

Protokollauszug

aus der
86. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 27.08.2013

öffentlich

**Top 3.2 Veränderung zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree / Umgebung"
13/SVV/0317
ungeändert beschlossen**

Der Ausschussvorsitzende unterbreitet zum Ablauf folgenden Vorschlag:

- Einbringung der Vorlage durch die Verwaltung – Erklärung des Vorhabens
- Information zur durchgeführten öffentlichen Veranstaltung
- Gewährung der o.a. Rederechte
- Diskussion

Seitens der Ausschussmitglieder erfolgt kein Widerspruch.

Herr Wolfram (Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung) erinnert an das Einzelhandelskonzept, als Rahmen für die Steuerung des Handels und dem Ziel des Erhalts und der Stärkung gut erreichbarer Zentren. Eines der 11 Nahversorgungszentren ist das Zentrum Bornstedt-Carree und Umgebung. Wichtige Funktionen dabei sind nicht nur der Einzelhandel, sondern auch die Dienstleistung, ärztliche Versorgung, Gastronomie etc. Ziel des Vorhabens ist es, eine Veränderung und Erweiterung zu ermöglichen, jedoch keine Schädigung benachbarter Zentren vorzunehmen

Herr Wolfram stellt die Situation an diesem Standort dar. Viele Zentrumsfunktionen sind vorhanden, vielfältiger Handel und Dienstleistungen. Dieses Zentrum ist in zwei Teile mit unzureichender Verknüpfung geteilt. Im Bornstedt Carree ist die Situation durch Leerstände und geringe Attraktivität schwierig. Der REWE-Markt ist auf einen Nahkauf-Markt reduziert; die Perspektive ist unklar. Andererseits wirkt der Aldi-Discounter im Süden als "Magnetbetrieb". Für den Planungsraum Bornim/Bornstedt wird ein weiteres Wachstum auf ca. 20.000 Einwohner im Jahr 2030 erwartet.

Anhand der Karte geht Herr Wolfram auf die Planung zum Umbau des südlichen Teiles des Zentrums ein. Das Projekt geht deutlich über die östliche Abgrenzung hinaus, hier stellt Herr Wolfram zwei mögliche Varianten vor. Die Varianten unterscheiden sich

- a) Kompletter Neubau aller Einrichtungen
- b) Erhalt des Getränkemarktes, bauliche Arrondierung durch neuen REWE-Markt

Auch die Neuordnung der Einfahrt sowie die Fußgängerquerung (Einrichtung einer Ampel) und des Parkplatzes ist vorgesehen.

Im Ergebnis ist eine Stärkung des Zentrums insgesamt, ohne Schädigung benachbarter Zentren, zu erwarten. Durch die Neuordnung des Verkehrs wird es eine bessere Verbindung über die Straße geben. Zugleich macht Herr Wolfram aufmerksam, dass die Verschiebung des Einzelhandelsschwerpunktes in Richtung Süden Konkurrenz innerhalb des Zentrums bei einigen Sortimenten hervor ruft. Kaum Perspektiven werden für den Supermarkt im Bornstedt-Carree gesehen, auch die Existenz der weiteren Einzelhandelsbetriebe dort sei fraglich. Mögliche Al-

ternativen für den Standort Bornstedt-Carree wäre die Nutzung durch Dienstleistung, Gesundheit und Gastronomie.

Die Diskussion im Arbeitskreis Einzelhandel ist geführt worden.

Am 20.8.13 wurde eine Bürgerveranstaltung durchgeführt, an welcher ca. 130 Personen teilgenommen haben. Herr Wolfram berichtet, dass es sehr differenzierte Stellungnahmen mit breitem Spektrum zum Einzelhandel und zum Verkehr gegeben hat und geht detailliert darauf ein.

Im Ergebnis der Bürgerveranstaltung kann als Fazit zum Bereich Handel/Dienstleistung festgestellt werden:

- Es gibt Befürwortung sowie Ablehnung durch Kunden, Anwohner.
- Händler im Süden schätzen das Projekt unterschiedlich ein: Einige befürchten Konkurrenz, andere sehen Vorteile – ausschlaggebend sind u.a. Schnittmengen mit dem REWE-Sortiment.
- Die Perspektive des Bornstedt-Carree hängt vor allem von Dienstleistern und dem Eigentümer ab; das Gutachten macht nur Vorschläge – keine Vorgaben!
- Der Umzug der Betriebe in den Süden hängt von der Einigung der Betreiber und Grundstückseigentümer/Entwickler ab; Gesprächsbereitschaft wurde signalisiert.

