

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-056/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.04.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	08.05.2018	öffentlich

2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hier: Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen folgende Stellungnahme zum 2. Entwurf des LEP HR abzugeben:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin/Brandenburg (HR) hat die Gemeinde Wustermark bereits mit Schreiben vom 9.12.2016 zum 1. Entwurf Stellung genommen.

In der Gesamtheit ist festzustellen, dass im 2. Entwurf auf einzelne Punkte der im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinde Wustermark vorgebrachten Bedenken und Hinweise eingegangen wurde. Hierzu zählen insbesondere die Anpassung der Darstellung des Siedlungsschwerpunktraums im Bereich des Olympischen Dorfs sowie ein neuer Ansatz für die Ermittlung des Eigenbedarfs für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung für Gemeindeteile, die sich nicht in der Entwicklungsachse DallgowDöberitz/Wustermark befinden und damit auch nicht als Siedlungsschwerpunkträume ausgewiesen sind.

Leider muss auch festgehalten werden, dass nach wie vor diverse durch die Gemeinde bereits vorgebrachte Belange nicht angemessen bzw. keine Berücksichtigung gefunden haben. Weiterhin machen auch neue Ausführungen des 2. Entwurfs eine Positionierung der Gemeinde Wustermark erforderlich.

Die Gemeinde Wustermark fordert nach wie vor eine standortgerechte Anpassung der im Weiteren detailliert dargestellten Ziele und Grundsätze. Zu den einzelnen Festsetzungen des in Rede stehenden Entwurfes bezieht die Gemeinde Wustermark daher wie folgt Stellung:

Zu 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächigen Einzelhandel

Zu 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Ziel 2.6 geht von der Regelungssystematik aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) zulässig sind.

Durch den Verzicht auf Grundzentren in dem Entwurf und die Nichteinbeziehung der Gemeinde Wustermark in das zentralörtliche System ergibt sich allerdings eine sachlich nicht gerechtfertigte systematische Benachteiligung gegenüber den Nachbargemeinden Falkensee und Nauen. Es handelt

sich hier um einen einheitlichen Siedlungsraum der funktional und verkehrlich eng verwoben ist. Die Siedlungsstruktur ist unabhängig von den Gemeindegrenzen überaus ähnlich. Der Umstand, dass Wustermark tatsächlich unter diesen Gemeinden besonders bedeutende Einzelhandelbetriebe aufweist, wird von dem vorliegenden Entwurf ignoriert. Der Entwurf stellt auch kein Konzept dar, wie diese über Jahrzehnte gewachsene und im Kern bewährte Entwicklung „zurückgedreht“ werden soll. Daher sollte der Entwurf hier einen objektiveren Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten werfen und eine angemessene planerische Antwort finden.

Weiterhin ist es nicht nachvollziehbar, warum in bevölkerungsstarken Orten mit erheblicher Binnennachfrage aber ohne zentralörtliche Funktion keine großflächigen Einzelhandelbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente existieren sollten. Dieser Einwand erledigt sich, wenn Wustermark in einen mittelzentralen Funktionszusammenhang eingebunden wird.

Zu Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Das Ziel 2.7 beinhaltet ein raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot zum Schutz von Einzelhandelseinrichtungen benachbarter Zentren. Zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist die Erstellung ein handelswissenschaftliches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden erforderlich. Die Gutachten sollen von dem Projektträger finanziert werden und von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vergeben und gesteuert werden.

Über die inhaltlichen und verfahrensmäßigen Vorgaben gibt es keine Regelungen. Die Regelung wirft erhebliche Fragen auf. Sie ist von so vielen Variablen und unbestimmten Rechtsbegriffen geprägt, dass sie letztlich nichts anderes aussagt, dass § 2 Abs. 2 BauGB zugleich als landesplanerisches Ziel gelten soll – ein von dieser Vorschrift abweichender Inhalt ist durch Auslegung nicht ermittelbar. Welchen Sinn die Regelung sonst haben soll, erscheint unklar. Der Inhalt, welcher der Regelung in der Begründung beigegeben wird – nämlich dass diese Beurteilung nur auf Grundlage eines durch die GL zu beauftragenden Einzelhandelsgutachtens getroffen werden kann, hat sie nach ihrem Wortlaut jedenfalls nicht.

