

Prof. Dr. Michael Schierack  
Mitglied des Landtages Brandenburg  
Bürgerbüro  
Am Turm 14  
03046 Cottbus

Datum

## Einzelhandelsstandort Cottbus / Willmersdorf

Anfrage vom 08.08.2011

Geschäftsbereich/Fachbereich  
GB IV – Stadtentwicklung und Bauen  
FB 61 – Stadtentwicklung

Sehr geehrter Herr Professor Dr. Michael Schierack,

Zeichen Ihres Schreibens

wie ich Ihrem Schreiben entnehme, hat der Ortsbeirat Willmersdorf auch mit Ihnen über den Wunsch der Bürger gesprochen, dass in Willmersdorf ein Einkaufsmarkt errichtet werden sollte. Dieses Bürgeranliegen wurde bereits im Rahmen der Ortsteilbegehung des Oberbürgermeisters am 29.04.2011 geäußert. Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich tiefgründig mit dem Begehren auseinander gesetzt und wird dem Ortbeirat in Kürze Möglichkeiten für die Umsetzung eines derartigen Vorhabens aufzeigen.

Sprechzeiten  
Di 13 - 17 Uhr  
Do 09 – 12 Uhr  
13 – 18 Uhr

Ansprechpartner/-in  
Frau Krause

Zimmer  
4.071

Mein Zeichen  
61-kr

Telefon  
0355 612 4118

Fax  
0355 612 4103

E-Mail  
Marita.Krause@neumarkt.cottbus.de

Bevor ich konkret auf Ihre Fragestellungen eingehe, gestatten Sie mir noch einige Ausführungen zum Standort „Möbeldorf“ und dessen Entstehungsgeschichte.

Die Ansiedlung des Unternehmens Möbel Walther, heute Höffner Möbel, in Willmersdorf geht zurück auf Beschlüsse der Gemeindevertretung Willmersdorf, die diese noch vor der Eingemeindung 1993 in das Gebiet der Stadt Cottbus gefasst hat.

Die Stadt Cottbus hat in Folge als Träger der Planungshoheit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hatten die Willmersdorfer Bürger bereits ihr Anliegen zur Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgetragen. Die Firma Möbel Walther plante die Ansiedlung eines großen attraktiven Einrichtungshauses mit insgesamt 24.000 qm Verkaufsfläche (VF) und drei Nutzungssparten, das klassische Einrichtungshaus mit einem hochwertigeren Angebot, einem Sparkauf und das Junge Wohnen. Die Anordnung der einzelnen Gebäude war so geplant, dass sich daraus in Folge eine platzartige Gestaltung ergeben sollte. Mit der Errichtung des Vorhabens sollte auch im Bereich des Sondergebietes die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Serviceleistungen erfolgen.

Mit der Gebietsfestsetzung Sondergebiet „**Einrichtungshaus**“ wurde, entsprechend der landesplanerischen Bewertung des Vorhabens im Raumordnungsverfahren, gleichzeitig das zulässige Sortiment auf das eines Einrichtungshauses mit den üblichen Randsortimenten beschränkt. Waren des täglichen Bedarfs zählen nicht zum Randsortiment eines Einrichtungshauses.

Stadtverwaltung Cottbus  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse  
Sparkasse Spree-Neiße  
Inlandszahlungsverkehr  
Kto.Nr.: 330 200 00 21  
BLZ: 180 500 00

Auslandsverkehr  
IBAN:  
DE06 1805 0000 3302 0000 21  
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de

Erst mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis an die alte Lindenstraße heran und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet konnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Errichtung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe**, die der Deckung des Bedarfes von Willmersdorf dienen, geschaffen werden. Die Verwirklichung dieser Baumaßnahme, zu der sich die Möbel Walther AG während der Planaufstellung auch bekannt hatte, ist jedoch aus Gründen der wirtschaftlichen Rentabilität gescheitert. Die Bemühungen der Möbel Walther AG, einen Betreiber für die Nahversorgungseinrichtung zu finden, sind letztlich fehlgeschlagen. Statt dessen wurde die Fläche ab 1998 zum Zwecke der Bebauung mit Einfamilienhäusern an Dritte veräußert und steht als städtebaulich geeigneter Standort der Nahversorgung nicht mehr zu Verfügung.

Die Möbel Walther AG hat das Konzept, das dem Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes zugrunde liegt, bis zur Geschäftsaufgabe nicht vollständig umgesetzt.

Ob Möbel Höffner als neuer Eigentümer und Betreiber des Einrichtungshauses zukünftig den Standort nach den ursprünglichen Plänen noch ausbauen oder umstrukturieren möchte, ist der Verwaltung nicht bekannt.

#### Frage 1)

**Gestattet das zitierte Konzept eine nahversorgungsrelevante Handelsfläche am Standort Möbel-Höffner (auch im Kontext einer gerichtlich erzwungenen Einzelhandelsfläche an der Autobahnabfahrt Süd im Bereich des flächenmäßig größten Cottbuser Versorgungszentrums Groß Gaglow/Gallinchen)?**

**Ja, mit Einschränkungen zur Betriebsart und Größe der Verkaufsfläche**

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus soll die Marktentwicklung im Einzelhandel in geordnete Hierarchien lenken. Das Konzept basiert, bezogen auf die Nahversorgungsstrukturen, auf einer differenzierten Funktionszuweisung zu Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen. Im Mittelpunkt steht dabei eine Funktionssicherung und –verbesserung der wohnintegrierten Versorgung.

