Raumordnerische Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Ulrike Kessler
Ständige Vertreterin des Abteilungsleiters der
Gemeinsamen Landesplanungsabteilung
Berlin-Brandenburg

04.07.2017

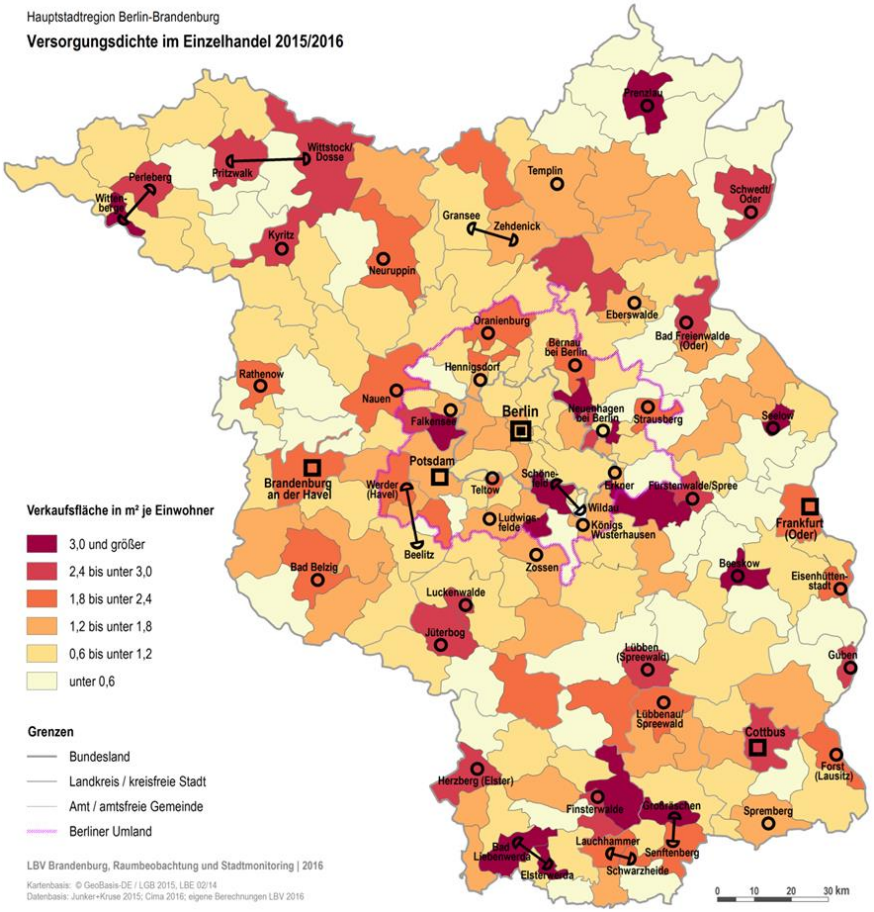
Struktur des Einzelhandels - Versorgungsdichte

LAND BRANDENBURG

be Berlin

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Hauptstadtregion ist im bundesweiten Vergleich im Bereich des Einzelhandels gut versorgt, in einzelnen Teilräumen sogar überversorgt.



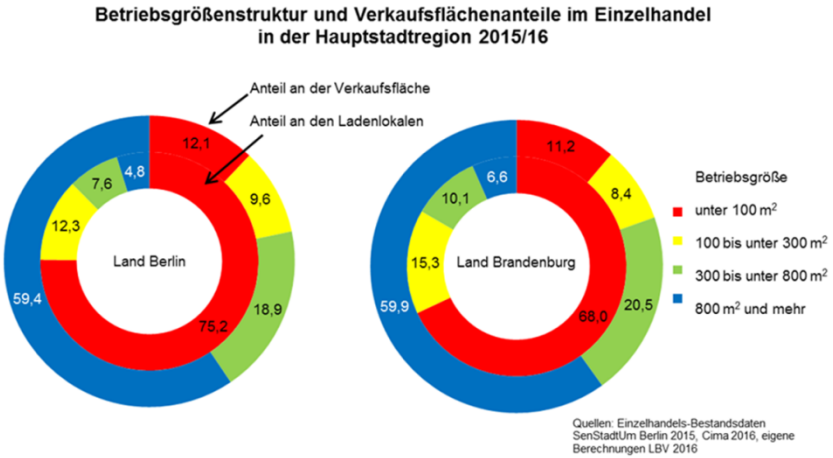
Struktur des Einzelhandels - Betriebsgrößen

