

Vorlage zur Beschlussfassung

Bezirksamt

Ursprung:
Vorlage zur Beschlussfassung, Bezirksamt

Beratungsfolge:
01.06.2016 BVV

BVV/ 040/VII

Betreff: Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirkes Pankow

Die BVV möge beschließen:

Siehe Anlage

Berlin, den 24.05.2016

Einreicher: Bezirksamt

Abstimmungsergebnis:

beschlossen
 beschlossen mit Änderung
 abgelehnt
 zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

<input type="checkbox"/>	einstimmig
<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich
<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen
<input checked="" type="checkbox"/>	Gegenstimmen
<input checked="" type="checkbox"/>	Enthaltungen

federführend

überwiesen in den Ausschuss für
 mitberatend in den Ausschuss für
 sowie in den Ausschuss für

Begründung:

Bezirksamt Pankow von Berlin

.2016

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

**Vorlage zur Beschlussfassung
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 BezVG**

1. Gegenstand der Vorlage

Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirkes Pankow

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:
Das aus der Anlage ersichtliche Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirkes Pankow wird beschlossen.

3. Begründung

Das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Pankow aktualisiert das bezirkliche Zentrenkonzept aus 2005.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel und die Veränderungen der relevanten Rahmenbedingungen erfordern eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Inhalte und Ziele. Mit Blick auf die Verkaufsflächenveränderungen im Bezirk Pankow aber auch in seinem Umland und die Veränderung der relevanten Rahmenbedingungen (z. B. Einwohnerentwicklung, Kaufkraftverschiebungen etc.) war daher die Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts unter Bezug auf die Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte vom 1. Dezember 2015, ABl. v. 27.11.2015, S. 2573) notwendig.

Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte als Instrument der kommunalen Planungshoheit gelten als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs.6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Abs. 2 Ausführungsgesetz zum BauGB (AGBauGB). Sie sind bei der Aufstellung der

verbindlichen Bauleitpläne zu berücksichtigen. Bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt Bedeutung zu:

- im Rahmen des Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- zur stadtplanerischen Vorbereitung von Angebotsplanungen (Angebots-Bebauungspläne),
- als erforderliche Vorleistung zur Erarbeitung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB,
- als fachliche Entscheidungsgrundlage in der Frühphase von städtebaulichen Planungen einschließlich der Bewertung eines etwaigen Planerfordernisses im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB,
- zur Entlastung der Bauleitplanung, indem sie einzelhandelspezifische Begründungszusammenhänge vorwegnehmend erarbeiten,
- als schnell zugängliche Standort- und Marktdatenübersicht für potenzielle Investoren und Vorhabenträger,
- zur Erhöhung der Investitions- und Planungssicherheit für Investitionen in neue Vorhaben und in bestehende Geschäftsimmobilien.

Als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinn des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gem. AV Zentrenkonzepte Nr. 5 Abs. 4 bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte vom Bezirk zu beschließen. Dazu bedarf es eines Beschlusses des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung (§ 12 Abs. 2 Nr. 9 Bezirksverwaltungsgesetz). Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte werden als fachliche Teilpläne zur Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (AV-BEP Abschnitt I Nr. 3).

Das Zentrenkonzept wurde mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung (Ortsteilforen), mehreren Steuerungsrunden unter Beteiligung der Fraktionen der BVV sowie Berichten und Diskussionen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen erarbeitet.

Folgende Veranstaltungen wurden durchgeführt:

Datum	Steuerungsrunden	Ortsteilforen	Bezirksamt	Ausschuss Stadtentwicklung und Grünanlagen
28.08.2014				Vorstellung des Büros
04.12.2014				Zwischenbericht
11.12.2014	1. Steuerungsrunde			
04.03.2015		Niederschönhausen/Fr.-Buchholz		
11.03.2015		Buch/Karow		
15.04.2015	2. Steuerungsrunde			
30.04.2015				Zwischenbericht
27.05.2015				Sondersitzung
28.05.2015		Prenzlauer Berg		
02.06.2015		Pankow/Wilhelmsruh		
17.06.2015		Blankenburg/Weißensee		
29.09.2015	3. Steuerungsrunde			
08.10.2015				Zwischenbericht
22.12.2015			Bericht Arbeitsstand	
09.01.2016				Klausurtagung
07.04.2016				Abschlussbericht

Die Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, die in den Ortsteilforen gegeben wurden, sind aufgenommen und in das Konzept eingearbeitet worden. Bezüglich Standorten und Hierarchien ergeben sich für die bezirklichen Zentren gegenüber dem Zentrenkonzept 2005 folgende Änderungen:

- **Hauptzentrum Pankow:** Die Erweiterungsfläche auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes reicht nun bis zur Neumannstraße. Hier werden die Planungen auf dem ehem. Bahngelände berücksichtigt.