Die wesentlichen Aussagen des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für den Standort Möbel-Höffner bzw. Willmersdorf sind:

1. Einordnung des Standortes Möbel-Höffner als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels ohne Nahversorgungsfunktion
2. Perspektivisch gilt für den Stadtteil Schmellwitz und die nördlich angrenzenden peripheren Stadtteile ausdrücklich – Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung der Nahversorgung, keine zusätzlichen autoorientierten Standorte
3. Zur Stärkung und zur Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung in ländlich geprägten, peripheren Stadtteilen – Orientierung auf kleinteilige Angebotsstrukturen wie **Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche unter 300 qm**

Folglich räumt das Zentrenkonzept, zum Schutz der wohngebietsintegrierten Nahversorgung, die Errichtung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche über 300 qm an dem hier vorgeschlagenen autoorientierten Standort (Parkplatz Möbel-Höffner) nicht ein.

#### Frage 2)

**Gibt es baurechtliche Prämissen (B-Plan, Stadtteilpläne usw.), die angemessene Handelsflächen für eine Nahversorgung unterbinden, und wenn ja, aus welchen Jahren stammen diese baurechtlich verbindlichen Pläne/Satzungen?**

**Nein**, die §§ 30, 34 und 35 BauGB sind die wichtigsten „Anspruchsnormen“ der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben im Baugesetzbuch (BauGB). Unter Berufung auf diese Vorschriften hat der Eigentümer eines Grundstückes einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn die Sachverhaltsvoraussetzungen vorliegen. Liegen diese nicht vor, kann der Eigentümer auch keinen Anspruch begründen.

Der Bebauungsplan „Möbeldorf“ setzt in seinem Geltungsbereich neben dem Sondergebiet nach § 11 BauNVO auch ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. In einem allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig. Wie bereits ausgeführt hat die Möbel Walther AG sich zur Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung bekannt. Die Bemühungen der Möbel Walther AG einen Betreiber zu finden fehlgeschlagen. Die Fläche wurde in Folge mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die in Rede stehenden, noch unbebauten Flächen auf dem Grundstück Möbel-Höffner liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Möbeldorf“, der ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbeldorf“ festsetzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Möbeldorf“ wurde mit dem Satzungsbeschluss (IV-038/96 vom 23.07.1996) formell abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist aber nicht rechtswirksam, da keine Bekanntmachung der Genehmigung oder des Beschlusses zum Bebauungsplan erfolgt ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben erfolgt demzufolge in Anwendung des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Bei Anwendung des § 33 BauGB muss der Antragssteller für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkennen. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung des Sondergebietes „Möbelhaus“ enthält Festsetzungen zu zulässigen Randsortimenten. Waren des täglichen Bedarfes als nahversorgungsrelevante Sortimente können dem Randsortiment nicht zugeordnet werden.

#### **Frage 3)**

**Gibt es bisher Anträge, Anfragen von Interessenten für Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort?**

Bauvoranfragen bzw. Bauanträge für Standorte in Willmerdorf, die als Antragsgegenstand eine Nahversorgungseinrichtung zum Inhalt haben, lagen bzw. liegen in der Verwaltung bis dato nicht vor.

#### **Frage 4)**

**Gibt es Aussagen des großflächigen Möbelhauses zu dem Anliegen eines kleinen, ergänzenden Nahversorgers für die Willmersdorfer und einen Teil der Teichland-Einwohner auf der Höffner-Fläche?**

**Nein**, Möbel-Höffner hat den Belang bis dato nicht an die Verwaltung herangetragen.

#### **Frage 5)**

**Welche grundsätzliche Stellung bezieht die Stadtverwaltung Cottbus zu einer möglichen privaten Investition im Bereich der Nahversorgung auf dieser verkehrsmäßig sehr günstig gelegenen Möbel-Höffner Fläche?**

Die wohnungsnah Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Das Ziel einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung der Siedlungsschwerpunkte, partiell im ländlichen Raum, schließt die Prüfung der Rahmenbedingungen für kleinräumig wirksame Nachbarschaftsläden (unter 300m<sup>2</sup>) ein.

Ein Verbrauchermarkt ab 300 qm Verkaufsfläche würde den Cottbuser Einzelhandel jedoch weiter zergliedern und zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche gehen. Denn, ein Verbrauchermarkt mit

beispielsweise 800 qm Verkaufsfläche als Anlage, die der Versorgung der Bevölkerung dient, kann aus dem Bereich Willmersdorf abgeleiteten Kaufkraftvolumen nicht begründet werden.

Zur Stärkung und zur Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung in ländlich geprägten, peripheren Stadtteilen wie Willmersdorf können kleinteilige Angebotsstrukturen wie Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche unter 300 qm beitragen. Hierfür geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotential, bereits größeren Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort. Chancen zur Entwicklung von kleinteiligen Nachbarschaftsläden leiten sich u.a. aus einer zunehmend älteren Bevölkerung ab, dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotential die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegen erzielbare Bindungsquoten bei max. 15-20% der jeweiligen Nachfrage. Das bedeutet, dass die bestehenden Angebotslücken nur mit einem schlüssigen Konzept, einem gemeinschaftlichen Gedanken und viel Engagement der Bürger im Stadtteil zu schließen sind.

Ob diese Anforderungen für die Planung und Umsetzung eines derartigen Projekts in Willmersdorf auch mit Unterstützung der Verwaltung geschaffen werden können, werden wir gemeinsam mit dem Ortsbeirat demnächst erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

Thiele  
Fachbereichsleiter