

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-096/09
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 24.06.2009

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	26.05.09	☐ Umwelt	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	17.06.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	24.06.09
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	10.06.09	☒ Ortsbeiräte	18.06.09
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☒ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.	03.06.09		

Beratungsgegenstand:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 1.) Das Zentrenmodell der Stadt Cottbus (Anlage 1.1), die Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche (Anlage 1.2) und die Handlungsempfehlung für planungsrechtliche Absicherung der Nahversorgungslagen (Anlage 1.3) aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.
- 2.) Das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (Anlage 2) wird als Arbeitsgrundlage bestätigt.

Frank Szymanski

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Cottbus hat in früheren Dokumenten (Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2010, Stadtumbaukonzept und dessen 1. Fortschreibung, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020) zur Beschreibung von stadtentwicklungspolitischen Zielen bereits mehrmalig das Einzelhandelsnetz und die räumlichen Entwicklungserfordernisse dargestellt.

Die Analyse ergab, dass sich ein sehr starker Verkaufsflächenbesatz entwickelt hat, die Struktur des Netzes jedoch Defizite aufweist. So hat der unmittelbare City-Bereich der Innenstadt eine flächenmäßige Unterrepräsentanz gegenüber den peripheren Einkaufszentren zu verzeichnen. Die neu errichtete Einkaufspassage Blechen-Carré soll hier eine funktionale Stärkung der Innenstadt hinsichtlich auch der Wahrnehmung einer oberzentralen Aufgabe aus landesplanerischer Ebene heraus bringen.

Zunehmend sind in den letzten Jahren vorhandene Standorte der Nahversorgung in den Wohngebietsstrukturen als Nahversorgungszentren meist durch Ersatzneubauten revitalisiert worden. Die wirtschaftliche Trägfähigkeit dieser wird teils durch den Rückgang des Einwohnerpotenzials aber auch durch neue autoorientierte Einzellagen der Nahversorgung gefährdet.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (StVV-Beschl. IV-100-07-45/08) ist das Zentrenmodell des Einzelhandelskonzeptes mit Stand von 2005 bereits dargestellt und erläutert.

Um das Ziel, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Innenentwicklung im Gemeindegebiet zu gewährleisten, bietet die Anwendung des § 9, Abs. 2a BauGB eine bessere Möglichkeit der bauplanungsrechtlichen Steuerung von Nutzungsentwicklungen in den Stadtteilen. Grundlage hierfür ist jedoch im Sinne §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein Entwicklungskonzept für das Gemeindegebiet. Die Stadtverwaltung hat dazu das Büro BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG Leipzig beauftragt, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Beachtung der Stadtumbauziele, der demografischen Entwicklung und der Bevölkerungsprognose fortzuschreiben und für „zentralen Versorgungsbereiche“ räumliche Abgrenzungen als auch funktionale Beschreibungen der Zentrenstufen standortkonkret vorzunehmen.

Zur Bearbeitung der Konzeptfortschreibung wurde im I. Quartal 2008 ein begleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diesem gehörten neben der Stadtverwaltung (Fachbereiche Stadtentwicklung und Ordnung und Sicherheit) die Vorsitzenden des Wirtschaftsausschusses und des Bau- und Verkehrsausschusses, die IHK, der Handelsverband Bln-Brbg und Einzelhandelsvertreter an.

(Fortsetzung auf Beiblatt)

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:**2. Sicherstellung der Finanzierung:****3. Folgekosten:**

Fortsetzung Begründung StVV-Vorlage IV-096/09:

Der Konzeptstand und die auszuweisenden zentralen Versorgungsbereiche wurden am 25.11.2008 im Wirtschafts-, Bau und Verkehrsausschuss vorgestellt. Der Ausschuss empfahl eine nochmalige Behandlung in einem interfraktionellen Arbeitskreis. Der interfraktionelle Arbeitskreis, dem die Fraktionen CDU/FDP/FL, SPD/Grüne und Die LINKE, die IHK, der Handelsverband Bln-Brbg und Einzelhandelsvertreter wie auch 2008 angehörten, tagte am 17.02. und 16.03.2009. In der zweiten Sitzung stand der Gutachter BBE Leipzig für die Diskussion zur Verfügung. Anhand von aktuellen Bauanträgen/Bauvoranfragen/Investorenanfragen wurden die Wirkungen auf das vorhandene Zentrengefüge dargestellt. Dabei ist die Stabilität eines ausgewiesenen Nahversorgungszentrums von grundlegendem städtebaulichem Interesse und überwiegt gegenüber Einzelinteressen von Grundstücksentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe. Im interfraktionellen Arbeitskreis gab es abschließend Einvernehmen über das Konzept und die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Möglichkeit zur Stellungnahme wurde ausgewählten TÖP bis zum 06.05.2009 eingeräumt. IHK, HBB und Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg begrüßen das Konzept.

In der Anlage 1.1 ist das Zentrenmodell dargestellt. Die dazugehörigen Erläuterungen und Begriffsdefinitionen befinden sich in Anlage 2 (Kap. V, Pkt 1 und 2, S. 66 ff). Die Einbindung der SO-Gebietsflächen des großflächigen Einzelhandels wird ergänzend zum Zentrennetz in Kap. V, Pkt. 5, S. 136 ff) beschrieben.

In der Anlage 1.2 sind die zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt. Die funktionale Beschreibung der einzelnen Zentrenbereiche ist in Anlage 2 (Kap V, Pkt. 4, S. 85 ff) hergeleitet.

In der Anlage 1.3 sind die vorhandenen Nahversorgungslagen, die Solitärstandorte sind und demzufolge nicht als Zentrenbereich gelten, dargestellt. Die Handlungsempfehlung weist hier Bedarf einer bauplanungsrechtlichen Steuerung aus, um Agglomerationen an diesen Standorten zum Schutz der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht zuzulassen.

Die Anlage 2 ist das komplette gutachterliche Konzept, welches von BBE Leipzig im Auftrag der Stadtverwaltung Cottbus erstellt wurde. Es enthält neben der Analyse des Einzelhandelsnetzes im gesamten Stadtgebiet die Herleitung des Zentrenmodells mit der räumlichen und funktionalen Ausgestaltung der verschiedenen Zentren. Eine wesentliche Grundlage für die weitere Arbeit in der bauplanungsrechtlichen Steuerung mittels B-Plänen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB ist die Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der „Cottbuser Liste“ (Anlage 2, Kap. VI, Pkt. 2, S. 147 ff). Die Sortimentszuordnung wurde aus den örtlichen Bedingungen von Cottbus durch den Gutachter hergeleitet. Die Sortimente werden in der konkreten Benennung bei den Formulierungen von Textlichen Festsetzungen der B-Pläne benötigt.

In Kap. VII der Anlage 2 (S. 154 ff) ist der Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Konzeptes beschrieben. Um eine funktionale Stärkung als Oberzentrum zu erreichen, bedarf es der zielgerichteten Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen. Die Stadt Cottbus favorisiert das Szenario III – räumlich-funktionale Gliederung im Rahmen einer hierarchischen Zentrenstruktur – als Umsetzungsmaßgabe für die Zielerreichung im städtebaulichen Gesamtkontext und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen aus Stadtumbaukonzept und INSEK.

Anlagen

- Anlage 1.1 Zentrenmodell
- Anlage 1.2 Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche
- Anlage 1.3 Handlungsempfehlung Planungsrechtliche Absicherung der Nahversorgungslagen
- Anlage 2 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus