

Herrn Bezirksverordneten  
Klaus Mindrup

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### **Kleine Anfrage KA-0055/VII**

über

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

*1. Wie groß sind jeweils die vorhandenen Verkaufsflächen in den im „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ ausgewiesenen Hauptzentren – inkl. „Hauptzentrum Pankow“? (Bitte um tabellarische Auflistung)*

Da der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegt, wurde diese um eine Auskunft zu den Fragen 1, 2, 3, und 6 gebeten.

Die Verkaufsflächen der im StEP Zentren 3 dargestellten Hauptzentren umfassen eine Größenordnung zwischen 23.000 und 127.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, erhoben Ende 2009.

<b>Hauptzentrum</b>	<b>m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b> (ohne Leerstände, gerundet)
Karl-Marx-Str. /Herrmannplatz	127.000
Schloßstraße	122.000
Altstadt Spandau	57.000
Müllerstraße	55.000
Gorkistraße / Berliner Straße	55.000
Frankfurter Allee	45.000

Breite Straße (Pankow)	27.000
Bahnhofsstraße (Köpenick)	23.000

2. *Wie hat sich in den genannten Hauptzentren in den letzten 10 Jahren die Verkaufsfläche entwickelt?*

Laut Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt lässt sich die Entwicklung in den letzten zehn Jahren nicht darstellen, weil die Erhebungsmethoden zu den unterschiedlichen Zeitpunkten nicht vergleichbar sind.

3. *Wie groß sind die Verkaufsflächen in den drei größten vorhandenen, im „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ ausgewiesenen „Fachmarkttagglomerationen“? Wie hoch ist dort jeweils der Anteil „zentrenrelevanter Sortimente“?*

	<b>m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b> (ohne Leerstände, gerundet)	<b>Anteil zentrenrelevanter Sortimente</b>
Märkische Spitze	60.000	11 %
Pankstraße	50.000	17 %
Alboinstraße	46.000	14 %

4. *Welches Entwicklungspotential für die Entwicklung von Einzelhandel sieht das Bezirksamt innerhalb des „Hauptzentrums Pankow“ (u.a. Benennung einer noch zu entwickelnden Verkaufsfläche)?*

In Kürze erfolgt die Fertigstellung einer städtebaulichen Studie zur Aktivierung der Entwicklungschancen des Hauptzentrums Breite Straße/Berliner Straße. Insbesondere erfolgte die Betrachtung der Zentrumszone Berliner Straße, zwischen Granitzstraße und Breite Straße (Anger), einschließlich der Randbereiche und auch des Baupotenzials Breitestraße 35, 35 A. Im städtebaulichen Teil des Standortgutachtens wurde eine Prüfung und Bewertung der vorhandenen Brachen, Baulücken sowie des öffentlichen Raums vorgenommen. Im wirtschaftlichen Teil erfolgte eine Prüfung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum. Die BVV wird über die Fertigstellung umgehend informiert. Die Studie wird in geeigneter Form zur Verfügung gestellt. Damit stehen dann konkrete Informationen u.a. zu Bebauungs- und Nutzungskonzepten, Entwicklungsszenarium und Potenzialflächen zur Verfügung.

5. *Wie erklärt sich das Bezirksamt, das laut „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ fast der gesamte Bezirk ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweisen soll? Wie ist diese Aussage mit den Angaben zur „sozialräumlichen Entwicklungstendenz“ derselben Senatsverwaltung zu vereinbaren?*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftniveau) beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik (Indexwert = 100). Basis der Berechnung sind, neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik, einschlägige Statistiken zur Berechnung der staatlichen Leistungen sowie Prognosewerte der Wirtschaftsinstitu-

te. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (u.a. GfK Geomarketing, BBE Retail Experts GmbH & Co. KG) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Die Kennziffern werden jährlich aktualisiert.

