

3. Sitzung des Arbeitskreises Innenstadt: Planungsinstrumente zur Stärkung der Innenstadt Dokumentation

Ort: Kulturzentrum Rathenow, Märkischer Platz 3, Rathenow

Datum: 29. März 2017, 9:30 – 15:00 Uhr



Begrüßung

31 Teilnehmer kamen zur Sitzung des Arbeitskreises in Rathenow zusammen, um zu diskutieren, mit welchen Planungsinstrumenten es gelingen kann, den Strukturwandel im Einzelhandel planerisch zu steuern und integrierte Einzelhandelsstandorte zu stärken. **Bürgermeister Ronald Seeger** betonte in seiner Begrüßung, dass es mit viel Engagement und auch hohem finanziellen Aufwand gelungen ist, das Stadtzentrum der Kreisstadt Rathenow wieder zu beleben.

Impuls: Thesen zur aktuellen Entwicklung von Einzelhandelslagen

In seiner Einführung stellte **Lutz Wüllner**, Geschäftsstelle des Städteforums, in fünf Thesen Herausforderungen für die Entwicklung der Zentrumslagen dar:

1. Die Einzelhandelsflächenausstattung ist in nahezu allen Städten des Landes, allen Einzelhandelssegmenten und allen Immobilienformen überdimensioniert!
2. Der Online-Handel, der Standortwettbewerb großer Ketten und der Bedeutungsverlust des inhabergeführten Einzelhandels werden insbesondere in schrumpfenden Regionen zu weiter steigenden Leerständen führen.
3. Die traditionellen Geschäftszonen sind für heutige Einkaufsgewohnheiten zu weitläufig. Konzentration ist notwendig, nicht alle Einzelhandelslagen werden zu halten sein.
4. Verlierer sind Nebenlagen, Stadtteilzentren, unzeitgemäße Einzelstandorte sowie Mittel- und Grundzentren im Einzugsbereich starker Oberzentren und großflächiger Einzelhandelsmagneten. Hier werden funktionale Alternativen zum Handel benötigt.
5. Die Ansiedelung von Lebensmittelmärkten als Anker in den zentralen Versorgungsbereichen ist wünschenswert, doch bei weiter steigenden Flächengrößen und kritischen Standortanforderungen sind geeignete, integrierte Standorte sehr knapp.

Er wies auf die beiden kürzlich veröffentlichten, umfassenden Analysen zum Brandenburger Einzel-

Geschäftsstelle des Städteforums Brandenburg

c/o B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH * Behlertstraße 3 a, Haus G * D - 14467 Potsdam



handel hin. Beide Analysen heben die sich aus dem hohen Besitz mit Einzelhandelsflächen ergebenden Risiken für die Innenstädte hervor und empfehlen nachdrücklich, die vorhandenen Rechtsinstrumente und steuernde Konzepte auf kommunaler Ebene intensiver anzuwenden.



Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg: Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächen in der Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg
Bearbeitung: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbesichtigung und Stadtmonitoring, Potsdam 2016

Download unter: <http://gl.berlin-brandenburg.de/>

=> Landesplanung => Themen => Großflächiger Einzelhandel



Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern im Land Brandenburg, Handelsverband Berlin – Brandenburg, MIL Brandenburg, MWE Brandenburg, MLUL Brandenburg:

