

Herrn Bezirksverordneter
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0197/VII

über

Entwicklung des Pankower Hauptzentrums

In den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 wird in Anlage VII für das Pankower Hauptzentrum ein Ziel- bzw. Entwicklungskorridor von 50.000 qm bis 60.000 qm Verkaufsfläche für das Jahr 2020 ausgewiesen, während der damalige Stand der Verkaufsfläche 22.000 qm betrug. Gemäß 3.6.2 der AV können die Bezirke um bis zu 10 % vom benannten Wert abweichen, woraus sich eine mögliche Verkaufsfläche von 66.000 qm ergibt.

Die Orientierungswerte für Entwicklungskorridore der Verkaufsflächenentwicklung beziehen sich, wie im Kapitel 3.6 der AV Einzelhandel erläutert, noch auf den Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2020 aus dem Jahr 2005. Aus diesem Grund können nicht mehr alle Inhalte der genannten AV unbewertet übernommen werden. In der Aktualisierung StEP Zentren 3, aus dem Jahr 2011, wurde auf die Bezifferung von Entwicklungskorridoren für die Verkaufsflächen der einzelnen Zentren verzichtet. Die in der AV für jedes Zentrum benannten Orientierungswerte (Anhang VII) gelten nicht mehr.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat die Absicht, in Verbindung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu überarbeiten, um sie den veränderten Rahmenbedingungen und Steuererfordernissen anzupassen.

Es handelt sich bei den Ausführungsvorschriften im Übrigen nicht um eine Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Ausführungsvorschriften enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung einzelner Vorhaben. Sie sollen in diesem Rahmen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und berücksichtigen die hierzu ergangene Rechtsprechung.

Die vorliegenden Ausführungsvorschriften richten sich an die Berliner Bezirke sowie die für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zuständigen Stellen der Hauptverwaltung. Zugleich sollen sie Investoren, Grundstückseigentümern und dem Einzelhandel eine Orientierung für ihre Planungen und Investitionsentscheidungen geben.

Im Gutachten und Gesamtbericht zur Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für den Bezirk Pankow wurde im Januar 2011 in Bezug zum, zu diesem Zeitpunkt geltenden, StEP Zentren 2020 festgestellt:

„Der Entwicklungsrahmen gemäß StEP Zentren 2020 für das Hauptzentrum Pankow (50.000-60.000 qm Gesamtverkaufsfläche) ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet auch unter der Zielsetzung einer signifikanten Stärkung der Hauptzentrumsfunktion überzogen. Die damit verbundene annähernde Verdoppelung der gegenwärtigen Verkaufsfläche würde den gesamtbezirklichen Entwicklungsrahmen sprengen und nur auf Kosten der Entwicklungsziele für andere Zentren umsetzbar sein. Darüber hinaus ist eine Nachfrage nach Verkaufsflächen in diesem Umfang nicht absehbar, und auch die in guter räumlicher Zuordnung noch verfügbaren Flächenpotenziale reichen für eine Erweiterung in dieser Größenordnung nicht aus.“¹

1. *Welche konkreten Schritte hat das Bezirksamt Pankow unternommen, um diesen Entwicklungskorridor durch gezielte Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel zu erreichen?*

Das Bezirksamt kann für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere planungsrechtliche, Rahmenbedingungen schaffen. Für eine gezielte Ansiedlung von speziellen Einzelhandelsbetrieben stehen dem Bezirksamt keine Instrumente zur Verfügung.

Bereits seit Festlegung des Sanierungsgebietes Wollankstraße wurden für den Standort Breitestraße 35 zentrenrelevante Nutzungsstrukturen geplant. 2011 fasste das Bezirksamt für diesen Standort den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-35, dessen modifiziertes Planungsziel großflächigen Einzelhandel und andere der Zentrenentwicklung dienende Nutzungen ermöglichen soll.

Baugenehmigungen wurden für die Erweiterung des Rathauszentrums im Jahr 2005 und für das Handels- und Ärztezentrum Florastraße 55, Garbatyplatz, sowie für den Lebensmitteleinzelhandel Wollankstraße 15 – 17 im Jahr 2011 erteilt.

