

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Antwort der Kreisverwaltung Teltow-Fläming auf die Anfrage Nr. 6-4966/23-KT der Abgeordneten Frau Birgit Bessin, AfD-Fraktion, vom 20.01.2023 zum Leerstand von Einzelhandelsflächen im Landkreis

Sachverhalt:

Der Leerstand von Einzelhandelsflächen trägt zur Verödung bei. Selbst Einkaufszentren bleiben davon nicht verschont, insbesondere, wenn wie in Rangsdorf im Südring-Center ein Anker-Geschäft, im dortigen Fall der einzige Vollsortimenter, nach Geschäftsaufgabe für mehrere Monate wegen Umbau durch den Nachnutzer geschlossen blieb und das nebenan gelegene ehemalige Möbelhaus seit Jahren leer steht. Die Umgebung wirkt dadurch unattraktiv. Fraglich ist, wie sich solche Ereignisse auswirken, kurzfristig und langfristig für die Attraktivität einer Region.

Fragen:

1. Wie viel Quadratmeter Einzelhandelsflächen stehen im Landkreis leer? Bitte schlüsseln Sie die Angaben auch nach Städten und Gemeinden auf und unterscheiden Sie zwischen Laufwegen und Einkaufszentren.
2. Wie viel Prozent der insgesamt zur Verfügung stehenden Einzelhandelsfläche machen die unter Frage 1 erfragten Angaben jeweils aus? Bitte schlüsseln Sie die Angaben auch nach Städten und Gemeinden auf und unterscheiden Sie zwischen Laufwegen und Einkaufszentren.
3. Was sind die häufigsten Ursachen?
4. Was unternehmen Kreis, Städte und Gemeinden zur Ermittlung der Ursachen?
5. Was unternimmt der Landkreis gegen leerstehende Einzelhandelsflächen?
6. Was unternehmen Städte und Gemeinden im Kreis gegen leerstehende Einzelhandelsflächen?
7. In welchen Städten und Gemeinden gibt es sog. City-Manager?
8. Wie arbeiten die sog. City-Manager, und welche Erfolge haben sie vorzuweisen?
9. Inwieweit fördern Kreis, Städte und Gemeinden die Ansiedlung inhabergeführter regionaler Anbieter auf Einzelhandelsflächen?
10. In welchen Städten und Gemeinden besteht aus Sicht des Kreises Bauleitplanungsbedarf zur Beseitigung von Leerständen von Einzelhandelsflächen?
11. Wann ist mit Baufortschritten und Inbetriebnahme des ehemaligen Roller-Möbelmarktes in Rangsdorf zu rechnen?
12. Inwieweit spielt bei der Wiederinbetriebnahme des ehemaligen Roller-Marktes in Rangsdorf die Begrenzung der Einzelhandelsfläche auf 800 m² in einer als raumordnerisches Grundzentrum eingestuftem Gemeinde eine Rolle?
13. Was unternimmt der Kreis für die Einstufung der Gemeinde Rangsdorf als Mittelzentrum?
14. Wie wirkt der Kreis der Ballung mehrerer Discounter und ähnlicher Einzelhandelsketten nebeneinander oder in unmittelbarer Nähe voneinander entgegen und arbeitet auf eine bessere Verteilung in den Gemeinde- oder Stadtgebieten samt Ortsteilen hin?

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:

Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr

Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0

Telefax: 03371 608-9100

USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52

BIC: WELADED1PMB

IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

Für die Kreisverwaltung beantwortet die Landrätin die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1:

Eine entsprechende Erhebung erfolgt durch die Wirtschaftsförderung des Landkreises nicht, daher können hierzu keine Angaben gemacht werden. Es besteht seitens der Eigentümer von Ladenflächen auch keine Meldepflicht bezüglich des vorhandenen Leerstands.

Zu Frage 2:

Aufgrund der dargestellten fehlenden Datenlage sind hierzu keine detaillierten Angaben möglich (vgl. Antwort zu Frage 1).

Zu Frage 3:

Die Gründe für konkrete Geschäftsaufgaben einzelner Betriebe werden durch die Kreisverwaltung nicht erfasst. In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft am 30.11.2022 berichtete Frau Fichtner (Leiterin IHK Regionalstelle Luckenwalde) aus der aktuellen Konjunkturumfrage und stellte die Herausforderungen Energiekosten, Lieferengpässe und Kaufzurückhaltung als die aktuellen Herausforderungen für die befragten Unternehmen heraus.

