



Betreff:

öffentlich

Veränderung zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree / Umgebung"

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 16.05.2013

Eingang 902: 16.05.2013

4/46/461

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.06.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

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.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

Das o.g. Nahversorgungszentrum versorgt mit Bornim und Bornstedt Teile der Stadt, die in den letzten Jahren stark gewachsen sind, ein weiteres Wachstum ist prognostiziert. Der Handel im zentralen Versorgungsbereich hat sich auf beiden Seiten der Straße entwickelt. Die beiden Teile sind aber durch die Potsdamer Straße getrennt und wirken daher kaum als Einheit. Während der südliche Teil mit Aldi-Discounter, Getränkemarkt und mehreren weiteren kleinen Geschäften funktioniert, stellt sich der nördliche Teil eher problematisch dar. Dieses führte u.a. zur Schließung des REWE-Marktes. Auf verkleinerter Fläche wird heute ein Nahkauf-Markt betrieben, dessen dauerhafter Betrieb aber fraglich ist.

Das Ziel der Einzelhandelssteuerung ist die Stärkung des Zentrums insgesamt, um damit auch langfristig die gut erreichbare und qualitativ hochwertige Nahversorgung in Bornim und Bornstedt sicherzustellen. Die im Einzelhandelskonzept für möglich gehaltene Entwicklung des Zentrums Richtung Westen konnte aufgrund der Grundstückssituation und der Bestandsbetriebe nicht umgesetzt werden. Es liegt aber das Konzept eines Investors vor, den südlichen Teil des Zentrum neu zu ordnen und um einen größeren Vollsortimenter zu ergänzen.

Das Konzept entspricht dem Ziel der Stadt, das vorhandene Zentrum zu stärken, geht aber baulich über die von der SVV beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hinaus. Geplant ist ein REWE-Markt, der Neubau des vorhandenen Aldi-Marktes mit Verkaufsflächenvergrößerung und weitere kleinere Betriebe mit den Sortimenten Getränke, Textil oder Drogerie. Auch die Zufahrt und die Stellplätze sollen neu geordnet werden. Es gibt zwei verschiedene Varianten des Konzeptes, die sich durch den Umgang mit der Bestandsimmobilie des Getränkemarktes unterscheiden. Für beide Varianten ist allerdings die Veränderung des zentralen Versorgungsbereiches notwendig bzw. die Erweiterung um eine Ergänzungsfläche (s. Anlage 1). Die Planung wurde bereits Ende 2012 im Arbeitskreis Einzelhandel diskutiert, die Stärkung des Zentrums dort grundsätzlich begrüßt.

Das im Auftrag der Stadt durchgeführte Verträglichkeitsgutachten der GMA (Anlage 2) führte zu Veränderungen der ursprünglichen Planung. Mit den modifizierten Betriebsgrößen ist die Verträglichkeit gegenüber den benachbarten Zentren (insbesondere dem Zentrum Bornstedter Feld / Pappelallee) gewährleistet. Als verträglich im Sinne einer Obergrenze werden vom Gutachter eingeschätzt:

REWE-Supermarkt: 1.800 qm Verkaufsfläche
Aldi-Lebensmitteldiscounter: Erweiterung von 800 auf 1.100 qm Verkaufsfläche.
Drogeriemarkt: 600 qm Verkaufsfläche oder alternativ
Textilfachmarkt: 800 qm Verkaufsfläche
Getränkemarkt: ist vorhanden, keine Erweiterung geplant.

Aufgabe des Gutachtens war es auch, die Perspektiven für das Bornstedt-Carree zu untersuchen. Die Fortführung größerer Handelsbetriebe wird dort mit Umsetzung der Planung durch die Konkurrenz des südlichen Teils des Zentrums unwahrscheinlich sein, auch wenn sich durch die Erweiterung des Versorgungsbereiches die rechtliche Situation dort nicht ändert. Es gibt allerdings Möglichkeiten der Umnutzung der Immobilie zu Wohnnutzungen, Seniorenheim, für Gesundheitsdienstleistungen,

Fitness, Gastronomie etc. Letztgenannte Funktionen würden den Einzelhandel im Zentrum gut ergänzen.

Die Veränderung des zentralen Versorgungsbereiches ist eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planung. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht geplant. Die Genehmigung kann nach Beschluss der Veränderung des zentralen Versorgungsbereiches und der Klärung sonstiger baurechtlicher Fragen nach §34 BauGB erfolgen.

Vor der Entscheidung durch die SVV ist eine öffentliche Veranstaltung mit Vorstellung und Diskussion der Planung vor Ort geplant.

Anlage 1: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich mit Ergänzungsfläche und 2 Varianten
Planung

Anlage 2: Verträglichkeitsgutachten