

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: 109/04
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
Der Bürgermeister Fachbereich: FB 3 Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht Datum: 04. März 2004	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Platz der Befreiung“, Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Platzes der Befreiung, einschließlich der Gebäude und Grundstücke im Umfeld. Insbesondere sind das Centrum-Kaufhaus, der Kompakt-Bau, die Sparkasse und das ehemalige Bürohochhaus sowie die jeweilig angrenzenden Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen mit in den Bebauungsplan zu integrieren. Der Geltungsbereich ist auf dem Plan, Anlage 2, dargestellt.

Die Planungsfläche wird begrenzt von der Lindenallee und der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße (dabei werden Randbereiche des Sportplatzes und des Parkplatzes vor dem Rathaus, Haus 2, mit einbezogen). Weiterführend wird entlang der drei 11-geschossigen Würfelhäuser die Planungsgrenze wieder bis zur Lindenallee geführt.

- Ziel des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung, Sicherung und Stärkung des Platzes der Befreiung - als zentraler innerstädtischer Platz - mit seinen Handels- und Dienstleistungsfunktionen.

Es ist beabsichtigt, die Nutzung der Baugrundstücke als Kerngebiet (nach § 7 BauNVO) festzusetzen.

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht eines Investors, ein SB-Warenhaus der Firma „Kaufland“ auf dem Grundstück des ehemaligen Bürohauses, zwischen dem Platz der Befreiung und der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt.		
Einnahmen:	Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:			

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer _____ Sitzung am _____ den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

3. Die Beteiligung der Bürger im Planverfahren soll frühzeitig ermöglicht werden.

Sie können sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die derzeitige Lösung und deren Auswirkungen in der Zeit vom 15. April 2004 bis 20. Mai 2004, in der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder informieren.

Genauere Orts- und Zeitangaben sind mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

4. Zur Umsetzung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Abs. 1 Satz in Verbindung mit Anlage 1, Nr. 18.8 UVP durchgeführt.

5. Die Kosten des Planverfahrens werden durch den Investor, die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Göttsch KG, getragen.

6. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit dem zu diesem Beschluss gehörenden Plan (Anlage 2) und der Ankündigung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

1. Das Plangebiet soll den Bereich umfassen, der nördlich durch die Lindenallee, westlich und südlich durch die Dr.-Theodor-Neubauer-Straße und östlich durch den Stadtpark begrenzt wird. Dieser Bereich des Stadtzentrums wird durch das Centrum-Kaufhaus (CKS) westlich des Platzes der Befreiung, den für Einzelhandel genutzten Kompakt-Bau östlich des Platzes der Befreiung und derzeit noch von einem 11-geschossigen Verwaltungsgebäude südlich des Platzes der Befreiung geprägt. Im Planbereich befinden sich außerdem noch ein Sparkassengebäude sowie öffentliche Parkplätze. Centrum-Kaufhaus und Kompakt-Bau bilden einen wichtigen innerstädtischen Einkaufsbereich, der noch durch den Wochenmarkt auf dem Platz der Befreiung betont wird.

Der Platz der Befreiung ist in der Stadt ein „traditioneller“ Handelsstandort“. Trotz alledem ist er aktuell leider kein prosperierender Stadtbereich.

Sowohl Centrum-Kaufhaus als auch Kompakt-Bau sind nicht vollständig genutzt. Vor ca. einem Jahr schloss der Eurospar-Supermarkt im Kompakt-Bau. Dadurch ging ein nicht unbedeutender Frequenzbringer für diesen Einkaufsbereich verloren. Das 11-geschossige Bürohaus ist bereits seit Ende des letzten Jahres leergezogen. Eine städtebauliche Neuordnung ist dringend geboten. Eine Umnutzung bzw. ein Umbau dieses Objektes ist aus Nutzer- oder Finanzierungssicht nicht tragbar, ein Abriss daher unvermeidbar.

Eine Revitalisierung dieses wichtigen innerstädtischen Einkaufsbereiches ist dringend notwendig.