In Ergänzung zur Kartendarstellung und der vergleichenden Beschreibung des Kaufkraftniveaus im StEP Zentren 3 benennt ein internes Begleitdokument zum StEP Zentren 3, Steckbrief Bezirk Pankow, das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Bezirk Pankow mit einem Wert von 92,9 leicht unter dem Durchschnitt Berlins (93,9) und deutlich unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert 100.

Im Gutachten zum Entwurf des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (bez. ZEK) Pankow wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, neben der Einwohnerzahl als Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende Marktpotenzial, zahlenmäßig leicht unterschiedlich aufgeführt, allerdings in der Tendenz nicht abweichend. So lag dieser Wert für das Jahr 2009 für Berlin bei 94,4. Der Bezirk Pankow verfügte ebenfalls über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 94,4. Die an Pankow angrenzenden Landkreise Barnim und Oberhavel verfügten dagegen über eine etwas niedrigere einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 91,2 bzw. 92,7.

Innerhalb des Bezirks stellt sich das Kaufkraftniveau uneinheitlich dar. So wiesen die durch eine geringere Siedlungsdichte gekennzeichneten Ortsteile Blankenfelde, Blankenburg und Heinersdorf eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von bis zu 110,5 auf. In den tendenziell eher dicht besiedelten Ortsteilen Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee lag das Kaufkraftniveau unterhalb des Bezirksdurchschnitts.

Die unterschiedlichen Werte ergeben sich aus den unterschiedlichen Quellen (StEP auf der Grundlage BBE, bez. ZEK auf der Grundlage GfK) und den unterschiedlichen Erhebungszeiträumen.

Das Bezirksamt hat die Analysen und Grundlagen für den StEP Zentren 3 zur Kenntnis genommen. Die Frage, wie sich das Bezirksamt das Kaufkraftniveau im Verhältnis zu Angaben zur „sozialräumlichen Entwicklungstendenz“ erklärt, erschließt sich nicht. Es ist nicht klar welche „sozialräumlichen Entwicklungstendenzen“ mit der Frage gemeint sind.

*6. Ist der Begriff „Hauptzentrum“ ein „statisch“ oder kann ein Hauptzentrum räumlich „erweitert“ werden? Gab es dafür in der Vergangenheit in Berlin Beispiele?*

Die Frage ist nicht klar genug formuliert. Ich nehme an, dass es Ihnen auf die Planungssystematik der konkreten räumlichen Abgrenzung eines Zentrums, hier eines Hauptzentrums, ankommt.

In allen bisherigen StEP Zentren wurde bewusst eine generalisierte Form für die Darstellung (Kartierung) der Zentren gewählt. Die Festlegung bzw. Verortung der gesamtstädtisch relevanten Zentren, einschließlich ihrer Zuordnung zu einer bestimmten Ebene der Zentrenhierarchie, z. B. als Hauptzentrum, und eines Rahmens für ihre Verkaufsflächenentwicklung erfolgt durch den Flächennutzungsplan Berlin und den Stadtentwicklungsplan Zentren 3. Die Darstellung der konkreten räumlichen Abgrenzung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. Zentren obliegt den bezirklichen Zentrenkonzepten. Für eine rechtssichere Umsetzung des Zentrenkon-

zeptes muss eindeutig entscheidbar sein, ob ein beantragtes Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die flächenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist daher konstitutiver Bestandteil des Zentrenkonzepts. Die mit dem bezirklichen Zentrenkonzept beschlossenen Zentrumsabgrenzungen gelten, solange das Zentrenkonzept gültig ist.

Ob es in der Vergangenheit Beispiele für die räumliche Erweiterungen von Hauptzentren gab, ist mir nicht bekannt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erklärte auf diese Frage, dass sich die konkrete räumliche Abgrenzung eines Zentrums allgemein am bundesrechtlich normierten Begriff des sogenannten „zentralen Versorgungsbereich“ gem. BauGB/BauNVO zu orientieren hat. Dieser setzt neben einer gewissen Funktionsvielfalt und –dichte regelmäßig insbesondere einen unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang voraus und ist somit räumlich begrenzt.

Jens-Holger Kirchner