Zu Frage 4:

Der Landkreis befindet sich im stetigen Austausch mit den Interessenvertretungen der Wirtschaft und der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg. Auch im Rahmen des eigenen Netzwerks Mittelstand findet ein regelmäßiger Austausch mit Vertretern der regionalen Wirtschaft statt. Der Landkreis ist ebenso in Gremien der Agentur für Arbeit Potsdam (Verwaltungsausschuss) und des Jobcenters-Teltow Fläming (Trägerversammlung und Beirat) vertreten, in denen über die Entwicklungen am Arbeitsmarkt berichtet wird. Darüber hinaus bestehen auch direkte Kontakte zwischen der Wirtschaftsförderung des Landkreises und den Unternehmen im Landkreis. Die gemeinsamen Themen umfassen immer auch die gesamtwirtschaftliche Lage der regionalen Unternehmen.

Zu den regelmäßigen Themen des Ausschusses für Wirtschaft gehört der Austausch mit der Industrie- und Handelskammer und der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming. Dies war am 30.11.2022 der Fall.

Zu Frage 5:

Die städtebauliche Entwicklung obliegt der Planungshoheit von Städten und Gemeinden gemäß ihrem im Grundgesetz verankerten Recht zur Selbstverwaltung (Art. 28 GG). Die gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB). Mit der vorbereitenden sowie der verbindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) ordnen und gestalten die Kommunen die Bodennutzung im Gemeindegebiet im Sinne der von ihnen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Der Landkreis bestimmt hier keine eingreifenden Maßnahmen.

Zu Frage 6:

Wiederum ist hier auf die Planungshoheit von Städten und Gemeinden hinzuweisen. Weitere Informationen ergeben sich zudem aus der Beantwortung der Frage 14.

Zu Frage 7:

Beim sogenannten Citymanagement handelt es sich um ein Aufgabenbündel, welches in allen Kommunen des Landkreises in unterschiedlicher Umsetzung bearbeitet wird. Die Aufgaben werden sowohl durch die Wirtschaftsförderung, das Stadtmarketing und/oder Stabsstellen mit entsprechenden Zeitkontingenten in ihrer Stellenbeschreibung als auch von ortsansässigen

Vereinen ausgeführt. Eine Stellenbeschreibung „City-Manager“ für eine der Städte und Gemeinden des Landkreises ist in der Kreisverwaltung nicht bekannt.

Zu Frage 8:

Die allgemeine Definition der Arbeit eines City-Managers durch die Bundesagentur für Arbeit lautet:

City-/Flächen-Manager/innen untersuchen die bestehende Situation in innerstädtischen Gebieten, erarbeiten Prognosen und Konzepte und setzen diese um. Ziel ist es, die jeweilige Innenstadt als Standort für Gewerbebetriebe sowie als attraktiven Wohn- und Lebensraum zu positionieren und für Investoren oder Touristen interessant zu machen. Sie vermitteln u. a. die Wiedervermietung bzw. neue Nutzungsmöglichkeiten bei Leerständen oder stoßen Gewerbe- bzw. Wohnungsbauprojekte an. Zur Steigerung der Attraktivität von Stadtteilen konzipieren und organisieren sie beispielsweise Märkte, Veranstaltungen, verkaufsoffene Sonntage, Führungen oder Kulturevents. Sie berücksichtigen ökonomische Notwendigkeiten ebenso wie die Anliegen der Bürger und bemühen sich, alle Interessengruppen in ihre Planungen mit einzubeziehen. Hierfür bieten sie z. B. Arbeitskreise, Workshops oder Podiumsveranstaltungen an. Die jeweiligen Standortvorteile bewerben sie in Imagebroschüren, Pressemitteilungen, Interviews oder auf Internetseiten.

Die konkrete Ausgestaltung des Arbeitsalltags der regionalen Protagonisten ist stark von den Gegebenheiten und Schwerpunktsetzungen vor Ort geprägt und in der Kreisverwaltung nicht im Einzelnen bekannt. Ebenso erfolgt keine Tätigkeits- und Erfolgsmessung durch die Kreisverwaltung.