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Ansiedelung eines Kaufland-SB-Warenhauses auf dem südlich an den Platz der Befreiung angrenzenden Grundstück. Dieses Vorhaben soll an die Stelle des abgängigen 11-geschossigen Verwaltungsgebäudes treten. Die derzeitigen Vorstellungen sind auf den Anlagen 3 und 4 planerisch dargestellt. Sie stellen - zu Beginn eines Planverfahrens verständlich - nur einen vorläufigen Erkenntnis- und Abstimmungsstand dar, sollen jedoch neben der folgenden textlichen Begründung auch die Planungsidee zeichnerisch verdeutlichen. Auf die wichtigen Querbeziehungen zum Umfeld, insbesondere zum Vierradener Platz/Stadtpark, wird hier, aber auch in der Vorlage zur Fortschreibung der Rahmenplanung „Altstadt/Lindenallee“ eingegangen (handelstechnisch, freiräumlich, städtebaulich).
3. Geplant ist ein SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.100 m², inklusive einer Kassenzone von ca. 150 m². Der Schwerpunkt des SB-Warenhauses liegt bei Waren des täglichen Bedarfs. Von der Gesamtverkaufsfläche sollen ca. 2.470 m² auf Lebensmittel und ca. 550 m² auf Waschmittel/Putzmittel/Hygieneartikel entfallen. Für das Non-Food-Sortiment sind ca. 450 m² vorgesehen. 260 m² Verkaufsfläche entfallen auf wechselnde Aktionswaren. Hinzu kommt eine Shop-Zone, deren Fläche nach der derzeitigen Planung bei ca. 220 m² liegt. Dort sind kleinteilige Läden und Dienstleistungsbereiche, wie Bäcker, Metzger, Lotto/Toto/Zeitschriften und ein Feinkostladen geplant. Diese Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes, dessen Haupteingang sich am Südeinde des Platzes der Befreiung befindet. Auf einem darüber angeordneten Parkdeck sollen ca. 250 Stellplätze verwirklicht werden, die über die Dr.-Theodor-Neubauer-Straße erschlossen werden. Von dem Platz der Befreiung und dem Erdgeschoss aus sind sie über Rollsteige zu erreichen.

4. Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den wichtigen innerstädtischen Einkaufsbereich am Platz der Befreiung zu revitalisieren und zu stärken. Das SB-Warenhaus soll dabei Bestandteil des städtebaulichen Ensembles mit Centrum-Kaufhaus und Kompakt-Bau werden. Es soll ein Bindeglied zwischen Centrum-Kaufhaus und Kompakt-Bau bilden. Die drei Komplexe sollen, bezogen auf den Einzelhandel am Platz der Befreiung, eine funktionale Einheit bilden.

Bislang ist der Platz der Befreiung im Westen durch das Centrum-Kaufhaus und im Osten durch den Kompakt-Bau gefasst. Mit dem Hinzutreten des SB-Warenhauses erhält dieser Platz im Süden einen neuen Abschluss. Der Baukörper wird dort eine deutliche horizontale Raumkante ausprägen. Die funktionalen Beziehungen zum Platz der Befreiung und auch in Richtung Altstadt sollen auch dadurch betont werden, dass der Haupteingang des SB-Warenhauses am Süden des Platzes der Befreiung verwirklicht werden soll.

Das SB-Warenhaus besteht aus einem eingeschossigen Gebäude mit einem über der Verkaufsfläche angeordneten Parkdeck. Die Oberkante der Brüstungshöhe des Parkdecks beträgt 8,00 m. Zum Platz der Befreiung hin sind die Sozialräume mit etwa 200 m² Nutzfläche als markanter Gebäudeteil angeordnet. Die Zufahrt für den PKW-Verkehr erfolgt über die Dr.-Theodor-Neubauer-Straße von der Lindenallee her. Mittels Rampen wird der Kunde zum Parkdeck geführt. Von hier erfolgt die Vertikalerschließung mittels Fahrsteigen, Treppenhaus und Aufzug zu den erdgeschossigen Verkaufsflächen. Zum Platz der Befreiung ist der Haupteingang mit einer Windfanganlage vorgelagert. Das Gebäude wird in seiner Höhenlage so konzipiert, dass die Verkaufsstätte ebenerdig zum Platz der Befreiung anschließt und damit eine optimale fußläufige Verbindung zu den umliegenden Wohnquartieren und bis zur Altstadt besteht.

Das Gebäude des SB-Warenhauses stellt sich als kompakter, ruhiger Baukörper dar. Die Umfassungswände bestehen aus Stahlbetonfertigteilen mit innenliegender Wärmedämmung. Die Oberflächen der Umfassungswände werden glatt mit Sichtbetonqualität ausgebildet und erhalten einen hellen, freundlichen Farbauftrag, teilweise in farbllichem horizontalem Wechsel. Zum Platz der Befreiung eröffnet sich das Gebäude mit großflächigen Verglasungsanteilen in der Fassade und stellt somit einen augenfälligen Kontrast zum Rest des Gebäudes dar. Teile dieser Glas-Fassade bestehen aus nichtdurchsichtigen Scheiben, dies begründet sich in der Funktion des Gebäudes. Unterbrochen wird die Regelmäßigkeit der Fassade entlang der massiven Bauteile durch vorgestellte und vorgehängte Gestaltungselemente aus Stahl, die die Attikalinie aufheben und Leichtigkeit vermitteln.