Als Fazit zum Thema Verkehr kann zusammengefasst werden:

- Die Einschätzung zu einer neuen Ampelkreuzung ist überwiegend positiv.
- Die Konkretisierung – auch der Aspekte für Fußgänger und Radfahrer – wird erst mit weiterer Planung erfolgen.
- Die Lösung der Immissionsschutzfragen ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich und auch vorgesehen.

Die beantragten Rederechte werden erteilt:

Herr Weilbach (Getränke-City) vertritt u.a. die Auffassung, dass das GMA-Gutachten auf falscher Basis erstellt worden ist; was die Umsatzberechnungen betrifft. Auch die Verkehrssituation betrachtet er als problematisch.

Frau Hagen (Ehefrau des Optikers im Bornstedt Carree) vertritt u.a. die Auffassung, dass es ein Verkehrsproblem geben werde und dass zusätzliche Verkaufsflächen nicht benötigt werden. Außerdem spricht sie den befürchteten Arbeitsplatzverlust im Bornstedt-Carree an.

Herrn Rauh (REWE-Group, zuständig für die Standortplanung) äußert, dass REWE 15 Jahre Mieter im Bornstedt-Carree sei. Das angesprochene Gutachten sei korrekt. Es wird keine Wegnahme von Umsätzen gegenüber anderen erfolgen. Aufgrund des erwarteten Zuzugs wird eine Verbesserung erwartet. Überlegungen zur Erweiterung im Bornstedt-Carree sind nicht möglich, da die BGF an diesem Standort ausgeschöpft ist und eine Neuordnung der Flächen nicht möglich sei.

Herr Kobert (Eigentümer Potsdamer Str. 176/177) ist der Ansicht, dass die Bürgerveranstaltung nicht repräsentativ gewesen sei. Er betont, dass der Getränkemarkt nur bis 2018 Bestand habe.

Auf verschiedene Nachfragen der Ausschussmitglieder informiert Herr Wolfram, dass das Gutachten der GMA von 2012 der Beschlussvorlage beiliegt. Der Einzugsbereich hat zurzeit 6.200 Einwohner. Die Einzugsgebiete Eiche und Golm sind nicht davon tangiert. Gesonderte Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbandes gibt es nicht. Vertreter beider Einrichtungen haben an der Diskussion zum Einzelhandelskonzept mitgewirkt. Zur Verkehrsbelastung in der Potsdamer Straße sind die verkehrstechnischen Untersuchungen von Experten gemacht worden.

Herr Rauh ergänzt, dass jeder Lebensmittelbetrieb einen festen Kundenstamm habe und Streukunden nicht einbezogen worden sind. Zur Konkurrenzfrage mit dem Getränkemarkt von Herrn Weilbach äußert Herr Rauh, dass dieser ein weitaus größeres Sortiment an Getränken habe, als REWE.

Herr Klipp macht aufmerksam, dass der REWE in der Pappelallee hoch frequentiert wird und "aus allen Näthen platzt".. Dies läge u.a. daran, weil es in Bornstedt einen großen Vollsortimenter nicht gibt. Die Sorgen der Händler im Bornstedt-Carree sind verständlich. Eine weitere Schwächung würde aber dann erfolgen, wenn der Nahkauf aus dem Bornstedt-Carree rausgeht ohne dass es einen neuen Vollversorger im Südteil gibt..

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree / Umgebung“, (beschlossen mit dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam von 2008, S. 145, Beschluss vom 10.09.2008, 08/SVV/0415) wird mit einer „Ergänzungsfläche“ (s. Anlage 1) so verändert, dass im südlichen Bereich des Zentrums die Entwicklung eines größeren Vollsortimenters und weiterer Betriebe möglich ist.

Ziel ist die Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die genaue Definition der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------------------|----------|
| Zustimmung: | 3 |
| Ablehnung: | 0 |
| Stimmenthaltung: | 8 |