Ungeachtet dessen arbeitet die Wirtschaftsförderung der Kreisverwaltung Teltow-Fläming sehr eng mit den Wirtschaftsförderungen der Städte und Gemeinden, die sehr unterschiedlich organisiert sind, zusammen. Das Thema Einzelhandel wird dabei nur teilweise und punktuell berührt.

Zu Frage 9:

Im ländlichen Raum des Landkreises Teltow-Fläming gibt es seit vielen Jahren eine Reihe von Bemühungen, die regionale Versorgungssituation vor allem im Lebensmittelbereich und die Direktvermarktung von Landwirten, Gartenbauunternehmen, Fischereien und Imkereien zu unterstützen. Im Fokus steht dabei besonders die Regionalmarke ECHT Fläming, mit der Sichtbarkeit und regionale Identität für in der Region erzeugte Produkte vor allem im Bereich der Direktvermarktung erhöht werden soll. Diese Aktivitäten werden maßgeblich durch die Arbeit der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) „RUND um die Flaeming-Skate“ befördert, die sowohl vom Landkreis als auch von einzelnen Kommunen getragen wird. Hierüber hat die LAG am 23.3.2023 im Ausschuss für Landwirtschaft und Umwelt berichtet.

Unterstützung fand auch für die Aktion „Offene Höfe“ statt, mit der der Erlebniseinkauf im Verbund mit landtouristischen Angeboten gefördert worden ist.

Darüber hinaus unterstützt der Landkreis die Aktivitäten des Verbandes pro agro, um den Produkten der Region einen Marktzugang in den organisierten Lebensmitteleinzelhandel (LEH) zu verschaffen, was sich allerdings aufgrund der zunehmenden Konzentration im LEH sehr schwierig gestaltet. Zielgruppe waren dabei in der Vergangenheit vor allem Franchiseunternehmen im LEH, die stärker inhabergeführt sind, als der Discounterhandel.

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich jeweils um flankierende Maßnahmen; gezielte Ansiedlungsaktivitäten finden nicht statt.

Zu Frage 10:

Dass die Gemeinden ihre Angelegenheiten in eigener Verantwortung regeln, bestimmt bereits der Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes (vgl. auch Antwort zu Frage 5). Wie beschrieben, finden sich

die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch (BauGB), dem zentralen Instrument des Städtebaurechts.

In der Kreisverwaltung gibt es keinen Überblick über Leerstandsflächen im Einzelhandel. Besteht ein Planungserfordernis, befindet die Gemeinde darüber, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen ist diese Erforderlichkeit zu prüfen und in der Begründung zu dokumentieren. Darüber hinaus muss eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet werden. Dabei ist der Fokus auf die Innenentwicklung zu legen. Auch diese Prüfung muss sich in der Begründung zum Bauleitplan wiederfinden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist darüber hinaus nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig die sogenannte „Bodenschutzklausel“ zu beachten. Danach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der Fokus ist dabei auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und auch wieder die Innenentwicklung zu richten. Die Prüfung dieser Belange ist in der Begründung nachzuweisen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden die vorgenannten Aspekte von der Kreisverwaltung auf ihre Plausibilität geprüft.

Zu Frage 11:

Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Möbelmarktes ist am 07.03.2023 erteilt worden. Sie wurde auch an von ihr betroffene Gemeinden zugestellt. Ob diese gegen die Ausnutzung der Baugenehmigung gerichtlich vorgehen, kann seitens des Landkreises nicht eingeschätzt werden. Auch nicht, ob und wann die Bauherrin ihre Baugenehmigung ausnutzt.

Zu Frage 12:

Das infrage stehende Bauvorhaben war mangels wirksamen Bebauungsplans nach § 34 BauGB, das heißt als Vorhaben im Innenbereich, zu beurteilen. Dazu werden nachfolgende Einzelheiten mitgeteilt:

„Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind demnach ausschließlich nach den im Tatbestand aufgeführten Zulässigkeitskriterien zu beurteilen (Einfügen nach Nutzungsart, Nutzungsmaß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wahrung des Ortsbilds). Diese Kriterien sind abschließend, einer Anreicherung um Elemente oder öffentliche Belange, die sich als zusätzliche Zulässigkeitshürden erweisen, sind sie nicht zugänglich (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.02.1993 - 4 C 15.92 -, NVwZ 1994, 285 ff.). Dies gilt grundsätzlich auch für den Belang der (nachbargemeindlichen) „Ziele der Raumordnung und der Landesplanung“ nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, denen der Gesetzgeber außer für Bauleitpläne (§ 1 Abs. 4 BauGB) wohl nur für raumbedeutsame Außenbereichsvorhaben, nicht jedoch für Vorhaben im Innenbereich, Verbindlichkeit zuerkennt (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB; so unter Bezugnahme auf die Entstehungsgeschichte auch Uechtritz, DVBl. 2006, 799, 807; derselbe in NVwZ 2004, 1025, 1029).“ (VGH Mannheim Beschl. v. 9.12.2010 - 3 S 2190/10, BeckRS 2011, 45943, beck-online)

