

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2020-010**

öffentlich

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde, Beschluss als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Einreicher: Bürgermeister	03.12.2019
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

#### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.02.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
13.02.2020	Hauptausschuss				
26.02.2020	Stadtverordnetenversammlung				

#### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Finsterwalde 2019 in der vorliegenden Fassung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. (Anlage 1)
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschließt
  - o das Hauptzentrum „Innenstadt Finsterwalde“ als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ (Anlage 2 Seite 1),
  - o das Stadtteilzentrum „Südpassage / Sängerstadt-Center“ als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ (Anlage 2 Seite 2) und
  - o das Nahversorgungszentrum „Schacksdorfer Straße“ als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ (Anlage 2 Seite 3).
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschließt die als Anlage 3 beigefügte „Finsterwalder Sortimentsliste“ der nahversorgungsrelevanten und der zentrenrelevanten Sortimente.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in Anlage 4 dargestellten Steuerungsempfehlungen zur Ansiedlung der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente.
5. Die Stadtverordnetenversammlung erkennt folgende Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet an:
  - o Sonnewalder Straße 66 (derzeit Netto),
  - o Langer Damm 17 (derzeit Netto dank) und
  - o Dresdener Straße 125 (derzeit NP-Markt),da sie für die umliegenden Wohnquartiere eine hohe Nahversorgungsrelevanz besitzen.
6. Die Stadtverordnetenversammlung erkennt folgende Sonderstandorte im Stadtgebiet an:
  - o Sonnewalder Straße 100 (derzeit Kaufland, Profi Raiffeisen Bau- und Gartenmarkt, u. a.),
  - o Lichterfelder Straße 97 (derzeit Baustoffcenter) und
  - o Weststraße 6 (derzeit Opti-Wohnwelt),da sie eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung haben.

## Sachverhalt

zu 1.: Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen vor allem der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept (sogenannte „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar.

zu 2.: Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei vor allem auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird.

Das Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

**Durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.**

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines beschlossenen Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

zu 3. und 4.: Die „Finsterwalder Sortimentsliste“ und die in Anlage 4 dargestellten „Steuerungsempfehlungen“ stellen einen Vorschlag des Gutachters dar und unterliegen der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung. Eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, bedarf dann allerdings einer inhaltlichen Begründung. Mit dem Beschluss der „Finsterwalder Sortimentsliste“ und der Steuerungsempfehlungen wird für die Betroffenen deutlich, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll und welcher Einzelhandel, unterteilt nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ggf. noch deren Verkaufsflächen pro Einheit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus diesem Grund unzulässig sein soll. Das Konzept bzw. die Listen und Empfehlungen erlangen allerdings erst durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen Verbindlichkeit.

zu 5.: Die in Finsterwalde vorhandenen 3 Nahversorgungsstandorte haben eine wichtige Funktion für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen. Sie sind wichtig, um ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Einzugsbereich lebende Bevölkerung zu sichern.

zu 6.: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind oft innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht unterzubringen. Sie haben eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung und nehmen eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen ein. In ihnen soll vorrangig die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Baumarktsortimente, Möbel etc.) erfolgen.

Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes war auch die Erstellung eines **Nahversorgungskonzeptes**, d. h. die Untersuchung und Festlegungen zur wohnortnahen Absicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das Gutachten kommt hier zu der Aussage, dass ein wichtiges Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet darstellt und eine Konsolidierung der Bestandsbetriebe mit Erweiterung auch über die Grenze der Großflächigkeit hinaus, nach erfolgter Einzelfallprüfung, möglich sein soll.

Der Gutachter schlägt nach Auswertung der örtlichen Situation folgenden Umgang mit **zentrenrelevantem Einzelhandel** gemäß Anlage 4 vor (qm = Verkaufsfläche):

- zulässig bis 50 qm in integrierten Lagen und an bereits vorhandenen Nahversorgungsstandorten
- zulässig nach entsprechender Einzelfallprüfung bis unter 400 qm im Nahversorgungszentrum
- zulässig im Stadtteilzentrum bis unter 400 qm und zulässig im Stadtteilzentrum nach entsprechender Einzelfallprüfung bis unter 800 qm
- zulässig im Hauptzentrum ohne Größenbeschränkung

Demnach ist der zentrenrelevante Einzelhandel in unterschiedlichen Größenkategorien ausschließlich den 3 zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten, mit Ausnahme kleinerer Läden bis maximal 50 qm Verkaufsfläche, die auch an anderen integrierten Standorten (s.o.) zulässig sein sollen.

Der Gutachter schlägt folgenden Umgang mit **nahversorgungsrelevantem Einzelhandel** vor (qm = Verkaufsfläche):

- zulässig in siedlungsräumlich integrierten Lagen bis unter 400 qm und bei einer Entfernung von 800 m zum nächsten Stadtteilzentrum oder Nahversorgungsstandort
- zulässig an bestehenden Nahversorgungsstandorten bis unter 800 qm und zulässig an bestehenden Nahversorgungsstandorten nach entsprechender Einzelfallprüfung größer 800 qm
- zulässig im Nahversorgungszentrum bis 800 qm und zulässig nach entsprechender Einzelfallprüfung größer 800 qm
- zulässig im Stadtteilzentrum ohne Größenbeschränkung
- zulässig im Hauptzentrum ohne Größenbeschränkung

Demnach ist der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in unterschiedlichen Größenkategorien ausschließlich in den 3 zentralen Versorgungsbereichen und unmittelbar auf den bereits vorhandenen 3 Standorten für die Nahversorgung (siehe 5.) zulässig. Eine Ausnahme bilden kleinere Läden bis unter 400 qm Verkaufsfläche. Diese müssen darüber hinaus aber auch die Entfernungskriterien von 800 m zum nächsten Stadtteilzentrum oder zum nächsten vorhanden Nahversorgungsstandort erfüllen. D. h. es kommen aufgrund der Größenbegrenzung ohnehin realistisch nur z. B. Bäcker, Fleischer, Apotheken, Zeitschriftenläden oder Blumenläden o. ä. in Betracht und darüber hinaus auch nur in den äußersten westlichen und südöstlichen Stadtrandlagen (siehe S. 116 des Konzeptes, hier jedoch mit dem geringeren Entfernungswert von 500 m dargestellt), sodass die Möglichkeit der Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten kleineren Einzelhandelsbetrieben außerhalb der 6 genannten Standorte eher theoretischer Natur ist. Auch die Verlagerung eines vorhandenen Discounters bei gegebenenfalls nicht vorhandener Vergrößerungsoption am bestehenden Standort scheidet somit weitgehend aus, es sei denn, es werden in den zentralen Versorgungsbereichen geeignete Grundstücke mobilisiert. Weitere vorhandene Standorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die weder in den zentralen Versorgungsbereichen noch in den 3 Bestandsstandorten der Nahversorgung liegen, besitzen ausschließlich Bestandsschutz (z. B. Standort Sonnenwalder Straße 100 mit Kaufland u. a.).

Die Empfehlungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind in der kommunalen Bauleitplanung durch verbindliche Festsetzungen umzusetzen.

#### Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

#### **Anlagen**

Anlage 1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Finsterwalde 2019 (Stand 03.12.2019)

Anlage 2 Festlegungskarte zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentrum, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentrum

Anlage 3 „Finsterwalder Sortimentsliste“

Anlage 4 Steuerungsempfehlungen