2008 beteiligte sich der Bezirk Pankow mit dem Konzept für das Hauptzentrum Pankow „Aktives Alt-Pankow“ an dem Bewerbungsverfahren um die Aufnahme in das Bundesförderprogramm „Aktive Stadtzentren“. Das Hauptzentrum wurde nicht in das Förderprogramm aufgenommen. Das Konzept wird in geeigneter Form weiter als Arbeitsgrundlage verwendet.

¹ Gutachten Gesamtbericht zum Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow 2011, Fortschreibung und Konkretisierung des Konzepts aus 2005, Dr. Lademann & Partner in Kooperation mit Spath+Nagel, Hamburg/Berlin, Januar 2011

2011 wurde im Auftrag des Bezirkes in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine städtebauliche Studie für den Zentrumsbereich Berliner Straße zwischen Granitzstraße und Breite Straße erarbeitet. Zur Entwicklung von Potenzialflächen werden darin Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge unterbreitet. Vorrang bei den aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten hatte die vielfältige Entwicklung und Stärkung der Zentrenfunktion.

2. *Welche konkreten Instrumente stehen dem Bezirksamt zur Verfügung, um ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsunternehmen mit anderen Standortvorstellungen in bezirkliche Zentren und insbesondere in das Pankower Hauptzentrum zu lenken? Kann das Bezirksamt Beispiele benennen, bei denen dem Bezirksamt eine derartige (Um-)Steuerung eines Ansiedlungsvorhabens gelungen ist? Wenn ja, welche sind das? Wenn nein, warum nicht?*

Der Abt. Stadtentwicklung stehen weder rechtliche noch finanzielle Instrumente für die Lenkung der Ansiedlungsabsicht eines Einzelhandelsbetriebes von einem Standort außerhalb an einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung. Ein Einzelhandelsvorhaben in Streulage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wäre nicht genehmigungsfähig, wenn die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

Das Büro für Wirtschaftsförderung und der Fachbereich Stadtplanung beraten und begleiten die Unternehmen und Antragsteller im Sinne grundlegender gesamtstädtischer und bezirklicher Entwicklungsziele.

Ein Beispiel einer „Umsteuerung“ eines Ansiedlungsvorhabens in ein bezirkliches Zentrum ist nicht bekannt.

3. *Welche Bemühungen des Landes Berlin zur Erreichung des genannten Zielkorridors für das Pankower Hauptzentrum sind dem Bezirksamt bekannt?*

Siehe Einleitung und 1.

4. *Welche konkreten Einzelhandelsflächen sind im Pankower Hauptzentrum seit Erlass der Verordnung hinzugekommen?*

Für den Zeitraum nach dem Inkrafttreten der Ausführungsvorschriften am 16. November 2007 liegen keine Statistiken oder Auflistungen vor.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Aktualisierung des bezirklichen Zentrenkonzeptes wurde für den Zeitraum zwischen den Bestandserhebungen 2004 und 2009 ein Anstieg der Verkaufsflächen (inkl. Kfz-Handel) im Hauptzentrum Berliner Straße/Breitestraße (in der Abgrenzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes 2005) von 21.040 m² auf 35.640 m² festgestellt. Zu berücksichtigen sind dabei unterschiedliche Erhebungssystematiken.

5. *Gibt es demgegenüber auch Abgänge von (großflächigem) Einzelhandel? Wenn ja, welche und warum?*

Im Hauptzentrum Pankow wurde die ehemalige Kaufhalle Breite Straße 35 aufgegeben.

6. *Welche konkreten Anfragen mit welchem Verkaufssortiment und welchem Flächenbedarf liegen dem Bezirksamt für die Ansiedlung von Einzelhandel vor oder sind diesem bekannt? Welche Verbindlichkeit haben diese jeweils?*

Im Hauptzentrum Pankow liegen der Abt. Stadtentwicklung zurzeit keine Bauvorbescheidsanträge bzw. Bauanträge für großflächigen Einzelhandel vor. Die Einzelhandelsbetriebe in der Wollankstraße 15 – 17 und am Garbatyplatz sind bereits im Bau. Der Standort Breitestraße 35 befindet sich noch in der Projektentwicklung. Der vorläufige Planungsstand geht dort von ca. 4.500 m² Verkaufsfläche und noch unbestimmten Sortimenten aus.

