

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

10.06.2024

Stadtentwicklungsamt

Telefon: 2629

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 18. Juni 2024

1 Gegenstand der Vorlage

Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts

2 Berichterstatterin

Bezirksstadträtin Eva Majewski

3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt:

1. das bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2017 als fachlichen Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung fortzuschreiben,
2. die BVV auf Basis der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme zu informieren.

4 Begründung

Die Begründung ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme zu entnehmen.

5 Rechtsgrundlage

§ 1 u. § 4 Abs. 2 AGBauGB (Fassung vom 7. Nov. 1999),
Nr. I.3 AV-BEP (Fassung vom November 2021) i.V.m. Nr. 5.7 Abs. 4 AV Zentren und Einzelhandel (Fassung vom 20. Dezember 2019),
§§15, 36 BezVG

6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Für die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzept sind in den Haushaltsjahren 2024 und 2025 je 40.000 € im Titel 52610 (Gutachten) eingestellt.

8 Mitzeichnung

Keine

Eva Majewski
Bezirksstadträtin

Anlagen

Vorlage zur Kenntnisnahme Beauftragung der Verwaltung zur Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin
über die

Beauftragung der Verwaltung mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 wird in den Jahren 2024 und 2025 für den gesamten Bezirk fortgeschrieben.

Begründung

1. Anlass

"Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind ein (...) Steuerungsinstrument, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, sowie um die verbrauchernahe Versorgung in den Bezirken auch angesichts der demografischen Entwicklung zu sichern. Sie sind (...) Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung sowie zur Erarbeitung sektoraler und integrierter Planungen beziehungsweise Konzepte. Darüber hinaus können sie die Grundlagen für stadtplanerische Bewertungen von Ansiedlungs-, Änderungs- und Erweiterungsplanungen von Einzelhandelseinrichtungen für alle Beteiligten transparent machen. Nicht zuletzt tragen sie zur Rechtssicherheit der verbindlichen Bauleitplanung und zur Investitionssicherheit für den Einzelhandel und die Immobilienwirtschaft bei.

(...)

Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte sollen den StEP Zentren insbesondere dadurch ergänzen, dass sie die räumlich-funktionalen Entwicklungsziele der städtischen Zentren konkretisieren, Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungszentren und -strukturen aussprechen sowie bei Bedarf bezirklicher Fachmarktstandorte ausweisen. (...)" (Nr. 5.1 Abs. 1 u. 2 AV Zentren und Einzelhandel)

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat zuletzt im Jahr 2017 eine Fortschreibung seines Zentren- und Einzelhandelskonzepts beschlossen. Prognose- und Zielzeitraum in dieser Fortschreibung war das Jahr 2025. Bereits daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Überprüfung und Aktualisierung der darin formulierten Annahmen, Ziele und Leitlinien.

Zudem haben sich seit der letzten Fortschreibungen Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel, nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie, deutlich verändert. Dazu gehören insbesondere:

Die Auswirkungen des Onlinehandelns auf die Bindung der lokalen Kaufkraft.

Die Veränderung der Betriebstypen und Flächennachfrage, u.a. durch die Konzentrierung von Verkaufsfläche auf weniger Unternehmen und die Ansiedlungswünsche großflächiger Lebensmittelversorger in zentralen Lagen.

Zunehmende Leerstände, auch in den zentralen Versorgungsbereichen.

Die drohende Schließung in Folge von Insolvenz ehemaliger Anker nutzungen (Schlossstraßen Center, Galeria Karstadt Kaufhof am Tempelhofer Damm).

Veränderung des Paradigmas "Frequenz durch Handel" hin zu "Frequenz für den Handel": Steigende Bedeutung von Nutzungsmischung und attraktiver Aufenthaltsqualität.

Mehrfachnutzung als Folge der vorgenannten Punkte zur Revitalisierung leerstehender Großimmobilien an bedeutsamen Ankerpunkten (z.B. „Kalle Neukölln“, kreativwirtschaftliche Zwischennutzung „Zeit ist knapp“ (ZIK) im Schloss-Straßen-Center).

Veränderte Anforderungen an planerische Einzelhandelssteuerung durch EuGH-Urteil vom 30.01.2018, Rs. C31-/16 zur Europäischen Dienstleistungsrichtlinie.

Mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts sollen die Konzeption der bezirklichen Zentrenstruktur und Einzelhandelsverteilung, sowie die Steuerungsleitsätze an die aktuellen Entwicklungen angepasst und somit der Entwicklungsrahmen für die nächste fünf bis zehn Jahre gesetzt werden.

2. Intention und Vorgehensweise

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept ist ein fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung gemäß Nr. 1.3 AV-BEP (Fassung vom November 2021) i.V.m. Nr. 5.7 Abs. 4 AV Zentren und Einzelhandel (Fassung vom 20. Dezember 2019). Sie stellt das Bindeglied zwischen der gesamtstädtischen Fachplanung des Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 und der bezirklichen Flächenplanung dar. Bestand und potenzieller Bedarf an Einzelhandelsflächen und -Sortimenten werden ermittelt und verglichen, die bezirkliche Zentrenstruktur entsprechend angepasst und Ziele und Grundsätze für die weitere Entwicklung formuliert.

