

Warum ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln?



Karl-Marx-Straße / Alfred-Scholz-Platz

Lebendige, städtische Zentren, die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind und eine funktionsfähige, weitgehend flächendeckende, **wohnungsnahe Versorgung** anbieten, tragen zur **Lebensqualität im Bezirk Neukölln** bei. Die Entwicklung der städtischen Zentren in ihrer Funktion als Versorgungsstandorte für unterschiedliche Waren, aber auch als attraktive Orte für Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Gastronomie, Erlebnisse und Flair sowie als Identifikations- und Treff-

punkte ist ein übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung im Bezirk Neukölln wie auch im gesamten Berliner Stadtgebiet. In den Zentren bildet der Einzelhandel eine tragende Säule, denn er bestimmt im Besonderen deren Besucherfrequenzen und die Einzugsgebiete. Davon profitieren auch die übrigen zentrentypischen Nutzungen wie etwa Dienstleistungen und Gastronomie.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neukölln dient der Umsetzung des

Ziels des Erhalts und der Stärkung der Zentren. Im Jahre 2009 wurde dieses Konzept erstmals erarbeitet und erhielt durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 02.06.2010 (Drucksache Nr. 1455/XVIII; veröffentlicht im Amtsblatt Berlin am 02.07.2010, Seite 1051) eine Verbindlichkeit. Es hat sich mit seinen Inhalten als **Informationsgrundlage** für Immobilienbesitzer und Grundstückseigentümer sowie Investoren und -bestehende wie auch künftige - Betreiber bewährt. Gleichzeitig wird es als **Entscheidungsgrundlage** für politische und verwaltungsinterne Entscheidungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und als **Grundlage für Begründungszusammenhänge und Festsetzungen** im Rahmen der Bauleitplanung herangezogen. Positiv hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang beispielsweise die Entwicklungen im Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Kottbusser Damm / Hermannplatz sowie die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch zeitgemäße Lebensmittelmärkte, wie beispielsweise in Britz-Süd oder an der Sonnenallee.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen, wie der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Neukölln oder des Strukturwandels im Einzelhandel mit einer zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, sind städtebauliche Konzepte (i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch), wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, regelmäßig zu überprüfen. Daher wurde auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 aktuell fortgeschrieben. Diese Fortschreibung wurde am 13.07.2016 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Auf Basis einer umfassenden Analyse der Einzelhandelsstruktur im Bezirk Neukölln wurden Leitlinien, Handlungserfordernisse und Grundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels definiert, welche der

Umsetzung der vorrangigen Ziele dienen. Dazu gehören

- die **Entwicklung der städtischen Zentren**,
- die **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung** durch die Schaffung eines dichten Netzes an gut erreichbaren Lebensmittelmärkten im gesamten Bezirk und
- die **Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe** (> 800 m² Verkaufsfläche) in den städtischen Zentren (entsprechend ihrer Versorgungsaufgabe) und ergänzend, zentrenverträglich an Fachmarktstandorten.

Es ist zu beachten, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben besitzt, die sowohl auf Bundesebene, etwa im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung und auch berlinweit, etwa im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), im Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3), im Fachmarktplan Berlin, in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel, 2014) und in den Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte (AV Zentrenkonzepte, 2015) festgesetzt sind.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weder ein Bedarfskonzept, etwa hinsichtlich konkreter Sortimente oder Betriebstypen an bestimmten Standorten, noch ein Marketingkonzept für einzelne Standorte oder Geschäftsbereiche darstellt. Es schafft kein Baurecht, noch nimmt es dieses zurück. Es ersetzt keine Baugenehmigung. Es soll mit seinen Zielen und Grundsätzen nicht den Wettbewerb verhindern, wohl aber soll es dazu beitragen, dass Versorgungslücken geschlossen werden können und

Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der städtischen Zentren, die sich auf deren Attraktivität und Funktion negativ auswirken können, verhindert werden. Somit bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen Inhalten vor allem eine **Grundlage zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Rahmen des Bauplanungsrechts**. Dazu enthält es Festlegungen und Abgrenzungen zu zentralen Versorgungsbereichen. Während die übergeordneten städtischen Zentren (Hauptzentrum, Stadtteilzentrum und Ortsteilzentrum) bereits im gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan (StEP Zentren) definiert werden, ist es Aufgabe der Bezirke diese gleichsam parzellenscharf abzugrenzen und unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien Nahversorgungszentren auszuweisen.

**In Abhängigkeit von ihrer Ausstattung und Versorgungsbedeutung werden in Neukölln 14 zentrale Versorgungsbe-
reiche der folgenden vier Zentrentypen unterschieden (vorangestellt deren jeweilige Anzahl):**

- 1 **Hauptzentrum:** Karl-Marx-Straße / Kottbusser Damm / Hermannplatz
- 1 **Stadtteilzentrum:** Johannisthaler Chaussee
- 3 **Ortsteilzentren:** Alt-Rudow; Hermannstraße; Wutzkyallee
- 9 **Nahversorgungszentren:** Alt-Buckow; Bahnhof Hermannstraße; Britzer Damm Britz Süd; Lipschitzallee; Marienfelder Chaussee; Neucölln Carree; Sonnenallee; Rudower Straße

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen grundsätzlich - in Abhängigkeit von ihrer Versorgungsbedeutung - Entwicklungsstandorte für alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren), zentrenrelevanten (z. B. Bekleidung, Schuhe, Spiel- und Sportwaren, Unterhal-

tungselektronik, Uhren und Schmuck) und nicht-zentrenrelevanten (z. B. Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel) Sortimenten dar. Wohnungsnahe **Nahversorgungsstandorte** mit Lebensmittelangeboten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter), z. B. im Frauenviertel, sowie **Fachmarktstandorte** als Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten, z. B. Fachmarkttagglomeration Grenzallee / Naumburger Straße, ergänzen die Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren in Neukölln.

Die Zentrenrelevanz der Sortimente wird auf Gesamtstadtebene festgelegt (AV Einzelhandel, Berliner Sortimentsliste).

Text und Fotos: Junker + Kruse, Dortmund
Neukölln, im Juli 2016



Sonnenallee



Frauenviertel