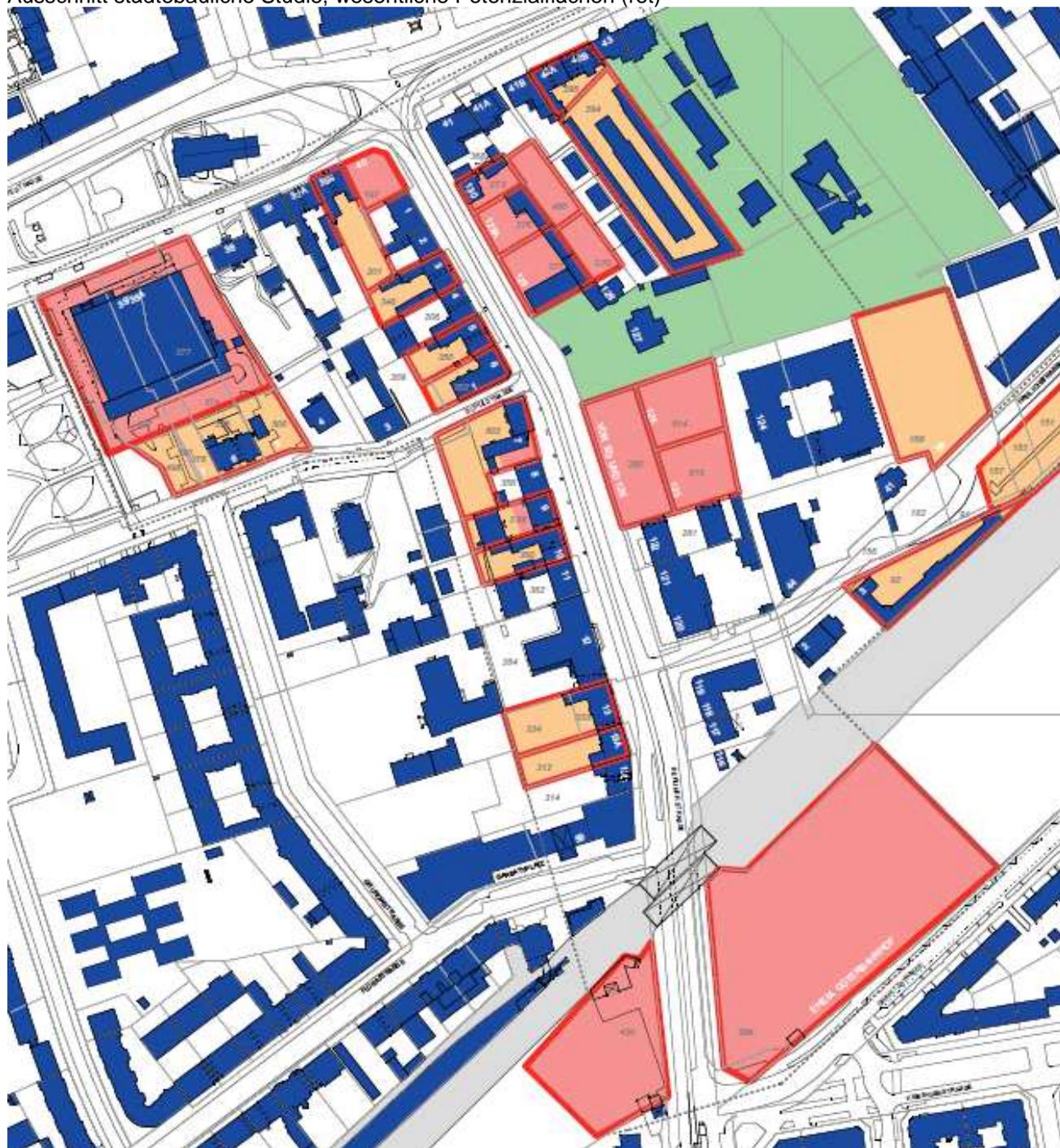
7. *Welche freien Grundstücke mit welcher Bebaubarkeit stehen in der Breiten Straße und der Berliner Straße, also innerhalb des Bereichs des ausgewiesenen Hauptzentrums zur Verfügung? Welche zusätzlichen Verkaufsflächen sind im Sinne einer „Binnenentwicklungsstrategie“ auf diesen Flächen ohne Veränderung des vorhandenen Baurechts durch Bebauungspläne zu realisieren? Welche zusätzliche Verkaufsfläche ergäbe sich mit möglicher Weise aufzustellenden Bebauungsplänen?*