Einzelhandel im Land Brandenburg – Bestandsanalyse 2016

Bearbeitung CIMA GmbH, Leipzig / Potsdam 2017

Download unter: <https://www.cottbus.ihk.de>

=> Standort Südbrandenburg => Stadtentwicklung => Einzelhandelerfassung

Impulsvorträge

Stärkung des Zentrums: Einzelhandelskonzept Rathenow

Jens Hubald, Sachgebietsleiter Stadtentwicklung der Stadt Rathenow stellte in seinem Vortrag dar, wie das Einzelhandelskonzept von Beginn an auf einen kleinen, hoch konzentrierten Zentralen Versorgungsbereich ausgerichtet wurde. Dabei wurden ehemals einzelhandelsgeprägte Bereiche bewusst nicht aufgenommen, um eine Stärkung des tragfähigen Kerns zu erzielen. Die Aufstellung von B-Plänen für den Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Sortimente in den beiden nicht-integrierten Fachmarktzentren ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts. Diese eher restriktiven, planungsrechtlichen Ansätze werden jedoch ergänzt durch eine aktive Zentrumsentwicklung. Hierzu zählen ausgewiesene, integrierte Potenzialflächen zur Neuansiedlung von Einzelhandel im Zentrum, umfassende städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen insbesondere für den Umbau des öffentlichen Raums und nicht zuletzt viel Kommunikation mit den Akteuren, der Kommunalpolitik und der Stadtöffentlichkeit.

Gesamtstädtische Steuerung: Bebauungsplan „Einzelhandel“ Nauen

Die Stadt Nauen war die erste Kommune in Brandenburg, die 2008 versucht hat, den Einzelhandel mit einem flächendeckenden B-Plan für die Kernstadt zu steuern, wie **Gunther App**, Sachgebietsleiter Stadtentwicklung der Stadt Nauen erläuterte. In allen Stadtbereichen des Kernstadtgebietes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches werden demnach neue, zentrenrelevante Ansiedlungen ausgeschlossen. Im Rückblick konnten so mit Erfolg nicht erwünschte Ansiedlungen verhindert werden. Eine flexible Handhabung im Einzelfall sichert jedoch die gewünschte Nahversorgung

in den Randlagen. Allerdings werden auch die Grenzen dieses planungsrechtlichen Instruments deutlich: Für neue Magnetfunktionen ist in der kleinteiligen historischen Altstadt kein Flächenpotenzial vorhanden.

Fortschreibung und Weiterentwicklung der Konzepte: Fürstenwalde / Spree

Auch **Petra Wildschütz**, Mitarbeiterin der Fachgruppe Stadtplanung der Stadtverwaltung Fürstenwalde zog bei der Darstellung der aktuell laufenden Überlegungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2009 eine positive Bilanz über die bisherige Steuerungswirkung. Damit diese Wirkung auch zukünftig im Ernstfall vor Gericht erhalten bleibt, ist eine Fortschreibung erforderlich. Die realen Entwicklungen sind zu aktualisieren und bisherige Festsetzungen und bestehende B-Pläne kommen auf den Prüfstand. Auch in Fürstenwalde wird ein bisheriges Nebenzentrum ggf. als nicht zukunfts- und tragfähig eingestuft. Als besonders aufwendige und wichtige Grundlage eines Einzelhandelskonzepts benannte Frau Wildschütz die genaue Abgrenzung von Innen- und Außenbereich nach §34 bzw. §35 BauGB.

Diskussion

Ein Kommentar von **Malte Gräve**, Handelsreferent der IHK Potsdam leitete in die Diskussion über. Herr Gräve stellte dabei heraus, dass es aus Sicht des Wirtschaftsverbands keinen „guten“, innerstädtischen oder „schlechten“, großflächigen Einzelhandel gebe. Die optimale Lösung für Stadtentwicklung, Standort- und Lebensqualität und Ökonomie liege in einer Stärkung integrierter Zentren. Auch die IHK unterstützt daher Instrumente zur Einzelhandelssteuerung. Ganz entscheidend sei dabei jedoch, dass Planung nicht als Verhinderungsplanung und nicht zum Schutz einzelner Unternehmen eingesetzt werde. Unbedingt seien angesichts des harten Wettbewerbs im Lebensmittel Einzelhandel bei konkurrierenden Ansiedlungsbestrebungen der Ketten auch der Gleichbehandlungsgrundsatz und die Verlässlichkeit von Planung zu beachten.

