

Stadtratssitzung 24.2.2011

Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Oederan

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, verehrte Stadträte, sehr geehrte Gäste!

Ich bedanke mich für die Einladung und die Möglichkeit heute Stellung beziehen zu können.

Ich habe das 90-seitige Papier von CIMA studiert. Meine Bewertung: Es ist leider kein Zentrenkonzept, es ist ein Konzept für die Grüne-Wiese. Warum? Der Schwerpunkt des Oederaner Handels wird auf die grüne Wiese verlegt und der Handel in der Stadtmitte wird geschwächt. Daher nenne ich das CIMA-Papier Konzept für die Grüne Wiese.

Ich nenne gleich die Gründe. Zuerst muss ich kurz auf das Baugesetzbuch eingehen, da dies für die Beurteilung des Zentrenkonzeptes wichtig ist.

Die Novelle von 2007 befasst sich mit dem Einzelhandel in den Städten. Die Kommunen erhalten zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten. Das Ziel: Abwehr von zentrenschädlichen Einzelhandelsvorhaben. Dafür muss die Kommune einen einfachen Bebauungsplan beschließen und ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen.

Die Stadt Oederan will diese Steuerungsmöglichkeiten. Zumindest sagt das die Beschlusslage. Der Stadtrat hat nämlich die passenden Beschlüsse gefasst:

- 2008 den einfachen Bebauungsplan und
- 2010 den Auftrag für das Zentrenkonzept

Was kann man damit steuern?

Dr. Janning, ein bekannter Experte für Stadtentwicklung, nennt drei Ziele.

- erstes Ziel: zu Fuß erreichbare Geschäfte (im Gesetz „wohnortnahe Versorgung“)
- zweites Ziel: faire Chancen für den Einzelhandel im Zentrum (im Gesetz „Stärkung der Innenentwicklung“) und
- als drittes Ziel nennt er: attraktive und lebendige Innenstädte (im Gesetz „Stärkung der Urbanität“)

Nochmals in Kurzfassung: zu Fuß erreichbare Geschäfte, Chancen für den Handel im Zentrum, lebendige Innenstädte.

Stützt das CIMA-Papier diese Ziele? Meine Antwort: Nein.

Wie anfangs gesagt: Das Konzept legt den Handelsschwerpunkt an den Stadtrand, die Stadtmitte wird geschwächt und die wohnortnahe Versorgung, also die mit Lebensmitteln, wird schlechter.

Ich möchte das jetzt begründen.

Dazu müssen wir uns mit dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ beschäftigen. Leider ein schwer verständlicher Begriff. Was bedeutet er?

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind die Gebiete der Stadt, auf denen neue Handelsflächen entstehen dürfen oder wo vorhandene Handelsflächen erweitert werden dürfen. Einfacher gesagt: Es sind die einzigen Stadtgebiete, wo Händler Flächen erweitern oder neue schaffen können.

Diese zentralen Versorgungsbereiche nenne ich Handelszentren. Der Name ist kürzer und lässt sich - so meine ich - besser merken. Also „Zentrale Versorgungsbereiche“ heißen im Folgenden Handelszentren.

Das Oederaner Zentrenkonzept nennt auf Seite 52 drei solcher Handelszentren: die Stadtmitte, den Standort „Stanze“ und die Freiburger Straße 31.