Zu Frage 13:

Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung werden für das Land Brandenburg derzeit abschließend durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) getroffen. Dieser ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist für die Bestimmung der Mittelzentren eine Methode entwickelt worden, mit der anhand verschiedener

Indikatoren für die Erreichbarkeit und Funktionsstärke die am besten geeigneten Gemeinden ermittelt wurden. Die Gemeinde Rangsdorf fand dabei letztlich keine Berücksichtigung.

In einem ersten Entwurf des LEP HR waren die Mittelzentren und deren Mittelbereiche noch lediglich als bewährt aus dem Vorgängerplan übernommen worden - das spätere Vorgehen stellte sich demgegenüber als planerisch begründet und nachvollziehbar dar.

Bereits im Herbst 2019 wurde von der neuen Regierungskoalition eine Überprüfung der landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung vereinbart. Im Ergebnis dessen soll neben einer laufenden Überprüfung der Landesplanung insgesamt bereits eine Evaluierung aller Regelungen des LEP HR zu einem früheren als gesetzlich nach 10 Jahren vorgeschriebenen Zeitpunkt erfolgen. Dann werden erneut auch Fragen der zentralörtlichen Gliederung zu erörtern und dabei die besondere Situation im Berliner Umland einzubeziehen sein. Der Landkreis wird sich, wie die Kommunen auch selbst, in diesen Prozess einbringen.

Zu Frage 14:

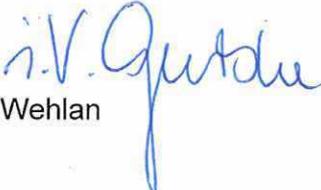
Der Landkreis kann nur im Rahmen seiner Prüf- und Genehmigungspflicht bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. Bauanträgen Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden nehmen. Denn auch für diese Frage sind die Gemeinden die erste Adresse. Diese verfügen bereits teilweise über entsprechende Konzepte, die sich u. a. auch mit dem Thema Einzelhandel auseinandersetzen.

Dabei findet sich im Landkreis eine sehr unterschiedliche Herangehensweise. An erster Stelle kann hier das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) genannt werden. Dieses bildet wegen seines ganzheitlichen Ansatzes eine besondere Grundlage für die Stadtentwicklung. Ist dieses Konzept durch die Gemeinde beschlossen, erfährt es nach BauGB eine verwaltungsinterne Selbstbindung und dient somit als Orientierungshilfe und zentrales Leitdokument zur Steuerung der gesamtstädtischen Entwicklung, d. h. auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Aber auch Ergebnisse weiterer beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte sind nach BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dazu zählen beispielsweise Konzepte mit ganz unterschiedlichen Titeln wie Einzelhandelskonzept, Leitkonzept oder Konzept- und Strategieplan. Allen gemein ist das Ziel einer städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Feinsteuerung. Die Kreisverwaltung ist im Prozess der Aufstellung solcher Konzepte mit eingebunden bzw. wird an den Verfahren regelmäßig beteiligt.

Beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte können beispielsweise auch Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche beinhalten. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt ihnen eine unterstützende Funktion dahingehend zu, dass sie nachvollziehbare Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Besteht seitens der Gemeinde zur Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung die Absicht, in einem Bebauungsplan Festsetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich zu treffen, enthält das Konzept wichtige Hinweise und Darlegungen über die städtebaulichen Zusammenhänge.

Eine wichtige Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie Nutzungsänderungen im Land Brandenburg bildet der sogenannte „Einzelhandelserlass“, der seit Juni 2014 als Verwaltungsvorschrift vorliegt. Dieser dient u. a. sowohl den Städten und Gemeinden, die Träger der Bauleitplanung sind, als auch den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von u. a. großflächigen Einzelhandelsbetrieben.


Wehlan