

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-073/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	12.04.2021	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	13.04.2021	öffentlich
Ortsbeirat Priort	14.04.2021	öffentlich
Ortsbeirat Wustermark	12.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	15.04.2021	öffentlich
Ortsbeirat Hoppenrade	12.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	20.04.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	04.05.2021	öffentlich

Gesamtgemeindliche Verortung zentraler Versorgungsbereiche hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt das als Anlage 1 beigefügte Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Wustermark.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit dem Vorhaben und der Aufstellung des Bebauungsplanes E 44 Heidesiedlung Nord, plant die Vonovia SE die Errichtung eines viergeschossigen Wohnkomplexes mit kleinteiligen Nahversorgungsangeboten und einem großflächigen Vollsortimenter im Erdgeschoss. Auch soll mit dem Vorhaben einem dem Gebäude vorgelagerter Quartiersplatz an der Rosa-Luxemburg-Allee entstehen, um für die Elstaler Bevölkerung ein Quartierszentrum zu schaffen und die Ausbildung eines neuen Ortszentrums zu unterstützen.

Aktuell wird im Zuge des Planverfahrens die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Da nicht der Ortsteil Elstal, sondern der Ortsteil Wustermark durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt worden ist, erfordert die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers und zusätzlicher kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Weil es eine entsprechende Konzeption von zentralen Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet nicht gibt und das bestehende Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahre 2006 keine ausreichend detaillierten Aussagen zum Thema Nahversorgung trifft, wird von der Gemeinde abgefordert, eine

Verortung entsprechender Bereiche mindestens durch einen nicht endabgewogenen Grundsatzbeschluss zu definieren.

Für eine entsprechende Beurteilung wird im Folgenden eine Betrachtung der de facto bestehenden zentralen Versorgungszentren im gesamten Gemeindegebiet vorgenommen und Empfehlungen für künftige Nahversorgungsbereiche anhand von Entwicklungstendenzen im Gemeindegebiet von Wustermark ermittelt.

Die Gemeinde Wustermark zählt zudem zu den wachsenden Gemeinden im Landkreis Havelland. Seit rund 15 Jahren steigt die Einwohnerzahl in der Gemeinde kontinuierlich an. Bis zum Jahr 2030 wurde für das Gemeindegebiet ein Bevölkerungsanstieg von rund +34% insbesondere durch Zuzüge prognostiziert (Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark/ April 2020). Dies ist u.a. auf den zunehmenden Wohnungsdruck in den angrenzenden Städten wie Berlin zurückzuführen. Aber auch der attraktive Lebensraum und die vorhandenen Lebensbedingungen, zu denen die gute verkehrliche Anbindung an Berlin, der großflächige Naturraum wie die Döberitzer Heide und die eigene wirtschaftliche Entwicklung zählen, werden künftig zu weiter steigenden Einwohnerzahlen führen. Dabei muss in die verschiedenen Altersgruppen unterschieden werden. Neben den Zuzügen junger Familien wird sich auch der Demographische Wandel künftig in der Bevölkerungsentwicklung von Wustermark abzeichnen. Dabei wird sich das Bevölkerungswachstum in alle Ortsteile der Gemeinde widerspiegeln.

Sehr zeitnah wird sich der Anstieg im Ortsteil Elstal bemerkbar machen. Aufgrund der aktuellen Umnutzung von ehemaligen Konversions- und Brachflächen zu attraktiven Wohnstandorten, wie dem Olympischen Dorf oder der Heidesiedlung kann davon ausgegangen werden, dass ein starker Anstieg der Bevölkerungszahlen bereits vor 2030 in Elstal erfolgen wird. Der Ausbau und die Erweiterung der Infrastruktureinrichtungen, zu dem auch die Nahversorgungsstandorte zählen, müssen dabei an die steigenden Bevölkerungszahlen frühzeitig angepasst werden.