**Meine erste Anmerkung zu den drei Handelszentren:
Die Freiburger Straße ist als Handelszentrum unzulässig.**

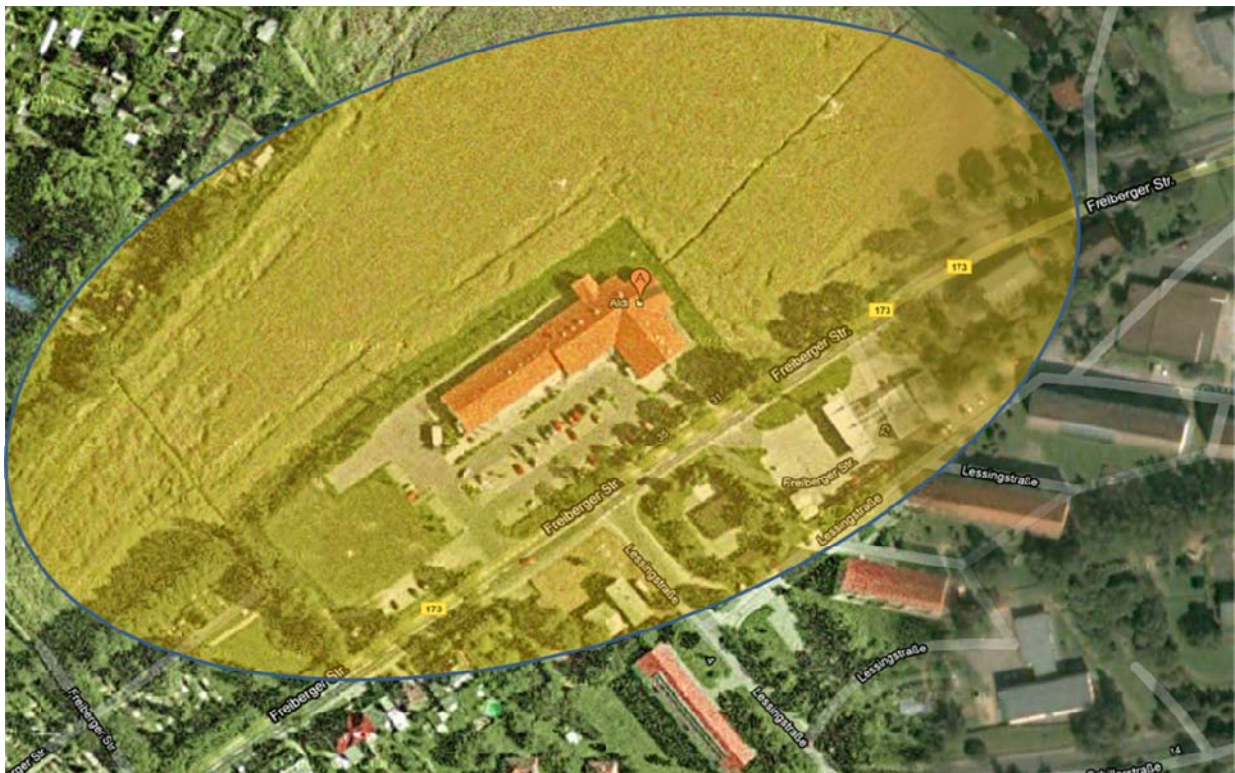
Ich nenne vier Gründe.

Erstens:

Der Standort Freiburger Straße liegt außerhalb von Wohngebieten, und nicht in einem Wohngebiet.

Solche Standorte - also Gebiete außerhalb von Wohngebieten - werden *nach Experten-definition* als „nicht integrierte Standorte“ bezeichnet und als Handelszentren ausgeschlossen.

Das CIMA-Papier sortiert den Standort jedoch als integriert ein, also im Wohngebiet liegend.



Auszug aus Google Maps: un bebauter Umkreis des Standortes; nur in südlicher Richtung befinden sich Wohnblocks

Zweiter Grund:

Zentrenkonzepte haben üblicherweise ein eigenes Kapitel zur Bestimmung von Nahversorgungsstandorten.

Dort steht dann geschrieben; ich zitiere aus einem anderen Konzept:

„Nahversorgungsstandorte sollen nicht nur Orte der Versorgung, sondern auch solche der Begegnung und der Kommunikation sein. Wird ein Nahversorgungsstandort allein auf Verkaufseinrichtungen reduziert, könnten auch Gewerbegebiete als Nahversorgungsstandorte bezeichnet werden.“

Kürzer gefasst: Nahversorgungsstandorte wie die Freiburger Straße sollten Orte der Begegnung und der Kommunikation sein und nicht nur Verkaufseinrichtungen umfassen.

Das Zitat stammt aus dem CIMA-Konzept für eine andere Stadt, erstellt übrigens von Dr. Donat.

Im Oederaner CIMA-Konzept fehlt ein solches Kapitel.

Dritter Grund:

Der Edeka-Markt geht von der Stanze zur Freiburger Straße; dort mit 1.500 qm statt bisher 800 qm. Betrachten wir dies auf der Karte.

Die Hauptstandorte verändern ihre Größe. Vier Hauptstandorte werden im Konzept ab Seite 31 aufgezählt, im folgenden mit Flächengröße:

Standort	Fläche heute	Fläche zukünftig
• Stadtmitte	2.000 qm	2.000 qm
• Freiburger Straße	1.000 qm	2.500 qm
• Standort Stanze	1.100 qm	300 qm
• Eppendorfer Straße	700 qm	700 qm
Gesamt	4.800 qm	5.500 qm

Heute ist die Stadtmitte mit 2.000 qm größter Standort. Künftig ist es die Freiburger Straße mit 2.500 qm. Die grüne Wiese wird somit die neue Mitte.