Zu 2.10 Umgang mit Bestandssituationen

Wir erneuern unseren Hinweis, dass das Designer Outlet Center in Wustermark eine wichtige Funktion im Handelsgefüge der Hauptstadtregion einnimmt. Die dogmatische Restriktion auch bestehender Standorte erscheint landesplanerisch nicht angezeigt. Im Sinne der Auflösung konkreter Konfliktpunkte sollte eine Öffnung des Zieles in der Form erfolgen, dass in begründeten Ausnahmefällen auch ein solcher Weg zulässig ist. Für den bestehenden Standort bedeutet dies, dass im Sinne einer landesplanerischen „Fremdkörperfestsetzung“ eine angemessene Regelung zu treffen ist, welche auch maßvolle und nachfrageorientierte Erweiterungen und Veränderung ermöglichen sollte, die in enger Abstimmung mit der Metropole Berlin und Nachbargemeinden erfolgen muss. Die Landesplanung darf die Augen nicht davor verschließen, dass das bestehende Designer Outlet Center existiert und einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für das Land und die Region darstellt.

Zu Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Die Verringerung des Schwellenwertes von 2.000 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung in Gemeinden des Berliner Umlandes kann nicht zugestimmt werden. Unabhängig von den oben zu 2.6 gemachten Anmerkungen führt die Regelung auch zu dysfunktionalen und sachwidrigen Ergebnissen.

Die Gemeinde Wustermark ist ein stetig wachsender Wohnstandort und geht mit großen Schritten auf die 10.000 Einwohnermarke zu. Mit der getroffenen Regelung ist die Ansiedlung eines Vollversorgers nicht möglich. Bereits nach Stand I/2016 benötigt ein Vollversorger bis zu 1.800 m². Heute meiden die namhaften Vollversorger generell Standorte mit weniger als 2.000 bis 2.300 qm, um sich in Sortimentsbreite und Warensortiment von den Discountern absetzen zu können. Die Regelung führt damit zu dem widersinnigen Ergebnis, dass systematisch Vollversorger aus der Nahversorgung ausgeschlossen werden und selbst in grundfunktionalen Schwerpunkten nur noch Discounter zugelassen werden können, welche in der aktuellen Generation Verkaufsflächen zwischen 1.000 und

1.500 qm beanspruchen.

Im Absatz 2 wird die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.500 m² aufgezeichnet, die sich auf die Festsetzung von Grundfunktionale Schwerpunkte bezieht. Allerdings gibt es solche Schwerpunkte derzeit nicht. Selbst wenn sie vorgesehen werden, würde die Zulassung eines (weiteren) Lebensmittelmarktes – also die Eröffnung von Versorgungswettbewerb – voraussetzen, dass durch ein Einzelhandelsgutachten eine Unterversorgung dargelegt werden kann. Dies ist, wie die Begründung zutreffend ausführt, im Verflechtungsraum des Hauptstadtbereiches allerdings kaum zu erwarten. Damit wird letztlich ein planwirtschaftlicher Versorgungsansatz gewählt, nach dem nur (eben) so viel Versorgungskapazität errichtet werden darf, wie Nachfrage nachgewiesen ist. Die wachsende und florierende Gemeinde Wustermark möchte ihren Bürgen hingegen eine gesunde Auswahl verschiedener Anbieter ermöglichen, bei denen sich Qualität und Preis aus Wettbewerbsbedingungen ergeben und nicht aus einer landesplanerisch konservierten Monopolstellung.

Daher besteht die Forderung der Gemeinde Wustermark den Schwellenwert von 2.000 m² Verkaufsfläche zu belassen.

