

Gemeinde Wustermark

Ortsbeirat Elstal am 05.05.2025

**TOP 15 (öffentlich): Bebauungsplan Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“
(Ratisbona-Gelände) - Aktueller Sachstand**

Beantwortung der Anfragen der Fraktion Die Linke vom 21.04.2025

1. Aus welchen konkreten Gründen sieht die Gemeindeverwaltung die Errichtung von zwei Vollsormentern neben einem Discounter kritisch? Auf welcher Grundlage nimmt die Verwaltung ihre entsprechende Position ein?

2. Die Ratisbona hat eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, um zu zeigen, dass die Kaufkraft vorhanden ist, um zwei Vollsormenter zu rechtfertigen?

Die vorhandene Kaufkraft ist nicht das Problem am konkreten Standort. Diese würde gem. Gutachten ausreichen um auch zwei Vollsormenter zu begründen.

2.1 Welche Position nimmt die Gemeindeverwaltung zu der Studie konkret ein? Wie schätzen Sie diese Studie ein?

Es handelt sich um eine qualifizierte Einzelhandelsanalyse eines Fachbüros, an deren Aufstellung die Verwaltung mitgewirkt hat. Aus Sicht der Verwaltung ist das größte Problem, dass es nicht „marktüblich“ ist, dass sich zwei große Vollsormenter an einem konzentrierten Einzelhandelsstandort nebeneinander ansiedeln. Dies bestätigt auch der Fachgutachter Dr. Kollatz der BBE. Auch ihm war auf Anhieb kein Standort bekannt, wo dies der Fall ist. Agglomerationseffekte, wie man Sie bei der Kombination vom Vollsormenter und Diskcounter oder Drogeriemarkt hat, scheint es bei der Konzentration von zwei Vollsormentern nicht zu kommen. Entsprechend besteht die Gefahr, dass es zu einer Kaufkraftkanibalisierung kommen könnte.

Sollten beide Standorte die planungsrechtliche Möglichkeit bekommen, einen Vollsormenter zu etablieren, könnte dies bedeuten, dass eines der beiden Vorhaben im Weiteren nicht mehr umsetzbar ist, falls aufgrund der Konkurrenzsituation kein Mieter gefunden wird, bzw. wieder abspringt. Bei komplexen Vorhaben mit Nutzungsmischung (BUWOG-Vorhaben) könnte dies zu einer nicht Umsetzbarkeit des gesamten Vorhabens führen und die bauliche Umsetzung um Jahre nach hinten werfen. Hierdurch würden Infrastrukturen, die die Gemeinde in das Projekt mühsam hineinverhandelt hat, mit ausgebremst (der Vollsormenter, Seniorenwohnen, diverse Ladenlokale, Quartiersplatz, Wasserspiel, Wohneinheiten für Tagesmütter, ...)

2.2 Verändert sich durch die Ergebnisse dieser Einzelhandelsstudie die Position der Verwaltung zu den Plänen der Ratisbona (Vollsormenter)? Antwort bitte jeweils erläutern.

Nein. Die Kaufkraft war nie das Problem. Es geht um eine strategische Fragestellung, ob man das Risiko eingeht, ein wichtiges Vorhaben der Gemeinde ggf. durch die Öffnung im Ratisbona-Projekt zu gefährden und ggf. zum Fall zu bringen. Dies ist eine sehr politische Abwägung. Entsprechend gab es hierzu ja auch immer einen regen Austausch mit dem Ortsbeirat, der die Position ja bisher mit unterstützt hatte.

Weiterhin sollte es aus Sicht der Verwaltung auch Ziel sein, schnellstmöglich zur Umsetzung eines Vollsormenters zu kommen. Bei Baustart im 4. Quartal 2025 sollte das BUWOG-Vorhaben klar schneller fertiggestellt sein, als das Vorhaben der Ratisbona. Weiterhin wird so das Gesamtvorhaben gesichert, welches viele weitere wichtige städtebauliche und infrastrukturelle Bausteine umfasst (wie zuvor schon ausgeführt).

3. Gab es Gespräche zwischen der Gemeindeverwaltung und der Ratisbona bzgl. der unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen? Wenn ja, welche Ergebnisse konnten erzielt werden? Wenn nein, bitte begründen.

Ursprünglich trat die Ratisbona mit dem Vorhaben an die Verwaltung heran, auf ihrem Grundstück die Errichtung eines Discounters flankiert mit einem Drogeriemarkt und weiteren kleinteiligen Dienstleistungen zu realisieren. Diese Idee wurde verwaltungsseitig vollumfänglich unterstützt. Im Laufe der weiteren Entwicklung des Vorhabens präsentierte die Ratisbona im Januar 2024 die qualifizierten Entwürfe, in denen nun im Erdgeschoss ein Vollsortimenter geplant wird. Dies wurde vor allem mit der Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens begründet. Die Verwaltung hat die Situation bezüglich der Ansiedlung eines weiteren Vollsorbitimenters in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben der BUWOG von Anfang an offen angesprochen und die Zusage bezügl. des Vollsorbitimenters auf den Flächen der Ratisbona an die Positionierung der Vonovia zur zeitnahen Realisierung ihres Projekts geknüpft. Der Baustart ist seitens der BUWOG zwischenzeitlich für das 4. Quartal 2025 terminiert worden.

Am 27.03.25 hat die Verwaltung eine Anfrage an die Ratisbona gerichtet mit der Bitte um Terminvorschläge, um über den weiteren Fortgang des Projektes in den Austausch zu gehen. Bis heute liegt der Verwaltung keine Rückmeldung seitens der Ratisbona vor.

4. Welche Alternativvorschläge hätte die Gemeindeverwaltung anstelle eines Vollsorbitimenters auf dem Ratisbona-Gelände?

Die Gemeindeverwaltung hält die Ursprungsidee, einen weiteren Discounter sowie einen Drogeriemarkt in den Erdgeschossflächen zu errichten nach wie vor als eine sehr gute Ergänzung für die Versorgung der Elstaler. Über die angestrebte Nutzung des 1. OG besteht Einigkeit zwischen der Verwaltung und der Ratisbona.

5. Welche Unterlagen und Gutachten hat die Ratisbona der Gemeindeverwaltung bisher für das Bebauungsplanverfahren vorgelegt? Wann plant die Verwaltung mit dem Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung?

- Städtebauliches Konzept, dass im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 14.10.24 vorgestellt wurde
- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung kann eingebacht werden, sobald Einigkeit zu der Thematik Vollsorbitimenter/Discounter erzielt wurde. Der erste Entwurf zur Vorabstimmung des Vorentwurfs des Bebauungsplans liegt der Verwaltung vor. Dieser war bereits durch die Verwaltung zur Beratung in die Gremien eingebracht, allerdings auf Bitten des Vorhabenträgers zurückgezogen worden.

6. Welche eigenen Vorstellungen wird die Gemeinde (Stand jetzt) in das Planverfahren einbringen? Was ist Ihnen bei der Entwicklung des Projektes wichtig?

Der Gemeindeverwaltung ist es wichtig, die Versorgungssituation der Elstaler best- und schnellstmöglich dauerhaft zu stärken. Wir halten es nicht für sinnvoll, konkrete direkt

konkurrierende Projekte Nebeneinander zu verorten, da hierbei immer die Gefahr besteht, dass in einer der zentralsten Ortslagen dauerhafte Brachflächen entstehen bzw. bestehen bleiben. Vielmehr sollte es Ziel einer geordneten städtebaulichen Planung sein, durch die Ansiedlungsmöglichkeiten insgesamt Synergien zu entwickeln.

gez. Uwe Schollän