Die dem Kopf des Gebäudes vorgelagerten Fahrsteige werden nach außen in weiten Teilen verglast. Die so ermöglichten Einblicke in das Gebäude vermitteln ein „Mit-Erleben“ bei den Fahrbewegungen der Kunden. Dies ist gerade in der Winterjahreszeit bei zusätzlicher Beleuchtung gut zu erkennen.

Der LKW-Verkehr erfolgt gleichfalls von der Lindenallee über die Dr.-Theodor-Neubauer-Straße zum Anlieferungshof. Dieser ist durch das Parkdeck vollflächig überdacht. Innerhalb des Hofes erfolgen die Wendebewegungen. Durch diese größtenteils geschlossene Ausführung des Anlieferungshofes werden die Beeinträchtigungen zur Nachbarschaft merklich minimiert (optisch/Lärmemissionen).

Die geplante Erweiterung der Fußgängerzone vom Vierradener Platz bis zum Platz der Befreiung mündet in einer transparenten, aus Stahl und Glas bestehenden Vordachkonstruktion, die den Kompakt-Bau mit dem SB-Warenhaus verbindet. Dieses Verbindungselement stellt sich als Torsituation dar und unterstreicht somit den sich öffnenden Platz der Befreiung.

5. Das SB-Warenhaus dient als Magnetbetrieb am Platz der Befreiung. Gerade aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Centrum-Kaufhaus und im Kompakt-Bau liegen an diesem Standort die funktionalen Voraussetzungen für die Wahrnehmung einer Magnetfunktion durch ein SB-Warenhaus vor. Dieser Betrieb kann zudem aufgrund seiner guten Integration in die umgebenden Wohngebiete Nahversorgungsfunktionen im Stadtteil „Zentrum“ und in Teilen des Stadtgebietes „Neue Zeit“ wahrnehmen. Mit einem breiten und tiefen Sortiment wird gleichzeitig die bisherige Angebotsqualität deutlich verbessert. Ein SB-Warenhaus der geplanten Größenordnung strahlt zudem auch auf das Umland aus. Es dient daher weiter dazu, Kaufkraftabflüsse aus Schwedt/Oder zu mindern und weitere Kaufkraft zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Schwedt/Oder zu binden. Nach einer Analyse der gesa GmbH im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Schwedt/Oder kann das SB-Warenhaus einen entscheidenden Impuls zur Revitalisierung des Platzes der Befreiung - als innerstädtischer Einkaufsschwerpunkt - leisten.
6. Es ist beabsichtigt, diesen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen und das Plangebiet als Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO festzusetzen.
7. Die Auswirkungen des SB-Warenhauses auf die Einzelhandelsstruktur wurden von der gesa GmbH im Einzelnen analysiert. Hier kann auf die Vorlage des kommunalen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbau mit dem bereits erwähnten Gutachten der gesa GmbH (insbesondere Kapitel 7) hingewiesen werden. Hier einige Zusammenfassungen.

Nach der Analyse kann dieses Vorhaben dazu beitragen, die Kaufkraftbindung für den periodischen Bedarf in Schwedt/Oder von ca. 80 % auf ca. 86 % anzuheben und Kaufkraftabflüsse in das Umland deutlich zu vermindern. Außerdem kann es die Kaufkraftbindung für Periodischen Bedarf auch im Umland um ca. 1 %- bis 5 %-Punkte je Zone moderat anheben. Insgesamt entfallen ca. 6,7 Mio. EUR oder knapp 45 % der Umsatzerwartung des SB-Warenhauses für Periodischen Bedarf auf die erhöhte Kaufkraftbindung in Schwedt/Oder.

Die verbleibende Umsatzerwartung von 9 Mio. EUR für Periodischen Bedarf geht auf eine Umverteilung in Schwedt/Oder zurück. Der größte Anteil mit ca. 5 Mio. EUR geht dabei zu Lasten des Oder-Centers, wobei der weitaus größte Anteil auf das dort vorhandene Real-SB-Warenhaus entfällt. Die Tragfähigkeit des Real-SB-Warenhauses wird jedoch nach der Analyse der gesa GmbH aufgrund der dort vorhandenen guten Grundauslastung nicht infrage gestellt.

Eine weitere Umverteilung ergibt sich gegenüber dem Angebot in der Innenstadt von Schwedt/Oder mit 1,4 Mio. EUR und dem sonstigen Zentrum sowie dem Stadtteil Neue Zeit mit 1,3 Mio. EUR sowie dem Handel in der oberen Talsandterrasse mit 0,8 Mio. EUR. Die Qualität der Nahversorgung im Kernstadtbereich wird dadurch nach der Analyse der gesa GmbH jedoch nicht verschlechtert.