Zu 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Das (vermeintliche) Ziel sollte dringend (!) überprüft und gestrichen werden. Es ist rechtlich nicht durchsetzbar. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat den Begriff der Agglomeration eingehend definiert und zwar abweichend. Um dieses Ziel in der Bauleitplanung zu konkretisieren, müssten die Gemeinden baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbeschränkungen festsetzen, wozu es nach der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts an einer Rechtsgrundlage mangelt. Im Ergebnis wären Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, generell und ohne Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten verpflichtet, jeglichen Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen. Der Landesverordnungsgeber würde damit abstrakt-generell den Inhalt des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abändern, wozu er nicht befugt ist. Wir halten die Regelung für rechtswidrig.

Zu 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte

Zu 3.1 Zentralörtliche Gliederung

Die Gemeinde Wustermark nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass an dem Zentrale-Orte-Prinzip festgehalten wird und sich die nachhaltige Siedlungsentwicklung auf räumliche Schwerpunkte konzentrieren soll. Der Entwurf sieht weiterhin vor, dass der Gemeinde Wustermark keine Zentralörtlichkeit im Sinne eines Mittel- bzw. Oberzentrums zugewiesen wird. Dieser Einschätzung folgt die Gemeinde Wustermark nicht. Die Festlegungen des Entwurfs beachten die besondere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Wustermark und insbesondere der Ortslage Elstal nach wie vor nicht angemessen.

Die Tabelle 2 der Begründung „Vergleichende Analyse zur Identifizierung der funktionsstärkeren Gemeinden“ wird im Sinne eines transparenten Handelns begrüßt. Gleichzeitig wirft die Systematik grundlegende Fragen auf:

- Wo liegen bei den jeweiligen Indikatoren die Schwellenwerte (Klassifizierungsgrenzen) für die Punktevergabe?
- Warum gibt es bei einigen Indikatoren Halbwerte, bei anderen nicht (hier z.B. Bevölkerung) und warum wird nicht generell mit Dezimalstellen gearbeitet (bei der Anzahl an Parametern und Punktestafflung ergibt sich hier ggf. eine signifikante Verfälschung der Ergebnisse)
- Sind wirklich alle aufgeführten Parameter gleich zu gewichten?

In Bezug auf Wustermark muss z.B. angenommen werden, dass beim Indikator Bevölkerung die Schwelle bei 10.000 Einwohnern für die nächst höhere Punktzahl liegt. Die Gemeinde Wustermark hatte zum Stichtag 31.03.2018 9.200 Einwohner. Durch das rasante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die sich derzeit in Bebauung befindlichen Wohnbaugebiete „Heidesiedlung“ und „Olympisches Dorf“ sowie Nachverdichtungen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit schon im kommenden Jahr die Marke von 10.000 Einwohnern überschritten werden.

Weiterhin fehlt aus Sicht der Gemeinde bei der Betrachtung der Zentralörtlichkeit der Aspekt des

Entwicklungspotenzials sowie der tatsächlichen Erreichbarkeit unter Berücksichtigung der bereits bestehenden wie auch zukünftig zu erwartenden verkehrlichen Situation.

Es ist in Frage zu stellen, ob die Anzahl der in der Kommune lebenden Personen das gleiche Gewicht haben sollte, wie die Erreichbarkeit (Netznotenpunktqualität).

Die Gemeinde Wustermark möchte darauf hinweisen, dass durch eine Landesplanung die auf ein rein theoretisches Konstrukt aufbaut und dass gleichzeitige Unberücksichtigt lassen grundlegender Besonderheiten und Realitäten die wirtschaftliche Entwicklung Brandenburgs nachhaltig gehemmt werden kann. Wenn z.B. Mittelzentren aufgrund bereits hoher verkehrlicher Belastungen und aufgrund fehlender Flächenangebote nicht in der Lage sind überregional bedeutsamen Entwicklungen Raum zu bieten und gleichzeitig geeigneten und attraktiven Standorten durch die fehlende Zentralörtlichkeit eine Ansiedlung solcher Betriebe versagt wird, führt dies zwangsläufig zur Nichtansiedlung und ggf. Verlagerung der Entwicklung in andere Bundesländer.