Bestehende de facto Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Wustermark

Ein zentraler Versorgungsbereich ist eine räumliche Abgrenzung in einer Gemeinde, der insbesondere durch Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs zur Nahversorgung der Bevölkerung dominiert und durch weitere Dienstleistungen ergänzt wird. Nach dieser Definition, befinden sich zwei zentrale Nahversorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Wustermark. Diese sind räumlich in den Bevölkerungsreichsten Ortsteilen Elstal mit 4.689 Einwohnern und Wustermark mit 3.229 Einwohnern verortet. In den drei weiteren Ortsteilen Hoppenrade mit 335 Einwohnern, Buchow-Karpzow mit 435 Einwohnern und Priort mit 1.345 Einwohnern befinden sich vereinzelt kleine Lebensmittelhandwerksbetriebe, jedoch keine eigenständigen Versorgungsstrukturen.

Neben den benannten Versorgungszentren befinden sich im Gemeindegebiet mit dem Designer Outlet Berlin und Karls Erlebnis Dorf zwei Sonderdestinationen, die ebenfalls Einzelhandelseinrichtungen darstellen bzw. Einzelhandelsflächen beinhalten und ein überregionales Einzugsgebiet aufweisen. Beide Standorte weisen jedoch aufgrund ihres spezifischen Angebotes keine explizite Nahversorgungsfunktion auf. Weiterhin befindet sich in der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal eine Agglomeration an kleinteiligen Dienstleistungen, die in ihrer derzeitigen Struktur nur untergeordnet einer Grundversorgung dienen.

Versorgungszentrum im Ortsteil Wustermark:

Das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Wustermark ist zentral im Siedlungskern an der Hoppenrader Allee gelegen und bildet mit dem angrenzenden Ortsplatz und dem Rathaus der Gemeinde Wustermark das Ortszentrum des Ortsteils. Dominiert wird das Zentrum durch einen Vollsortimenter (REWE) und einen Discounter (ALDI), die aufgrund ihrer Verkaufsflächen zum großflächigen Einzelhandel zählen. Das Sortiment umfasst jeweils vornehmlich Güter des täglichen Bedarfes. Die

beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (Deutsche Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker) ergänzt. Zusammengenommen liegt die Verkaufsflächengröße an dem Standort bei ca. 2.400 m².

Aufgrund der räumlichen Lage umfasst das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums neben den Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Ortsteil Wustermark, auch die Bewohnerinnen und Bewohner aus den Ortsteilen Hoppenrade und Buchow-Karptzow, (BBE Handelsberatung (10/2020) Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark) sodass im Kerneinzugsgebiet 3.999 Einwohner (Stand 02/2021) leben.

Versorgungszentrum Elstal:

Das Elstaler Versorgungszentrum ist ebenfalls zentral im Ortszentrum gelegen und wird durch die Hauptverkehrsstraße Rosa-Luxemburg-Allee erschlossen. An dem Standort sind aktuell ein großflächiger Discounter (Nettomarkt) und kleinteiliges Gewerbe mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten (Apotheke, Arztpraxen, Bäcker, Deutsche Post, Imbiss, Friseur) angesiedelt. Die in Nutzung befindliche Verkaufsfläche an dem Standort umfasst ca. 1.900 m². Dies zeigt, dass der Standort in Elstal im Vergleich zum Standort in Wustermark eher unterentwickelt ist, bei einer höheren Einwohnerzahl. Denn das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums in Elstal umfasst neben dem Ortsteil Elstal auch den Ortsteil Priort, (BBE Handelsberatung (10/2020) Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark) sodass im Kerneinzugsgebiet 6.034 Einwohner leben (Stand 02/2021).

