

Stadtentwicklungsplan ZENTREN 2040



Urbane Vielfalt
für Handel und
mehr Miteinander

© Foto: Till Budde

Kontakt:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Abteilung Stadtplanung
Referat Stadtentwicklungsplanung

stepzentren@senstadt.berlin.de
www.stadtentwicklung.berlin.de

Weitere Infos und
Download des
Berichts inkl. Karten:



Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 ...

→ ... ist das **gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins.**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren ist das gesamtstädtische Konzept des Berliner Senats, um die städtischen Zentren weiterzuentwickeln und den Einzelhandel im Land Berlin räumlich zu steuern. Die Neufassung, der StEP Zentren 2040, reagiert auf aktuelle Trends und Entwicklungen, die für die Zukunft der Zentren und des Einzelhandels entscheidend sind: Digitalisierung, Strukturwandel im Einzelhandel, demografischer Wandel, Klimawandel und Mobilitäts-wende. Der StEP Zentren wird vor allem durch bezirkliche Zentrenkonzepte und Bebauungspläne umgesetzt.

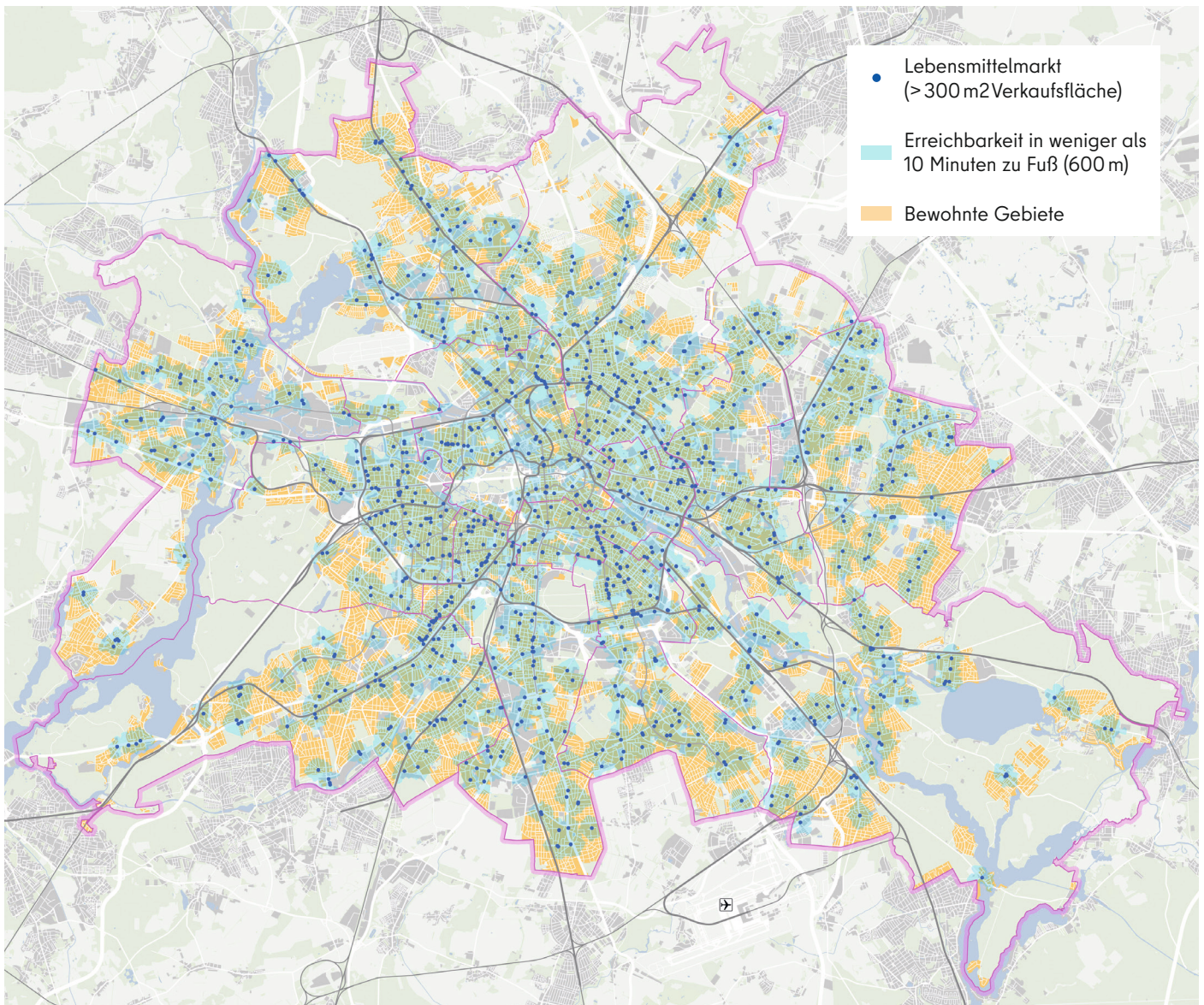
→ ... analysiert aktuelle Trends und nimmt die Lage des Einzelhandels in den Blick.