Die Gemeinde Wustermark schlägt daher weiterhin die Festsetzung eines teilfunktionalen Mittelzentrums vor, dessen funktionale Ausrichtung im Weiteren mit der gemeinsamen Landesplanung und den beiden angrenzenden Mittelzentren abgestimmt werden soll.

Zu 5 Siedlungsentwicklung

Zu 5.5 Örtlicher Bedarf Eigenentwicklung

Im Abs. 2 wird neu der örtlicher Bedarf mit einem Umfang von bis zu 1 ha je 1.000 Einwohnerinnen/ Einwohner (Stand 31.12.2018 bzw. des Jahres vor Inkrafttreten) für einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegt. Diese Festlegung betrifft die Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Priort und GT Wernitz der Gemeinde Wustermark.

Der neue Ermittlungsansatz des Bedarfs für die Eigenentwicklung wird explizit begrüßt. In der Begründung zu Ziel 5.5 wird ausgeführt, dass es sich bei den in Rede stehenden Flächenangeboten um Flächen handelt, die „neben der Innenentwicklung“ zur Verfügung stehen – sprich für eine Entwicklung nach „Außen“ (Arrondierungsflächen etc.). Zur rechtssicheren Auslegung des Ermittlungsansatzes solle die Innenentwicklung konkret definiert werden. Das formulierte Ziel kann seitens der Gemeinde Wustermark nur akzeptiert werden, wenn die Innenentwicklung im Sinne des § 34 BauGB sowie im Sinne des § 13a BauGB definiert wird.

Die Anrechnung der kommunalen Planungen mit Rechtskraft vor dem 1. Mai 2009 auf den Bedarf für Eigenentwicklungen kann hingegen nicht nachvollzogen werden. Außer Rede muss stehen, dass im Sinne eines konsistenten Ansatzes Planungen die nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung hätten durchgeführt werden können, da die Flächen die dort definierten Bedingungen erfüllten, nicht auf den Bedarf der Eigenentwicklung angerechnet werden dürfen.

Zu 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Die Gemeinde Wustermark begrüßt, dass die Anpassung des Schwerpunktraums im Bereich des historischen Olympischen Dorfs erfolgt ist.

Hingegen ist es nicht nachvollziehbar, warum der Ortsteil Priort nach wie vor nicht als Siedlungsschwerpunkt gesehen wird. Insbesondere die verkehrliche Anbindung mit eigenem Bahnhof der nach aktuellem Entwurf des Landesnahverkehrsplans zukünftig einen Direktanschluss an Potsdam und Berlin haben wird, sollten entsprechende Freiräume eingeräumt werden. Sollte in Ziel 5.5 die Innentwicklung wie durch die Gemeinde Wustermark vorgeschlagen, durch die §§ 13a und 34 BauGB definiert werden, kann auf eine Ausweisung als Schwerpunktraum Wohnsiedlungsentwicklung verzichtet werden. Andernfalls hält die Gemeinde die Forderung aufrecht, Priort entsprechend als Schwerpunktraum auszuweisen.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 01.02.2018

(Posteingang 06.02.2018) Gelegenheit gegeben zu dem oben genannten 2. Planentwurf, zu seiner Begründung und zum Umweltbericht eine Stellungnahme bis zum 7. Mai 2018 abzugeben.

Mit Beginn der öffentlichen Auslegung am 05.02.2018 sind die ausgelegten Unterlagen in digitaler Form auch im Internet unter <http://gl..berlin-brandenburg.de/lephreinsehbar> und stehen dort auch zum Download bereit.

Der 1. Entwurf des LEP HR wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft am 22.11.2016 und in der Gemeindevertretung am 29.11.2016, Beschlussvorlage B-131/2016, beraten und die Stellungnahme beschlossen. Mit Schreiben vom 09.12.2016 wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung übergeben.

Der 2. Entwurf des LEP HR hat die Belange der Gemeinde Wustermark nicht ausreichend berücksichtigt. Daher ist eine erneute Stellungnahme erforderlich.

Az.:
20.04.2018