Das SB-Warenhaus liegt inmitten des Zentrumsbereiches und stellt gegenüber dem vorhandenen Versorgungsnetz mit mehreren Discountern eine deutliche Angebotsverbesserung dar. Der Stadtteil Neue Zeit verliert nach der Analyse auch nach der Ansiedlung des SB-Warenhauses seine Tragfähigkeit für einen eigenen Nahversorger nicht.

In der oberen Talsandterrasse besteht ohnehin Handlungsbedarf für die Ausbildung eines siedlungsstrukturell besser integrierten Nahversorgungsnetzes. Dies wird durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses nicht infrage gestellt. Künftig wird die Nahversorgung dort von Discountern oder ähnlich strukturierten Betrieben geprägt werden, während die Ansiedlung eines Vollsortimenters unwahrscheinlich ist. Im Hinblick auf das rasch abnehmende Einwohnergewicht ist dies nach der Analyse der gesa GmbH vertretbar, zumal Oder-Center und Innenstadt von dort gut erreichbar sind.

Nach der Analyse der gesa GmbH kann sich das Vorhaben auch auf den Einzelhandel in der Altstadt auswirken. Dort kann die Schließung oder Auslagerung eines der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte Auswirkungen auf die ohnehin niedrige Frequentierung in der Altstadt haben. Für problematisch hält die gesa GmbH insbesondere die sich abzeichnende Schwächung der Altstadt-Passagen als Bindeglied zwischen dem Platz der Befreiung und dem Bereich um die FGZ Vierradener Straße. Die gesa GmbH weist jedoch darauf hin, dass die Schwächung vermutlich auch ohne Ansiedlung des SB-Warenhauses aufgrund der Objekt- und Standortschwächen der Altstadt-Passagen eintreten wird. In diesem Fall könnte es für die notwendige Revitalisierung dieses Abschnittes von Vorteil sein, wenn an einem gut frequentierten Standortbereich in relativer Nähe, wie dem Platz der Befreiung, angeknüpft werden könne. Daher wird als wichtiges städtebauliches Ziel bei der Fortschreibung der Rahmenplanung „Altstadt/Lindenallee“ (vgl. Texte/Pläne der gleichnamigen Vorlage) auf die deutliche Verbesserung der Anbindung des Vierradener Platzes an den Platz der Befreiung explizit eingegangen. Eine neue Qualität der funktionellen und gestalterischen Verbindung zwischen Altstadt und den Handelseinrichtungen des Platzes der Befreiung ist über eine breite Variantenuntersuchung erarbeitet worden (vgl. insbesondere Detailplan „Stadtpark“ der Unterlagen zum Rahmenplan).

Die gesa GmbH weist darauf hin, dass die städtebaulichen Risiken abhängig von den inhaltlichen Überschneidungen der dazu kommenden Verkaufsfläche mit dem Altstadtangebot sind. Insbesondere die Ansiedlung von Non-Food-Fachmärkten im SB-Warenhaus-Komplex könne sich nachteilig auf die Altstadt auswirken. Daher wird ganz bewusst auf die Ansiedlung von Non-Food-Fachmärkten im SB-Warenhaus-Komplex verzichtet. Dies entlastet einerseits die Altstadt, andererseits werden dadurch auch die Auswirkungen im Plangebiet selbst begrenzt. Insbesondere ergeben sich daraus Spielräume für eine Neuentwicklung des Centrum-Kaufhauses.

Die Ansiedlung des SB-Warenhauses am Platz der Befreiung ist grundsätzlich positiv zu beurteilen. Städtebaulich kann das Vorhaben - als Magnet - einen entscheidenden Impuls zur Revitalisierung des Platzes der Befreiung - als innerstädtischer Einkaufsschwerpunkt - leisten. Der innerstädtische Standort entspricht auch der Forderung nach einer Einbettung eines Lebensmittelvollsortimenters in den Siedlungsschwerpunkt. Die Nahversorgung im Stadtteil Zentrum und die regionale Zentralität der Stadt Schwedt/Oder werden gestärkt. Andere Nahversorgungslagen bleiben erhalten. Auch mit der Altstadt ist das Vorhaben verträglich, zumal eine Ansiedlung von Non-Food-Fachmärkten unterbleibt.

8. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens, der Grünordnung, des Grundstücksverkehrs sowie die weitere Gestaltung des Baukörpers werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens geregelt und durch Festlegungen fixiert.
9. Im Zuge der Planerarbeitung werden bis zum Entwurf des Bebauungsplanes die Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geprüft und entsprechende inhaltliche Ergebnisse in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet, so dass diese Aussagen im förmlichen Auslegungs- und Beteiligungsprozess mit beurteilt werden können.

Anlagen: Planzeichnungen

(Die Anlagen liegen digital nicht vor. Sie können in der Bürgerberatung im Rathaus Haus 2 eingesehen werden.)