In die Diskussion wurde folgende weiteren Aspekte eingebracht:

- Bauleitplanung: Begrenzende Planungen für nicht-integrierte Bestandstandorte erscheinen trotz des Aufwands und des Risikos von Planungsschäden, Rechtsstreit und politischen Widerständen nötig. Bei bestehenden, festgesetzten B-Plänen ist nachträglich jedoch kaum Steuerung möglich.
- Flächenmanagement: Um die vorhandene Nachfrage nach integrierten Standorten befriedigen zu können, müsste ein aktives Flächenmanagement in den Kommunen gestärkt werden. In den Städten fehlen jedoch die Ressourcen, der Zugriff auf potentielle Grundstücke, rechtliche Spielräume und eine effektive Verzahnung von Liegenschafts-, Wirtschaft- und Stadtentwicklungspolitik.
- Citymanagement: Weil die Begleitung der Zentrenentwicklung durch aktivierende, koordinierende und kommunikative Bausteine unverzichtbar ist, könnte Citymanagement als kommunale Pflichtaufgabe verankert werden.
- Nahversorgung: Eine restriktive Flächenausweisung stärkt auch die Nahversorgung, weil

Bestandsstandorte gestärkt und die Spielräume für unverträgliche Standortverlagerung (Discounter-Cluster an der Bundesstraße am Ortsrand) begrenzt werden.

- Überörtliche Planung: Das Zentrale Orte-System mit Versorgungsschwerpunkten unterhalb der Mittelzentren sollte auch für den Einzelhandel berücksichtigt werden. Die Landesplanung sollte den Kommunen nicht die Verantwortung übergeben, unverträgliche Einzelhandelsansiedlungen alleine kommunal zu steuern. Der Entwurf des LEP HR wird hier als verbesserungsbedürftig bewertet. Defizite bestehen in der interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsplanung. Hier könnte über einen interkommunalen Lasten- und Pflichtenausgleich analog zu Gewerbegebieten nachgedacht werden.
- Zentralörtliche Sortimentslisten: Trotz der individuellen kommunalen Namen handelt es sich häufig um standardisierte Listen ohne lokale Spezifika. Erst bei einer genauen Analyse der in den Zentren vorhandenen Anbieter könne jedoch ortspezifische Listen erstellt werden, weil nur vorhandene Sortimente wirksam geschützt werden können. Zu prüfen wäre, ob Konzepte und Listen nicht auch zentrenrelevante Dienstleistungen definieren könnten.

Der anschließende von Jens Hubald geführte Stadtrundgang machte das Rathenower Prinzip der Konzentration auf das Zentrum nochmals anschaulich sichtbar. Das Kulturzentrum am lebendigen Marktplatz in einem zentralen Bereich mit vielfältigem Einzelhandel ist ein Ergebnis dieser Anstrengungen. Sichtbar wurden auch die oftmals schwierigen Anpassungsbemühungen an den Funktionsverlust als Einkaufsstraße in den Nebenlagen.

Sonstiges und Ausblick

- Positionspapier Verfügungsfonds: Das im Anschluss an die Sitzung in Beeskow am 18.11.2016 entstandene Positionspapier wurde an das MIL übergeben. Eine direkte Abstimmung mit MIL, LBV, Geschäftsstelle und 2 – 3 praxiserfahrenen Kommunen ist für Mai 2017 vorgesehen.
- Landesstrategie Mobilität und Wohnen: Zum Entwurf der Landesstrategie wurde von Vorstand und Geschäftsstelle eine Stellungnahme verfasst.
- Nächste Arbeitskreis-Sitzung: Prenzlau wird Gastgeber der nächsten Sitzung nach den Sommerferien sein. Themenschwerpunkt soll die Aktivierung stadtbildprägender Großimmobilien wie z.B. Kirchen, Brauerei o.ä. sein. Der Fokus soll auf Verfahren, Finanzierungsinstrumenten, Nutzungen und potentiellen Interessenten liegen.
- Weitere Themen: Interesse besteht auch am Themenkomplex Grün in der Stadt (Förderprogramm) / Klimaanpassung / Stadtumbau, weitere Vorschläge sind Altbaumanagement / Eigentümeraktivierung und Öffentlicher Raum / Nutzungskonflikte
- Termine: 11.09.2017 Mitgliederversammlung in Potsdam, voraussichtlich 13.11.2017 Dritter Brandenburger Stadtentwicklungstag in Potsdam