

Herr
Michael Kleitz
Friedhofsweg 29
03053 Cottbus

Cottbus,

Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Einordnung eines Einkaufsmarktes auf dem Parkplatz Möbel Höffner

Geschäftsbereich/Fachbereich
G IV/FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sehr geehrter Herr Kleitz,

Sprechzeiten
Di 13.00 bis 17.00 Uhr
Do 09.00 bis 12.00 Uhr
und 13.00 bis 18.00 Uhr

im Rahmen der Ortsteilbegehung am 29.04.2011 wurde vorgetragen, dass sich die Bürger von Willmersdorf einen Einkaufsmarkt auf der Fläche von Möbel Höffner wünschen. Dieses Anliegen wurde hinsichtlich der maßgeblichen planungsrechtlichen Prämissen durch den Fachbereich Stadtentwicklung geprüft. Nachfolgend möchte ich Sie gern über den bisherigen Stand der Erkenntnisse zu den Möglichkeiten aber auch Grenzen für die Umsetzung eines derartigen Vorhabens informieren.

Ansprechpartner/-in
Frau Krause

Zimmer
4.071

Mein Zeichen
61-kr-de

Zunächst ein kurzer Rückblick: Das Anliegen ist nicht neu, die Bewohner von Willmersdorf hatten bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Möbeldorf“ (1994) ihre Forderung nach einem Einkaufsmarkt vorgetragen. Dem Wunsch wurde im Ergebnis der Abwägung entsprochen, indem die damals noch freie Baufläche an der Alten Lindenstraße in den Bebauungsplan einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde. Über den Bebauungsplan war damit die Rechtsgrundlage für die gewünschte Ansiedlung eines kleinteiligen Einzelhandelsbetriebes am Standort Alte Lindenstraße geschaffen worden.

Telefon
0355/612 4118

Fax
0355/612 4103

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

Die Möbel Walther AG hatte sich als Grundstückseigentümer und Bauherr zur Errichtung des Lebensmittelmarktes bekannt, musste die Planungen aber später mangels wirtschaftlicher Rentabilität aufgeben. Denn trotz intensiver Bemühungen seitens Möbel Walter und Stadt Cottbus konnte kein Betreiber für eine solche Einrichtung gefunden werden. Ab 1998 ist dann die Fläche parzelliert und als Einfamilienhausstandort entwickelt worden.

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Alternative Standorte für die Errichtung eines von den Bürgern gewünschten Einkaufsmarktes können innerhalb des Bebauungsplangebietes „Möbeldorf“ leider aus Sicht der Stadtplanung nicht benannt werden. Das gestalterische Konzept der Möbel Walther AG, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde zwar nur in Teilen umgesetzt, aber die noch unbebauten Flächen sind im planungsrechtlichen Sinn Bestandteil der Sondergebietsfläche (§ 11 Baunutzungsverordnung) mit der ausschließlichen **Zweckbestimmung Möbel**.

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

Aufgrund dieser besonderen Planvorschriften können Bauvorhaben, deren Nutzungsart nicht mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes (hier: Möbel einschl. beschränkter Umfang Randsortimente) übereinstimmt, planungsrechtlich nicht zugelassen werden.

Auch liegen aktuell keine städtebaulichen, dem Wohl der Allgemeinheit dienende Gründe oder Anforderungen vor, die eine Abweichung oder „Befreiung“ von den Planfestsetzungen zum Sondergebiet SO Möbel rechtfertigen würden.

Diese Einschätzung erwächst auch aus den laufenden Arbeits- und Abstimmungsprozessen zu gesamtstädtischen Planungen und insbesondere zum teilräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept für Willmersdorf aus dem Jahr 2009.

Im Ortsteil Willmersdorf leben ca. 685 Einwohner. Aus dem sich daraus ableitenden Kaufkraftvolumen kann die Zulässigkeit eines Einkaufsmarktes mit 800 qm Verkaufsfläche (VF), der der Nahversorgung dienen soll, nicht begründet werden. Anlagen der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf bedienen im Wesentlichen einen Bereich von ca. 5.000 Einwohnern in fußläufiger Erreichbarkeit von 600 m. Der angestrebte Standort im Sondergebiet (Parkplatz Möbel-Höffner) ist zweifelsfrei autokundenorientiert und befindet sich darüber hinaus noch in Randlage des Ortsteils.

Die Entwicklung des Standortes, abweichend von der Zweckbestimmung, würde insofern auch den städtebaulichen Entwicklungszielen, wie sie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus verankert sind, widersprechen. Denn der Bereich „Möbeldorf“ ist darin als Ergänzungsstandort für großflächigen **Einzelhandel ohne Nahversorgungsfunktion** dargestellt.

Einzig verbleibende Möglichkeit, dem Wunsch der Willmersdorfer nachzukommen und zur Stärkung und Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung in dem ländlich geprägten, peripheren Ortsteil beizutragen, besteht in der Schaffung kleinteiliger Angebotsstrukturen wie **Nachbarschaftsläden** mit einer Verkaufsfläche bis 300 qm.

Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer derartigen Einrichtung ist, dass es sich bei dem Standort um einen wohngebietsintegrierten Standort handelt. Auf Grund des begrenzten Kundenpotentials muss man die tatsächliche Nachfrageabschöpfung aber realistisch bewerten. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegen erzielbare Bindungsquoten bei max. 15 – 20 % der jeweiligen Nachfrage. Derartige Einrichtungen werden in Südbrandenburg aber noch nicht von großen Einzelhandelsketten betrieben bzw. unterstützt. Das bedeutet, dass die bestehende Angebotslücke nur mit einem schlüssigen Konzept, einem gemeinschaftlichen Gedanken, viel Engagement der Bürger im Stadtteil zu schließen ist. Das schließt auch die Bereitschaft zur Betreibung einer solchen Einrichtung mit ein.

Um das Anliegen der Willmersdorfer auch mit Blick auf die weitere demografische und alterstrukturelle Entwicklung weiter aufzugreifen und gemeinsam nach gangbaren Lösungen zu suchen, möchten wir Ihnen gern ein Gespräch anbieten.

Bei dieser Gelegenheit können wir die vorstehenden Ausführungen bei Bedarf noch einmal detailliert erläutern und mit Ihnen gemeinsam die für das Vorhaben maßgeblichen Anforderungen sowie mögliche Verfahrensschritte erörtern. Zwecks Terminvereinbarung erbitten wir Ihren Rückruf an Frau Krause, Fachbereich Stadtentwicklung (Telefon 612 4118).

Mit freundlichen Grüßen

Thiele