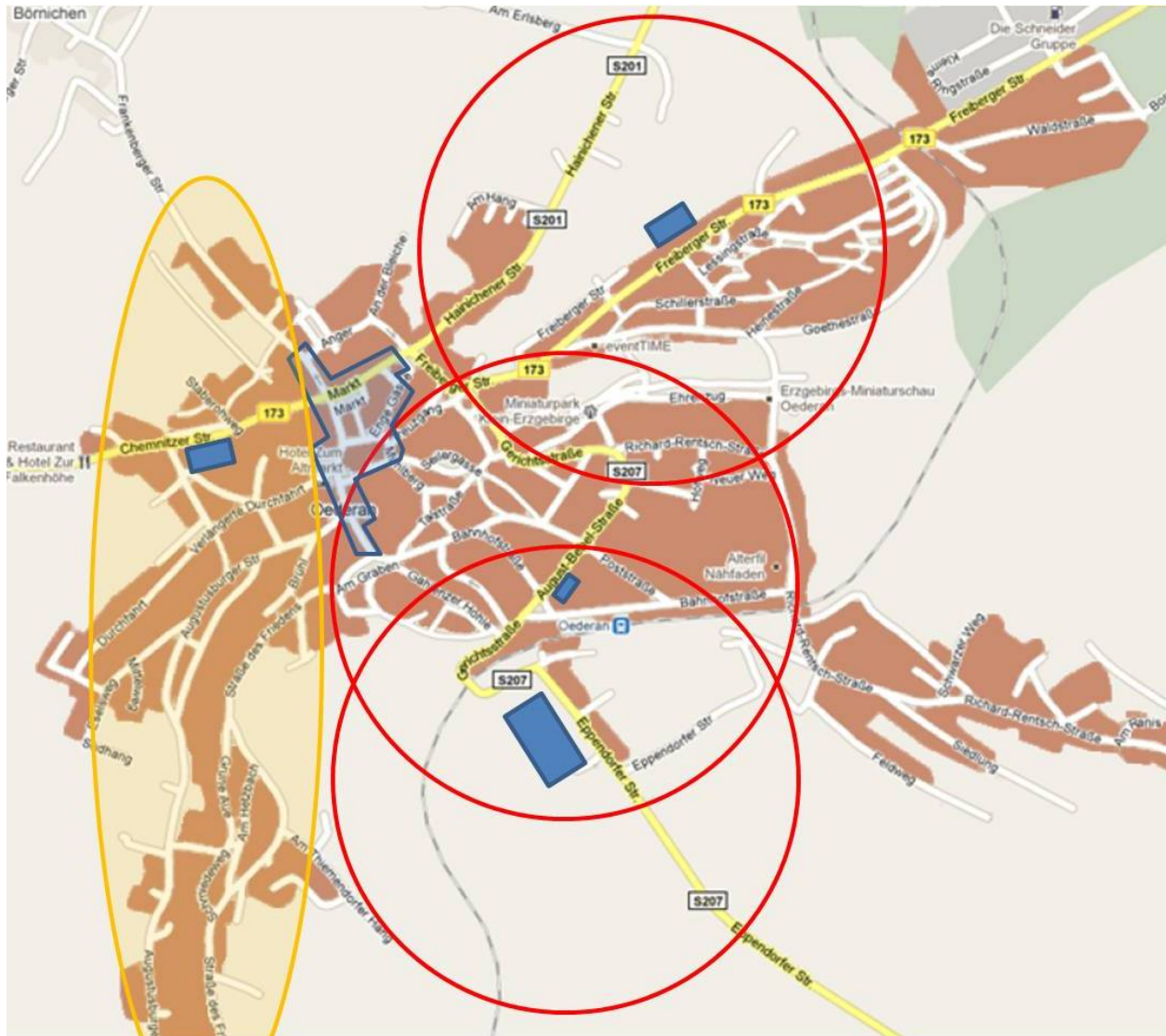
Karte mit Stadtmitte und den Nahversorgungstandorten: Zahlen zu Handelsflächen heute und neuen Flächen nach Erweiterung der Freiburger Straße (Quelle Zentrenkonzept)

Vierter Grund:

Nach Verlagerung des Edeka-Marktes zur Freiburger Straße gibt es in der Stanze keinen Lebensmittelhändler mehr. Es verbleiben drei Nahversorgungsstandorte mit Penny, Netto und Aldi-Edeka an der Freiburger Straße. Das zeigt die Abbildung mit den drei Kreisen

Ergebnis: Der Stadtmitte und dem westlichen Stadtgebiet geht die Nahversorgung mit Lebensmitteln verloren.