Auslastung der bestehenden Nahversorgungszentren in Wustermark

Inwieweit die Nahversorgungszentren für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausreichend sind, lässt sich u.a. anhand der Kaufkraftbindung ableiten. Die BBE Handelsberatung hat im Zuge ihrer Untersuchung zur Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark (10/2020) entsprechende Kennzahlen zur Kaufkraftbindung in Wustermark ermittelt. Demnach beträgt die Kaufkraftbindung im gesamten Gemeindegebiet von Wustermark ca. 52,7% von 100% bei nahversorgungsrelevanten Anbietern. Dies zeigt, dass die bestehenden Nahversorger kein ausreichendes Angebot für die Bevölkerung von Wustermark anbieten und die Kaufkraft in die umliegenden Gemeinden wie beispielsweise Dallgow-Döberitz mit dem Havelpark abfließt. Hiermit verbunden sind unnötige Verkehre und eine eingeschränkte örtliche Versorgungsqualität. Dies zeigt, dass eine Erweiterung der gesamtgemeindlichen Nahversorgung bereits zum aktuellen Zeitpunkt zwingend erforderlich ist. Im Hinblick auf die bereits beschriebene Einwohnerentwicklung Wustermark wird der Bedarf an wohnortnaher Nahversorgung auch weiterhin steigen.

Der Ausbau und die Erweiterung der Versorgungsinfrastruktureinrichtungen, zu dem auch die Nahversorgungsstandorte zählen, sollten dabei an die steigenden Bevölkerungszahlen frühzeitig angepasst werden. Auch dafür gilt, wie bei der Wohnbauentwicklung, zunächst die innerörtlichen Flächenpotenziale zu nutzen. Dies soll eine Zersiedelung der Ortsteile verhindern und eine quartiersnahe Nahversorgung für die Bevölkerung sicherstellen. Daher sollen bei einer entsprechenden Anpassung der Nahversorgungsangebote in der Gemeinde Wustermark zunächst die beiden bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen Wustermark und Elstal weiter qualifiziert werden.

Sehr zeitnah wird sich der weitere Nachfrageanstieg im Ortsteil Elstal bemerkbar machen. Aufgrund der aktuellen Umnutzung von ehemaligen Konversions- und Brachflächen zu attraktiven Wohnstandorten, wie dem Olympischen Dorf oder der Heidesiedlung kann davon ausgegangen werden, dass ein starker Anstieg der Bevölkerungszahlen bereits vor 2030 in Elstal erfolgen wird.

Daher soll kurzfristig der zentrale Versorgungsbereich in Elstal modernisiert und erweitert werden. Mit

dem Vorhaben der Vonovia SE, auf dem Nachbargrundstück des bestehenden Discounters bis 2025 ein Wohn- und Gewerbekomplex zu errichten, befindet sich die Erweiterung bereits in der Planung. In dem Wohn- und Gewerbekomplex entstehen ca. 188 neue Wohneinheiten, wovon ca. 66 Wohneinheiten seniorengerecht ausgestattet werden. Dies trägt zur Entlastung der angespannten Wohnraumsituation im Gemeindegebiet bei. Des Weiteren sieht die Planung die Schaffung von Verkaufsflächen im Erdgeschoss des Komplexes vor. Ein gehobener Vollsortimenter mit Gütern des täglichen Bedarfs wird neben kleinteiligen Laden- und Gewerbeeinheiten für Dienstleistungen, Gastronomie u.a. das Versorgungsangebot in Elstal an die neuen Bedarfe anpassen. Weiterhin wird auch ein dem Gebäudekomplex vorgelagerter Quartiersplatz mit einer angrenzenden Bushaltestelle für die Elstaler Bevölkerung entstehen. Dies ist wesentlich, um die bestehende Ortsmitte zu qualifizieren und Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.

Das westlich des Discounters verortet bestehende Nahversorgungszentrum ist aufgrund seiner nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestruktur aktuell nicht mehr vollständig bewirtschaftet. Der langjährige Vollsortimenter konnte auch aufgrund unzureichender Verkaufsflächenausstattung mit konkurrierenden Einzelhandelsstandorten nicht mehr mithalten. Der Betrieb wurde aufgegeben. Eine zeitnahe Nachnutzung gestaltet sich aufgrund der räumlichen Möglichkeiten als schwierig. Gleichwohl obliegt dem Areal nach wie vor eine hohe Bedeutung für die Naheversorgung des Ortes. Dies begründet sich zum einen durch die noch bestehenden kleineren Nutzungseinheiten sowie die räumlich/strategisch optimale Lage für die wohnstandortnahe Versorgung Elstals.