Im Ergebnis der unter 1. genannten städtebaulichen Studie zur Aktivierung von Entwicklungschancen des Hauptzentrums Breite Straße/Berliner Straße, Zentrumsbereich Berliner Straße zwischen Granitzstraße und Breite Straße, Architekturbüro Meyer Große Hebestreit Sommerer, 12/2011, wären, entsprechend der vorgeschlagenen Vorzugsvarianten und der zugrunde gelegten Nutzungsstruktur, in der Berliner Straße die Entwicklung von maximal ca. 4.700 m² Verkaufsfläche und in der Breite Straße von maximal ca. 10.800 m², insgesamt also von ca. 15.500 m², möglich.

Damit könnte sich durch die Entwicklung im Zentrumsbereich Berliner Straße der Umfang der Verkaufsflächen im Hauptzentrum von gegenwärtig ca. 31.000 m² auf insgesamt ca. 46.500 m² erhöhen. Da vermutet werden kann, dass nicht alle im Rahmen vorliegender Studie vorgeschlagenen Bebauungen und Nutzungen realisiert werden, wird sich der Umfang der Verkaufsfläche wohl eher im Bereich des im Entwurf des Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow von Berlin entwickelten Umfangs von 40.000 – 42.000 m² VKF einstellen.

Es handelt sich bei den Bebauungsvorschlägen um generelle Möglichkeiten, bei denen eine konkrete bau- und planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft wurde. Dieses bleibt einer späteren Planungs- und Abstimmungsphase vorbehalten. Gleichzeitig werden andere konkurrierende öffentliche Belange benannt, deren Anspruch eine bauliche Nutzung ausschließen. Der Planungskonflikt wird in der Studie aufgezeigt und so für eine zukünftige Abwägung qualifiziert.

Ausschnitt städtebauliche Studie, wesentliche Potenzialflächen (rot)



8. Welche Rückschlüsse für die weitere Entwicklung des Hauptzentrums und die Erreichung des Zielkorridors zieht das Bezirksamt vor dem Hintergrund der bisherigen Ansiedlungen und insbesondere im Hinblick auf den möglichen Erfolg einer „Binnenentwicklungsstrategie“

Die Strategie für das Hauptzentrum Pankow orientiert sich an der grundsätzlichen Strategie für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im Bezirk Pankow²:

² Gutachten Gesamtbericht zum Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow 2011, Fortschreibung und Konkretisierung des Konzepts aus 2005, Dr. Lademann & Partner in Kooperation mit Spath+Nagel, Hamburg/Berlin, Januar 2011

Spezialisieren – Konzentration auf die Zentren

| | |
|--|--|
| Nahversorgungsrel. Sortimente | <ul style="list-style-type: none"> ■ In quantitativ gut versorgten Ortsteilen mit hoher räumlicher Abdeckung v.a. qualitative Verbesserungen (Erweit. bestehender Betriebe auf zukunftsfähige und moderne Betriebsgrößen → nur struktureller/qualitativer Handlungsbedarf (z.B. auch Dominanz Discounter) ■ Wo keine vollständige räumliche Abdeckung vorhanden, gezielte Neuansiedlungen fördern; ggf. auch zukunftsfähige Kombinationsstandorte (Konzentration) → flächendeckende fußläufige Versorgung allerdings schwer erreichbar |
| Zentrenrelevante Sortimente | <ul style="list-style-type: none"> ■ Fokussierung auf die höherrangigen Zentren |
| Nicht-zentrenrel. Sortimente | <ul style="list-style-type: none"> ■ maßvolle Erweiterung bestehender Standorte ■ Sensible Einzelfallprüfung neuer Standorte |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Stabilisierung und Modernisierung der Zentren ■ Konzentriertes Ausnutzen des verbleibenden Expansionsrahmens ■ Größtmögliche Absicherung der fußläufigen Nahversorgung |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> ■ Geringe Risiken |