Dafür werden berührte Fachämter und Träger öffentlicher Belange, insbesondere die Industrie- und Handelskammer sowie der Handelsverbands Berlin-Brandenburg beteiligt und unter Berücksichtigung bestehender Konzepte und rechtlicher Vorgaben Anforderungen an die bezirkliche Zentren- und Einzelhandelsstruktur ermittelt.

Die Öffentlichkeit wird über die Inhalte des Konzepts informiert. Eine darüber hinaus gehende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist aufgrund der abstrakten Planungsebene nicht vorgesehen.

3. Wesentliche Inhalte

Zentren- und Einzelhandelskonzepte dienen einerseits als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage, andererseits handelt es sich um städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Sie entfalten darüber eine Steuerungswirkung und schränken dadurch Eigentumsrechte und Ansiedlungsfreiheit ein. Aus der gängigen Rechtsprechung ergeben sich daher folgende Mindestinhalte:

Erhebung/Analyse der Bestandsdaten:

Grundlage des Konzepts ist eine Analyse und Bewertung des gesamten Einzelhandelbestandes im Bezirk hinsichtlich Sortimente und Verkaufsfläche. Eine Vollerhebung für das Land Berlin wurde zuletzt 2021 durchgeführt. Im Zuge des Ausschreibungsverfahrens wird ermittelt, ob eine Aktualisierung für den gesamten Bezirk oder für die Zentren im Finanzierungsrahmen abbildbar ist.

Städtebauliche Analyse der relevanten Einzelhandelsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte/Fachmarktstandorte):

Untersuchung der Zentren und Sonderstandortorte hinsichtlich Lage, Struktur und Nutzungsmischung, verkehrliche Erreichbarkeit, Bebauungsstruktur und -Qualität, Gestaltung des öffentlichen Raumes und Einkaufsatmosphäre.

Analyse der Nachfragesituation:

Ermittlung durch sekundärstatistische Methode, der Gegenüberstellung von lokal erzieltm Umsatz und der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf Grundlage von statistischen Daten.

Analyse und Bewertung der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren:

Auswertung und Prognose über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren der Faktoren Bevölkerungsentwicklung, Haushaltseinkommen, Umsatzentwicklung, Kaufkraftentwicklung, Zentralitäten (Grad der Abschöpfung von Kaufkraft im Einzugsbereich).

Überprüfung und ggf. Anpassung des räumlich funktionalen Standortmodells (Zentrenhierarchie):

Die Zentrenhierarchie wird weitgehend durch den StEP Zentren vorgegeben. Den Bezirken obliegt die Konkretisierung der Entwicklungsziele für die Zentren. Vorschläge für die Auf- und Abwertung von Zentren können gegenüber der Senatsverwaltung gemacht werden. Des Weiteren erarbeiten die Bezirke Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungszentren und -Strukturen und weisen bei Bedarf bezirkliche Fachmarktstandorte aus.

Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/Zentren:

Zentrale Versorgungsbereiche sind solche, die aufgrund von Einzelhandelsnutzungen, häufig in Verbindung mit Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur und/oder Verwaltungsangeboten eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus besitzen. Je nach Hierarchiestufe sollen dort unterschiedliche Angebote angesiedelt werden. Sie sind annähernd parzellenscharf abzugrenzen. Potenzialflächen können dabei berücksichtigt werden.

Formulierung von Zielen der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung sowie von Grundsätzen zur Zielerreichung; Regeln zur Umsetzung des Konzepts in der Bauleitplanung:

Ziele und Grundsätze zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung aus höheren Planungsebenen sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen. In diesem vorgegebenen Rahmen können sie weiter konkretisiert oder ergänzt werden. Sie dienen als Leitlinien für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung. Durch die Herleitung und Veröffentlichung im Zentren- und Einzelhandelskonzept soll zudem die Transparenz nach außen, sowie die Sicherheit für Investitionen erhöht werden.

Ortsspezifische Sortimentsliste:

Die Sortimentsliste legt fest, welche Sortimente in den Zentren typisch und zulässig sind. Sie wird in Berlin durch die Senatsverwaltung erstellt und ist in die bezirklichen Konzepte aufzunehmen und anzuwenden (Nr. 3.8.3 und 5.3 AV Zentren und Einzelhandel).

Zur Vertiefung sollen auf Grundlage der Analyse mögliche Verkaufsflächenspielräume ermittelt werden, die in das räumlich funktionale Standortmodell einfließen.

Als ergänzende, optionale Zusatzleistung werden Angebote für konkrete Standortuntersuchungen eingeholt. Damit sollen nach Bedarf einerseits die Verträglichkeit aktueller Ansiedlungsvorhaben mit der überarbeiteten Konzeption überprüft, andererseits erste konzeptionelle Ansätze für die Nach- und Mehrfachnutzung wichtiger Großimmobilien in den Zentren erarbeitet werden.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 18.06.2024

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Eva Majewski
Bezirksstadträtin