abgegrenzten Bereiche „**Nahversorgungszentrum Kraftwerkstraße**“ und „**Nahversorgungszentrum Pestalozzistraße / Juri-Gagarin-Straße**“ werden als bevorzugte Standorte mit Nahversorgungsfunktion und zugehörigem Erweiterungspotential ausgewiesen. Die übrigen Standorte bestehender Einzelhandelsangebote mit zentrenrelevanten Sortimenten werden als genehmigter Bestand dargestellt und gebilligt. Deren zentrenrelevante Angebote sollen jedoch in der Regel nicht verändert oder erweitert werden.
3. Auf der Grundlage der Empfehlungen der BSM wird die als Anlage 4 beigefügte Sortimentsliste als so genannte „**Vetschauer Liste**“ zur Bestimmung der ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente abgeleitet und gebilligt. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente als besondere Teilmenge ausgewiesen.
4. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Vetschauer Liste“ soll außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ nur an den vorhandenen Standorten zum Zwecke der Nahversorgung der Wohnbevölkerung zulässig sein. Die Änderung und Erweiterung vorhandener zentrenrelevanter Betriebe soll in einem dem vorhandenen Betrieb angemessenen Umfang nur an den bevorzugten Standorten mit Nahversorgungsfunktion (Anlage 3) zulässig sein.
5. Die in Anlage 5 aufgeführten „**Regeln zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben**“ sind künftig bei Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen. Sofern es zur Umsetzung der in Anlage 5 aufgeführten Regeln erforderlich ist, sind planungsrechtliche Schritte zu ergreifen.
6. Der derzeitige Standort des Lebensmittelvollsortimenters REWE an der Ernst-Thälmann-Straße soll nach Möglichkeit zum Wohnstandort entwickelt werden.

Beschlussbegründung:

Zu 1:

Das vom Gutachter BSM vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist die Altstadt von Vetschau/Spreewald als zentralen Versorgungsbereich aus. Wesentlicher Bestandteil eines jeden zentralen Versorgungsbereichs ist die Anwesenheit mindestens eines großflächigen Magnetbetriebs mit den wichtigsten Sortimenten einer qualifizierten Nahversorgung und von ergänzenden Angeboten. In Vetschau/Spreewald ist der Verbrauchermarkt von REWE als Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich an der Ernst-Thälmann-Straße vorhanden. Dieser Standort ist zwar zentral gelegen, aber durch seine Lage gleichsam im Innenhof eines rückwärtigen Baukomplexes nur mäßig erschlossen. Es bestehen keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten. Der Betreiber hat daher zu Recht den Wunsch geäußert, seinen Standort zu ändern.

Als neuer Standort kommen die zusammenhängenden Flurstücke von der Wilhelm-Pieckstraße 4, der Kleinen Bahnhofsstraße 1 und der Bahnhofsstraße 7 in Frage. Die Grundstücke sind aktuell verfügbar. Die Straßenanbindung ist sehr gut. Der Platz ist groß genug für einen modernen Vollsortimenter. Das Vorhaben verdient die Unterstützung der Stadt.

Das Gutachten hat den zentralen Versorgungsbereich zum Schutz der historischen Altstadt relativ eng geschnitten. Der erwünschte und sinnvolle Standortwechsel macht jedoch eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs wie vorgeschlagen erforderlich.

Zu 2:

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden die Bereiche „Nahversorgungszentrum Kraftwerkstraße“ und „Nahversorgungszentrum Pestalozzistraße / Juri-Gagarin-Straße“ als mögliche zentrale Versorgungsbereiche neben der Altstadt vorgeschlagen. Diese beiden Standorte werden als bevorzugte Standorte mit Nahversorgungsfunktion und Erweiterungspotential neben dem zu erhaltenden und entwickelnden zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ gebilligt. Die Einstufung als „Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Vetschau/Spreewald“ verdient jedoch nur der nunmehr neu abgegrenzte Bereich der Vetschauer Altstadt. Nur dieser Bereich weist die Qualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Baugesetzbuches auf.

Über den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ und die beiden akzeptierten Nahversorgungsstandorte hinaus bestehen weitere Standorte des Einzelhandels in Vetschau. Auch diese werden akzeptiert. Sie genießen Bestandsschutz; deren zentrenrelevante Angebote sollen sich in der Regel aber nicht verändern oder erweitern.

Zu 3:

Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens wurden die im Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg aufgeführten Warensortimente auf ihre Zentrenreigenschaft für die Stadt Vetschau hin überprüft. Im Ergebnis der gutachterlichen Analyse wird die „Vetschauer Liste“ zur abschließenden Einordnung der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente abgeleitet. Die Liste dient der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Alle nicht aufgeführten

Warensortimente sind nicht zentrenrelevant und daher von dem vorgesehenen Ausschluss von Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht betroffen.

Zu 4:

Die vom Konzept erwünschte Konzentration des attraktiven Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich kann nur gelingen, wenn die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ auf die zur Nahversorgung notwendigen Betriebe und dafür geeignete Standorte beschränkt wird. Die für die Nahversorgung geeigneten und erforderlichen Standorte haben sich in Vetschau/Spreewald bereits herausgebildet. Daher sollen die Betriebe der Nahversorgung nur an diesen Standorten vorhandenen zulässig sein. Die an den bevorzugten Standorten vorhandenen Betriebe (Anlage 3) sollen sich modernisieren und auch angemessen erweitern dürfen, um ökonomisch standhalten zu können.

Zu 5:

Die BSM-Gutachter haben in ihrem Entwurf Regelungsvorschläge zur Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben unterbreitet. Diese werden durch den Beschlusstext konkretisiert.

Zu 6:

Das derzeit von REWE benutzte Grundstück wird von Wohnnutzung umschlossen; besonders im Norden schließt sich moderne Einzelhausbebauung an. Eine Stärkung der Wohnnutzung würde die Käuferzusammensetzung und Kaufkraft im zentralen Versorgungsbereich in erwünschter Weise stärken. Die Stadt würde daher entsprechende Projekte von Investoren und dem Grundstückseigentümer unterstützen, ggf. auch durch eine geeignete Bauleitplanung.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Betrag:

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	

Mittel stehen zur Verfügung

JA: NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme)	
im Rahmen des Budgets	
Über / Außerplanmäßig - gemäß Beschluss der StVV	

(Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	
oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

Stellungnahme Fachbereich Finanzen:

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	--------------------	---------------