Die Handlungserfordernisse für das Hauptzentrum Pankow beziehen sich vor allem auf die Absicherung der Funktionsfähigkeit und die bessere Profilierung als Hauptzentrum. Dazu notwendig wäre insbesondere

- die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Anbieter (Vollversorger und Discounter),
- die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe des zentrenrelevanten Bedarfs (z. B. Bekleidung/Schuhe, Sportartikel),
- eine Ausdifferenzierung des Angebots durch Ansiedlung von Betrieben des unteren und des gehobenen Angebots- und Preisniveaus,
- die Schaffung eines sogkräftigen Angebots komplementär zum Rathaus Center,
- dem Rathaus-Center sollten Anpassungsspielräume für eine längerfristig erforderlich werdende Modernisierung zugestanden werden.

Um bei der großen Längenerstreckung des Zentrums ein Zusammenwirken der einzelnen Zentrenanteile zu gewährleisten, sollte die Attraktivität der Verbindung zwischen dem Rathaus-Center und dem Bereich des U- und S-Bahnhofs gestärkt werden.

Dies könnte geschehen durch

- Entwicklung von attraktiven Nutzungen außerhalb des Rathaus-Centers entlang der Breiten Straße und der Berliner Straße („Trittsteine“),
- Nachnutzung von Leerständen und untergenutzten Flächen an strategisch wichtigen Standorten,
- Ergänzung der Randbebauung, Aufwertung der öffentlichen Räume und Verbesserung der Fußgängerbeziehungen an den strategischen Knoten Breite Straße – Berliner Straße und Berliner Straße – Florastraße sowie Schaffung zusätzlicher sicherer Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstraßen.

Die bezirklichen Handlungsmöglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele sind begrenzt. In vielen Fällen können die notwendigen Entwicklungen jedoch planerisch unterstützt werden und geeignete Flächen vorausschauend planungsrechtlich und konzeptionell aufbereitet und aktiviert werden.

Des Weiteren soll geprüft werden, inwieweit ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Pankow die weitere Entwicklung stützen und begleiten kann. Unabhängig von einer möglichen Realisierung des Vorhabens „Pankower Tor“ ist eine eigenständige Profilbildung für das Zentrum erforderlich, um sich unter Betonung seiner Alleinstellungsmerkmale von anderen Einzelhandelsstandorten abzuheben und seiner traditionellen Funktion (wieder) gerecht werden zu können.

Vor diesem Hintergrund sollte ein operativ umsetzbares Maßnahmenkonzept erarbeitet werden, das dazu beitragen soll, die Funktionswahrnehmung des Zentrums durch ein eigenständiges Profil zu stärken. Bei einem solchen moderierten Projekt sollte der Schwerpunkt in der Erarbeitung konkreter Maßnahmen unter Einbeziehung der relevanten Akteure des Zentrums liegen.

9. *Ist die dauerhafte Beibehaltung der Ausweisung als Hauptzentrum ohne die Erreichung des genannten Zielkorridors realistisch? Wenn ja, warum? Wenn nein, welcher Zentrumsstatus käme alternativ in Frage?*

Zum sogenannten Zielkorridor siehe Einleitung und 1.

Die Festlegung der gesamtstädtisch relevanten Zentren, einschließlich ihrer Zuordnung zu einer bestimmten Ebene der Zentrenhierarchie, ist bereits durch den Flächennutzungsplan Berlin und den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 erfolgt. Aufgabe des bezirklichen Zentrenkonzeptes ist es, diese Festlegungen zu überprüfen und daraufhin ggf. Vorschläge für das gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes zu entwickeln, die Zentren räumlich abzugrenzen und die Handlungserfordernisse in den einzelnen Zentren zu bestimmen.

Die gestellten Fragen werden zurzeit nicht diskutiert

Jens-Holger Kirchner