Die Covid-19-Pandemie hat die Gewichtsverschiebung vom stationären Einzelhandel zum Onlinehandel beschleunigt. In einigen Branchen des stationären Handels ist der Markt gesättigt, sodass Unternehmen ihre Filialnetze bereinigen. Auch Nachfolgeprobleme im Facheinzelhandel und wirtschaftliche Herausforderungen wie Inflation und hohe Energiepreise haben dazu beigetragen, dass in Berlin erstmals seit der Wiedervereinigung die Zahl der Einzelhandelsbetriebe und die Verkaufsfläche zurückgehen.

→ ... sichert eine Stadt der kurzen Wege durch viele Zentren und eine wohnungsnahen Versorgung.

Die 78 gesamtstädtischen Zentren (siehe Umschlagrückseite) gewährleisten, dass Einkaufen und Angebote der Daseinsvorsorge und Freizeitgestaltung stets nah und schnell erreichbar sind, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. Die Polyzentralität Berlins unterstützt somit auch den Klimaschutz. Daneben verfolgt der StEP das Ziel, die tägliche, wohnungsnahen Versorgung zu sichern: So erreichen bereits heute 84% der Bevölkerung Berlins einen Lebensmittelmarkt in weniger als zehn Minuten zu Fuß.

Abb. 1: Funktionierende Nahversorgung: In den Berliner Kiezen sind Lebensmittelmärkte schnell zu Fuß erreichbar





Der StEP Zentren 2040 weist 78 städtische Zentren für eine Stadt der kurzen Wege aus.

... hat ermittelt, dass 84 Prozent der Bevölkerung Berlins in weniger als 10 Minuten zu Fuß einen Lebensmittel-Nahversorger erreichen.

... verfolgt das Ziel, die Flächeneffizienz und Nutzungsmischung in den Zentren und Einzelhandelsstandorten zu erhöhen.

... reserviert Platz für große Möbel-, Bau- und Gartenmärkte in 33 Fachmarkt-agglomerationen und -standorten.

... gibt Hinweise für zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen in neuen Wohngebieten.

... gewährleistet mit seinen Steuerungsgrundsätzen Transparenz und Planungssicherheit für Einzelhandelsvorhaben.

Abb. 2: Der StEP Zentren 2040 im Überblick

→ ... bietet Platz für große Fachmärkte in besonderen Standorten.

Große Fachmärkte wie Bau-, Möbel- und Gartenfachmärkte finden im Regelfall keinen Platz in den Zentren. Daher weist der StEP komplementär zu Zentren 33 Fachmarkt-Agglomerationen und übergeordnete Standorte für Fachmärkte aus. Für diese Standorte gibt der StEP zudem das Ziel aus, die Flächen dort künftig baulich effizienter zu nutzen.

→ ... gewährleistet Transparenz für Einzelhandelsvorhaben.







Die Steuerungsgrundsätze des StEP liefern transparente Regeln für die Neuansiedlung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben. Sie bieten Gewerbetreibenden und Investierenden somit einen hohen Grad an Planungssicherheit.

→ ... benennt Transformation als eine Gemeinschaftsaufgabe.

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat eine Dimension erreicht, die Berlins Zentren tiefgreifend verändert. Diese Transformation ist nur zu bewältigen, wenn Handel, Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Immobilienwirtschaft, öffentliche Hand und Stadtgesellschaft gemeinsam daran arbeiten. Die komplexen Herausforderungen machen ein aktives Management und gezielte Kooperationen unumgänglich. Dafür bedarf es neuer Formen der Zusammenarbeit wie beispielsweise Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG).

Zentrenhierarchie

-  Zentrumsbereich
-  Zentrumsbereichskern
-  Hauptzentrum
-  Stadtteilzentrum
-  Ortsteilzentrum
-  Sonderzentrum

-  Landesgrenze
-  Bezirksgrenze
-  U-Bahn
-  S-Bahn
-  Sonstige Bahnstrecken
-  Flughafen BER

