

Protokollnotiz für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 10. September 2018 zum Antrag Nr. 2018/2351 (Einzelhandel Fettehenne)

Die CDU-Fraktion begrüßt, dass die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Fettehenne voranschreitet. Mathildenhof, Fettehenne und die angrenzenden Gebiete brauchen eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln.

Der vorliegende Entwurf ist städtebaulich sehr ansprechend. Mit den Satteldächern zur Berliner Str. hin wird das vorhandene Stadtbild in Fettehenne übernommen. Der Übergang zwischen den verschiedenen Höhen der Berliner Str. und Charlottenburger Str. gelingt mit den unterschiedlichen Ebenen der geplanten Bebauung sinnvoll und zweckmäßig. Die Einzelhandelsflächen können mithilfe eines Aufzugs auch barrierefrei von der Charlottenburger Str. erreicht werden. In unseren Augen stellt der vorliegende Entwurf daher eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Einleitungsbeschluss dar.

Allerdings sind in der Planung insbesondere drei Punkte kritisch zu hinterfragen:

1. Planungsrechtlich soll das Gebiet als Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Davon soll der Discounter einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>, der Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> haben. Im Einzelhandelsgutachten wurde festgehalten, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens wesentliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden können. Für den Discounter wurden (noch ausgehend von einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>) Flächenkonzepte zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.240 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche als verträglich angesehen. Vorliegend stellt sich die Frage, warum ein Sondergebiet festgesetzt werden soll und die Verkaufsfläche des Discounters über der als gutachterlich verträglich angesehenen Verkaufsfläche liegen soll. Sowohl das NVZ Lützenkirchen als auch das NVZ Steinbüchel sind als Mischgebiet und nicht als Sondergebiet qualifiziert. Wir würden uns wünschen, wenn sich im weiteren Verfahren die Verkaufsfläche nicht an der Obergrenze orientiert, sondern im oberen Mittelfeld der gutachterlichen Empfehlung liegt.
2. Zwar hat sich die Anzahl der Stellplätze im Vergleich zum Einleitungsbeschluss erhöht. Gleichzeitig ist dies jedoch mit einer Erhöhung der Anzahl der Wohnungen einher gegangen. In der jetzigen Vorlage ist von 35 Wohneinheiten die Rede, im Verkehrsgutachten wird von 41 Wohnungen ausgegangen. Dafür stehen 48 Stellplätze im Zwischengeschoss zur Verfügung, die gleichzeitig auch für die geplanten Arztpraxen bereitstehen. Für das weitere Verfahren würden wir uns wünschen, dass zusätzliche Stellplätze im Plangebiet oder in der näheren Umgebung geschaffen werden.
3. Zudem ist im weiteren Verfahren ein umfassenderes Verkehrsgutachten erforderlich. Hierbei ist insbesondere auf eine detaillierte Verkehrsplanung der Zu- und Abfahrten einzugehen. Qualitätsstufe D mit einer Wartezeit von 44 Sekunden, die für Linkseinbieger Teltower Str. prognostiziert wurde, sollte nicht der Maßstab für ein modernes Nahversorgungszentrum sein. Auch der Lieferverkehr, der nun über die Berliner Str. erfolgen soll, bedarf einer näheren Überprüfung.