Weitere künftige untergeordnete Nahversorgungszentren

Bereits im derzeit noch gültigen Gemeindeentwicklungskonzept von 2006 wurde Potenzial in der Entwicklung der Bahnhofsnahe Areale in den Ortsteilen Wustermark und Elstal gesehen. Zusätzlich dazu, sollte auch das Areal um den Bahnhof Priort in der zukünftigen Gemeindeentwicklung als Potenzialflächen betrachtet werden. Durch die Regionalverbindungen sind die drei Ortsteile Wustermark, Elstal und Priort an die umliegenden Städte Berlin und Potsdam optimal angebunden. Aufgrund der Entwicklung Wustermarks als attraktiver Wohn- aber auch Arbeitsort, verzeichnet die Gemeinde Wustermark seit 2012 einen durchgehend positiven Pendlersaldo. Im Jahr 2019 betrug dieser Überschuss 421 Personen. Auch die Verflechtungen mit den Städten und Gemeinden in direkter Nachbarschaft haben sich seit 2014 verstärkt. Dies gilt sowohl für Ein- als auch für Auspendelnde. (Bundesagentur für Arbeit (2018): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden (Jahreszahlen). URL: https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31966/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&page-Locale=de&topicId=746732&year_month=201806&year_month.GROUP=1&search=Suchen [Zugang am 25.03.2021])

Als Entwicklungsoptionen sollten die bahnhofsnahe Areale daher als Gewerbestandorte in unterschiedlichem Maße mit untergeordneten Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten entwickelt werden. Die Zielsetzung zur Verortung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten in den Bahnhofsnahebereichen erscheint auch unter den heutigen Rahmenbedingungen sinnvoll, dass die Arbeitswege zunehmend auch als Einkaufswegen genutzt und Wege mit einander gekoppelt werden. Um jedoch kein Überangebot an Nahversorgern im Gemeindegebiet zu schaffen, sollten an diesen Standorten lediglich kleinflächige Nahversorgungsangebote wie z.B. Bio-Märkte oder Kioske entstehen, deren Sortiment keine direkte Konkurrenz zu den beiden etablierten Standorten eröffnet.

Ausblick

Die Darstellung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und potenziellen untergeordneten Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet von Wustermark (Anlage 1), bildet einen nicht endabgewogenen Erkenntnisstand ab. Ein finales und endabgewogenes Einzelhandelskonzept kann

in der Kürze der Zeit und aufgrund nur eingeschränkter partizipativer Möglichkeiten so kurzfristig nicht aufgestellt werden. Da die Entwicklung der Nahversorgung für Wustermark ein Bestandteil des sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes ist, kann in diesem Rahmen eine Aktualisierung, Ergänzung bzw. Überarbeitung des vorliegenden Konzeptansatzes erfolgen.

Finanzierung:

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

Keine

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv keine negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Durch die wohnstandortnahe und zentrenorientierte Versorgung der Bevölkerung können unnötige Wege u.a. im motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Dies kann einen positiven Einfluss auf die CO²-Emissionen haben. Die Verortung an Verkehrsknotenpunkten des ÖPNV kann diesen Effekt noch einmal bestärken. Alle dargestellten Versorgungsbereiche weisen eine ausgesprochen gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV vor.

Anlagenverzeichnis:

1. Gesamtgemeindliche Verortung zentraler Versorgungsbereiche
Hier: Plandarstellung
2. Gemeindliche Verortung zentraler Versorgungsbereiche
Hier: Darstellung der Angebote und Funktionen in den zentralen Versorgungsbereichen

Az.:
30.03.2021