Nochmals die vier Gründe: Die Freiburger Straße liegt außerhalb von Wohngebieten, ist kein Ort der Begegnung, wird größtes Handelszentrum und verschlechtert die Nahversorgung.



Karte von Oederan: rote Kreise sind Nahversorgungsbereiche im Umkreis von 500 m (Distanzvorgabe im Zentrenkonzept)

**Meine zweite Anmerkung zu den drei Handelszentren:
Oederan verträgt nur ein Handelszentrum und zwar in der Stadtmitte.**

Auch hier vier Gründe.

Erstens:

4.400 Oederaner wohnen im Stadtkern. Vom Markt aus erreicht man nach einem Kilometer den Stadtrand. Für diese Kleinstadt schlägt das CIMA-Papier **drei** Handelszentren vor; ich wiederhole drei Zentren.

Zweiter Grund:

Nach Verlagerung des Edeka-Marktes zur Freiburger Straße gibt es faktisch nur noch **zwei** Handelszentren: Stadtmitte und Freiburger Straße. Doch die Stadtmitte hat keine Perspektive Warum?

Die grüne Wiese am Stadtrand bietet den Lebensmittel-Filialisten all das, was sie sich wünschen: Es wird nach Standard gebaut, städtebauliche Hindernisse stehen nicht im Weg, die Betriebskosten sind wesentlich günstiger.

Daher wird die Stadt keinen Filialisten in die Stadtmitte steuern können, da die Türe für die grüne Wiese offen steht.

Damit ist das CIMA -Papier zentrenschädlich und steht im Widerspruch zur Baugesetznovelle 2007. Die Novelle will - wie eingangs erläutert - zentrenschädlich Entwicklungen auf der grünen Wiese verhindern.

Dritter Grund:

Supermärkte und Discountmärkte sind zentrale Frequenzbringer für die kleinen Händler. Der Oederaner Stadtmitte fehlen Frequenzbringer. Mit dem CIMA-Papier wird sie auch keine erhalten.

Die kleinen Händler werden entweder zur neuen Mitte an der Freiburger Straße ziehen oder schließen. Der Stadtmitte bleiben nur Leerstände.

Vierter Grund:

Zentrenkonzepte enthalten üblicherweise Alternativen, wo und wie viele Handelszentren sinnvoll sind.

Die Experten wählen in der Regel aus drei Alternativen:

- > erste Alternative - freie Wahl des Handelsstandortes (die Lösung ohne Zentrenkonzept),
- > zweite Alternative - Begrenzung auf mehrere Handelszentren (der Vorschlag für Oederan)
- > dritte Alternative - die Beschränkung auf die Stadtmitte.

Welche Alternative passt für Oederan?

Die Experten-Empfehlung bei kleinen Kommunen heißt: **Alternative 3 - Beschränkung auf die Stadtmitte;** so empfohlen im CIMA-Papier für Pullach mit 9.000 Einwohnern, und empfohlen (von Stadt + Handel) für Neuenkirchen mit 14.000 Einwohnern. Zur Erinnerung: Oederan hat 7.500 Einwohner.

Im Oederaner CIMA-Papier fehlen diese Alternativen.

Am Ende sehe ich drei gravierende Mängel:

Mangel 1: Das CIMA-Papier unterlässt die Prüfung, wie viele Handelszentren sinnvoll sind.

Mangel 2: Das CIMA-Papier schwächt die Stadtmitte.

Mangel 3: Das CIMA-Papier verschlechtert die Nahversorgung.

Daher möchte ich meine Bewertung vom Anfang bekräftigen:

Das Oederaner Zentrenkonzept ist ein Konzept für die grüne Wiese.

Das Ziel der Baugesetznovelle heißt: den Handel im Zentrum stärken. Für die grüne Wiese ist ein Zentrenkonzept überflüssig.

Nun kann man sagen: Der Klein ist parteiisch. Das ist richtig.

Ist die Argumentation deshalb falsch?

Ich möchte dem Stadtrat empfehlen, die Beschlussfassung zum Zentrenkonzept zurückzustellen. Erst sollten die Argumente geprüft werden, insbesondere die drei gravierenden Mängel.

Ein neutraler Gutachter kann dies leisten. Entweder ein Experte wie Dr. Janning oder ein preiswerterer Gutachter der IHK Chemnitz, Diese muss sich ohnehin mit dem Thema (im Rahmen des Bebauungsplanes) auseinandersetzen. Und wahrscheinlich ist die Prüfung kostenlos.

Letzter Satz: Das vorgelegte CIMA-Papier hat gravierende Mängel und bedarf dringend einer Überprüfung.

Vielen Dank.

Klaus Klein

0172-8201676