

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-129/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	15.09.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	17.09.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.09.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	06.10.2020	öffentlich

Bestehendes Nahversorgungszentrum Elstal hier: Grundsatzentscheidung über möglichen neuen Entwicklungsansatz

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Das vorliegende Konzept „Neubau EDEKA Markt + DL OG“ vom 19.08.2020 auf dem Gelände des bisherigen Nahversorgungszentrums an der Ecke Rosa-Luxemburg-Allee/ Unter den Kiefern zu billigen und als Grundlage für eine ggf. erforderliche Änderung des bestehenden Planungsrechts heran zu ziehen.
2. Da aufgrund inhaltlicher Überschneidungen zwischen dem vorliegenden Vorhaben und dem mit der Beschlussvorlage B-030/2020 einstimmig beschlossenen Vorhaben „Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung“ der Vonovia SE eine Koexistenz beider Vorhaben unrealistisch ist, ist das Vorhaben der Vonovia SE bei Billigung des hier in Rede stehenden Vorhaben unter 1. Eine grundsätzliche Überarbeitung und Abwandlung vorzunehmen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Grundstückseigentümer TAG Immobilien AG des bestehenden Nahversorgungszentrums im Ortsteil Elstal plant den Verkauf des Grundstückes an die EDEKA AG & Co. KG, wenn diese das Vorhaben, die Errichtung eines Neubaus und einer damit verbundenen Erweiterung der Verkaufsflächen am selbigen Standort realisieren könnte.

Im Jahr 2005 wurde durch die Gemeinde Wustermark für das Grundstück mit den Flurstücken 58, 172 und 174 der Flur 17 durch die Aufstellung des Bebauungsplans E 17 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ geltendes Planungsrecht geschaffen, um die bis dato nicht ausreichende Nahversorgung für die zunehmende Anzahl der Elstaler Bevölkerung langfristig zu gewährleisten.

Der bestehende Bebauungsplan definiert das Grundstück im östlichen Teilbereich als ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum und im westlichen Teilbereich in eine private Grünfläche. Auf dem Teilbereich Sondergebiet Nahversorgungszentrum ist nach Art der baulichen Nutzung ein Nahversorgungsmarkt mit Läden, Dienstleistungsbetrieben sowie Räume, Büros und Praxen freier

Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine Grundflächenzahl von 0,3, und eine zulässige Zahl an Vollgeschossen von 1 vor.

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauungsplans E 17 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ darf die Nettoverkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes 700 m² betragen. Die zusätzlich festgesetzte Fläche für ergänzende Ladengeschäfte von max. 600 m² darf nicht überschritten werden. Diese festgesetzten Größen der Verkaufsflächen sowie die Verkaufsflächenbegrenzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine angemessene Versorgung des Ortes.

Ein Ausbau des Nahversorgungsangebotes von Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Elstal ist aufgrund der bereits hohen und weiter steigenden Nachfrage und Kaufkraft dringend erforderlich. Ursächlich dafür ist insbesondere die stetig steigende Anzahl an Einwohnern. Bis 2030 wurde für die Gemeinde Wustermark ein Bevölkerungsanstieg von rund +34% insbesondere durch Zuzüge prognostiziert (Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark/ April 2020). Dies ist u.a. auf die zunehmende Wohnungsnot der angrenzenden Städte wie Berlin zurückzuführen. Aber auch der attraktive Lebensraum und die vorhandenen Lebensbedingungen, zu denen die gute verkehrliche Anbindung an Berlin und der großflächige Naturraum wie die Döberitzer Heide zählen, werden künftig zu weiter steigenden Einwohnerzahlen führen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Zuzüge in den Ortsteil Elstal erfolgen wird, da dort u.a. durch die Entwicklung des Olympischen Dorfs eine hohe Anzahl an attraktivem Wohnraum entsteht.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass es zu einem temporären Anstieg der Kaufkraft für Güter des täglichen Bedarfs kommen wird, sobald das Vorhaben "Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts" in Wustermark, Ortsteil Elstal mit 2.000 Betten realisiert wurde, da die Ferienanlage auch die Möglichkeit zur Selbstversorgung durch die Touristen vorsieht.

Diese Prognosen und künftigen Vorhaben waren ursächlich für den auf Grundlage der Vorlage B-030/2020 einstimmig gefassten Beschluss. Mit diesem wurde auch ein entsprechendes Bauleitplanverfahren für das Grundstück eingeleitet, wodurch die rechtliche Grundlage für das Vorhaben einen weiteren zentralen Versorgungsort in der nördlichen Heidesiedlung an der Ecke Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße zu errichten, geschaffen wird.

Die Planung der EDEKA AG & Co. KG zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes in Elstal sieht einen Ausbau des bestehenden Nahversorgungsstandortes durch die Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück der TAG AG vor. Der Neubau soll eine Bruttogesamtfläche von ca. 3.815 m² auf zwei Etagen umfassen. Die Nutzung der Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- Verkaufsfläche sowie Nebenraumflächen EDEKA	2.140 m ²
- ein an den EDEKA angrenzender Bäcker	160 m ²
- externe Flächen mit Apotheke, Post, Arztpraxis, Physiotherapie, Friseur	413 m ²

Erschlossen werden soll das neue Vorhaben durch Zufahrten von der Rosa-Luxemburg-Allee und der Straße Unter den Kiefern. Um den Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark nachweisen zu können, soll ein Parkdeck auf dem geplanten Gebäude angelegt, sowie Stellplätze im Außenbereich hergerichtet werden.

Da die aktuelle Versorgungssituation sehr angespannt ist, ist eine Realisierung zeitgemäßer und angemessener Nahversorgungsangebote ausgesprochen dringlich. Eine Unterausstattung im Nahversorgungsbereich führt zu zusätzlichen und vermeidbaren Verkehren. Gleichzeitig wirkt sich die Unterversorgung sowie der zunehmende Verkehr maßgeblich auf die Lebensqualität unserer Bürger aus. Das Vorhaben der Vonovia SE aus der Beschlussvorlage B-030/2020 hat bereits einen breiten Meinungsbildungsprozess durchlaufen, was wiederum in der Einleitung eines erforderlichen Planverfahrens gemündet hat. Eine zügige planerische und bauliche Umsetzung ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Das hier zum Beschluss vorliegende Verfahren ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls grundsätzlich dazu geeignet, die Versorgungssituation deutlich zu verbessern, würde allerdings zu massiven Umlanungen beim Vorhaben der Vonovia SE führen.

Beim Vorhaben der EDEKA stellen sich zum aktuellen Stand noch folgende Fragen:

- architektonische und gestalterische Qualität des Vorhabens
- verkehrliche Wirkung und Anpassungserfordernisse der Infrastruktur
- Umgang mit der bestehenden Fläche zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (alter Baumbestand)
- Umgang mit den vorhandenen Mietern und hieraus resultierende zeitliche Auswirkungen auf die Zeitplanung bezüglich der Realisierung des Vorhabens
- Wie wird der Gedanke der Bildung einer neuen Ortsmitte aufgegriffen

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine; Alle Kosten die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Vorentwurf Neubau EDEKA Markt Rosa-Luxemburg-Allee, Wustermark (Elstal)
- Anlage 2: Luftbild Rosa-Luxemburg-Allee Wustermark (Elstal)

Az.:
03.09.2020