- **Stadtteilzentrum Schönhauser Allee:** Der große zentrale Versorgungsbereich wird aufgeteilt. Das Stadtteilzentrum umfasst den Bereich an der Schönhauser Allee. Die Einstufung als Hauptzentrum wurde gemäß StEP Zentren 3 in Stadtteilzentrum geändert.
- **Stadtteilzentrum Greifswalder Straße Nord:** Das Zentrum wurde durch Flächen erweitert, die sich aus dem Wohnungsbaupotential Michelangelostraße ergeben.
- **Stadtteilzentrum Buch:** Das Zentrum wurde zum Stadtteilzentrum heraufgestuft (2005 Ortsteilzentrum) und durch einen Teilabschnitt im Norden der Brunnengalerie erweitert. Hierbei wird der wachsenden Bedeutung durch den Wohnungsbau in Buch Rechnung getragen.
- **Nahversorgungszentrum Rosenthal:** Die bisherige Ausweisung als Nahversorgungszentrum wird aufgegeben, weil die Kriterien zur Festlegung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllt sind. Der Ortskern wird als Streulage mit besonderer Versorgungsfunktion eingestuft.
- **Ortsteilzentrum Prenzlauer Allee:** Dieses Zentrum war 2005 Bestandteil des Hauptzentrums Prenzlauer Berg Schönhauser Allee. Das Zentrum wurde gemäß seiner Bedeutung als Ortsteilzentrum eingestuft.
- **Ortsteilzentrum Niederschönhausen:** Dieses Zentrum wurde vom Nahversorgungszentrum auf Grund seiner Bedeutung im wachsenden Ortsteil Niederschönhausen heraufgestuft.
- **Nahversorgungszentrum Niederschönhausen, Blankenburger Straße:** Die bisherige Ausweisung als Nahversorgungszentrum wird aufgegeben, weil die Kriterien zur Festlegung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllt sind. Hier soll die gewerbliche Entwicklung gestärkt und Wohnnutzung, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, entwickelt werden.
- **Nahversorgungszentrum Senefelderplatz:** Dieses Zentrum war 2005 Bestandteil des Hauptzentrums Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee und wird jetzt als Nahversorgungszentrum eingestuft.
- **Ortskern Blankenburg:** Es gibt ein neues Nahversorgungszentrum Blankenburg am Blankenburger Pflasterweg, das im Rahmen der Wohnbauentwicklung entstehen soll. Der Ortskern Blankenburg, im Zentrenkonzept 2005 noch als Ortsteilzentrum eingestuft, ist nunmehr Streulage mit besonderer Versorgungsfunktion, weil die Kriterien zur Festlegung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllt sind.
- **Nahversorgungszentrum Elisabethaue:** Es wird ein neuer zentraler Versorgungsbereich im Rahmen der Wohnbauentwicklung dargestellt.
- **Fachmarktzentrum Berliner Allee:** Der Standort ist nicht mehr Bestandteil des Zentrenkonzeptes, da hier gewerbliche Entwicklungen gesichert werden sollen.
- **Fachmarktzentrum Prenzlauer Promenade:** Es wird ein neuer Standort auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow am S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf ausgewiesen. Hier werden die Planungen auf dem ehem. Bahngelände berücksichtigt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow 2016 benennt ergänzend 6 Einzelhandelskonzentrationen als „Streulagen mit besonderer Versorgungsfunktion“ im Bezirk. Es sind Standorte, die eine Funktionsbündelung aufweisen, aber nicht die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Diese Standorte genießen nicht den Schutz, den § 34 Abs. 3 BauGB nur zentralen Versorgungsbereichen gewährt. Es sind aber Bereiche, die eine besondere Versorgungsfunktion übernehmen. Folgende 6 Standorte sind Streulagen mit besonderer Versorgungsfunktion:

- Hubertusdamm/Bahnhofstraße (Karow)
- Blankenburger Chaussee (Karow-Süd)
- Ortskern Blankenburg
- Ortskern Heinersdorf
- Ortskern Rosenthal
- Kastanienallee (Rosenthal)

Vom 18.03. bis zum 15.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. AV Zentrenkonzept Nr. 5. Abs. 1 in Verbindung mit AV BEP Abschnitt III Nr. 11 aufgefordert, zum Entwurf der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Stellung zu nehmen, darunter auch die Nachbargemeinden und der Landkreis. Es wurden 23 TÖB beteiligt, von denen 10 geantwortet haben. Von den beteiligten Umlandgemeinden haben sich die Gemeinde Wandlitz und der Landkreis Barnim ohne Bedenken und Hinweisen geäußert. Folgende 6 TÖB haben sich mit Hinweisen und Anregungen rückgeäußert:

Bezirk Pankow, Untere Denkmalschutzbehörde

Die Hinweise und Bedenken betreffen ein Grundstück im Hauptzentrum Pankow, das zum Denkmalsbereich gehört und nicht für Zentrenfunktionen zur Verfügung steht sowie Hinweise zum Schlosspark Buch. Beiden Hinweisen wurde gefolgt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL

Erfordernisse der Raumordnung stehen den Steuerungsgrundsätzen und Leitlinien der Entwicklung des Einzelhandels im Bezirk Pankow nicht entgegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I A

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

Beide Senatsverwaltungen haben inhaltlich übereinstimmende Anmerkungen und Hinweise gegeben. Gemäß AV Zentrenkonzept 2015 sind bezirkliche Zentrenkonzepte im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu erstellen (AV Zentrenkonzept, Ziffer 5 Abs. 1 Satz 2). Bei der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I A, vom 11.04.2016 handelt es sich gleichzeitig um die grundsätzliche Erteilung des Einvernehmens zum Zentrenkonzept des Bezirks Pankow, unter der Bedingung, dass die Hinweise eingearbeitet oder als Dissens gekennzeichnet werden.

Folgende Hinweise wurden aufgenommen und im Zentrenkonzept eingearbeitet bzw. angepasst:

- inhaltliche Anpassungen zur Zentrenhierarchie Stadtteilzentrum Schönhauser Allee und Ortsteilzentrum Prenzlauer Allee,
- Überarbeitung der Leitsätze I. bis III.,
- neuer Leitsatz zum Thema Annexhandel (z. B. Werkstatt mit Handel) wird eingefügt,
- geringfügige Änderung bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Prenzlauer Allee (Bötzow-Brauerei),
- klarere Aussagen zur Erweiterung des Hauptzentrums auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Pankow,
- weitere redaktionelle Änderungen.

Folgende Hinweise wurden nicht berücksichtigt und wurden als Dissens gekennzeichnet:

- Abgrenzung des Pankower Hauptzentrums in seiner Ausdehnung bis Höhe Neumannstraße: zahlreiche andere (nicht nur Einzelhandel) zentrenergänzende Funktionen sollen hier in dem Bereich zu einem urbanen Zentrum mit kulturellen und sozialen Einrichtungen, Dienstleistungen, Gastronomie sowie

Verwaltung entwickelt werden, dazu gehören auch Wohnnutzungen. Angestrebt wird eine gemischte Nutzung.

- Einstufung des Zentrums von Buch als Ortsteilzentrum und Ausdehnung auf den Bereich der nördlichen Brunnengalerie (Nordspitze an Karower Chaussee/Wiltbergstraße). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sieht hier nur ein Nahversorgungszentrum. Die Heraufstufung ist in der wachsenden Bedeutung des Ortskerns von Buch, auch im Hinblick auf umfangreiche zukünftige Wohnungsbaustandorte, begründet. Es handelt sich hier nicht nur um Einzelhandelsnutzungen, sondern auch um zentrenergänzende kulturelle und soziale Einrichtungen (Kultur und Bildungs- und Integrationszentrum auf der ehemaligen Brunnengalerie).
- Einstufung des Zentrums an der Herrmann-Hesse-Straße – Niederschönhausen – als Ortsteilzentrum. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sieht hier nur ein Nahversorgungszentrum. Die tatsächliche Entwicklung und Bedeutung des Zentrums soll jedoch berücksichtigt werden.

Die Änderungen des Ortsteilzentrums Blankenburg (2005) in seiner Lage und Einstufung als Nahversorgungszentrum am Blankenburger Pflasterweg werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgetragen.

Folgender Hinweis war als Prüfauftrag gegeben worden. Er führte zu keiner Änderung des Zentrenkonzeptes:

- Überprüfung des Bereiches Greifswalder Straße in Höhe Michelangelostraße. Das Zentrenkonzept wurde hier mit den aktuellen Planungen abgeglichen.

Industrie- und Handelskammer

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer betrifft die Abgrenzung des Pankower Hauptzentrums und des Ortsteilzentrums Buch sowie redaktionelle Hinweise, die gleichlautend mit der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sind. Zusätzlich wurden noch folgende Hinweise gegeben:

- Beachtung der Einwohnerentwicklung und Planungsstandorte Elisabethaue und Blankenburger Pflasterweg.
- Beachtung der fußläufigen Erreichbarkeit von Zentren.
- Anwendung des Prüfschemas für Vorhaben bis 1.500 m².

Die Aspekte wurden im Zentrenkonzept behandelt. Sie wurden zur Kenntnis genommen.

Handelsverband Berlin-Brandenburg.

Die vorgebrachten Hinweise sind Handlungsempfehlungen, die die Akteure vor Ort betreffen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4. Rechtsgrundlagen

§ 4 Abs. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 2 Ziff. 9, 36 Abs. 2b, Abs. 3 BezVG

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

keine

6. Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

7. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

8. Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Jens-Holger Kirchner
stellv. Bezirksbürgermeister

Anlage
Zentrenkonzept 2016