LAND BRANDENBURG

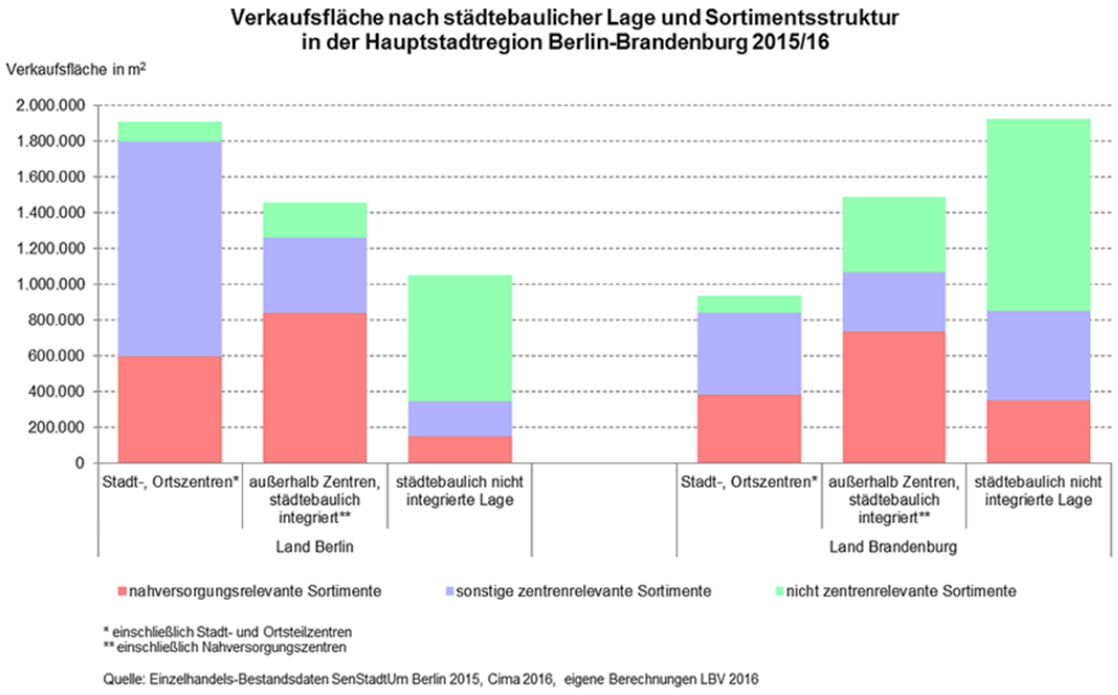
be Berlin

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der sog. „großflächige Einzelhandel“, d.h. Einzelobjekte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche hat in beiden Bundesländern einen Anteil von fast 60 % der Gesamtverkaufsfläche.

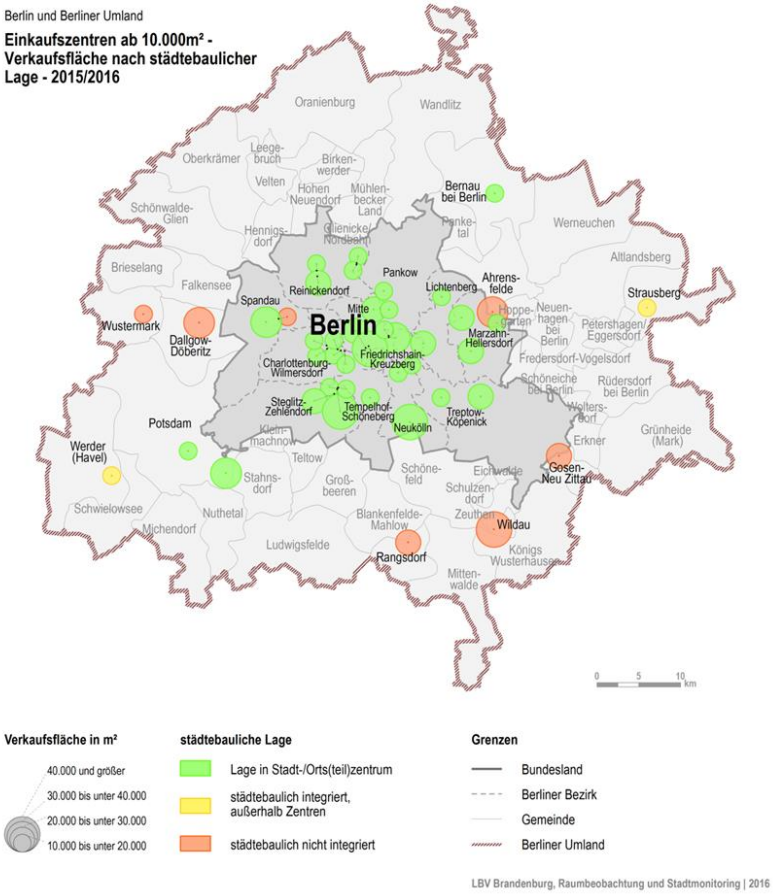


Struktur des Einzelhandels - Städtebauliche Einordnung



Struktur des Einzelhandels - Einkaufszentren in Berlin und im Berliner Umland

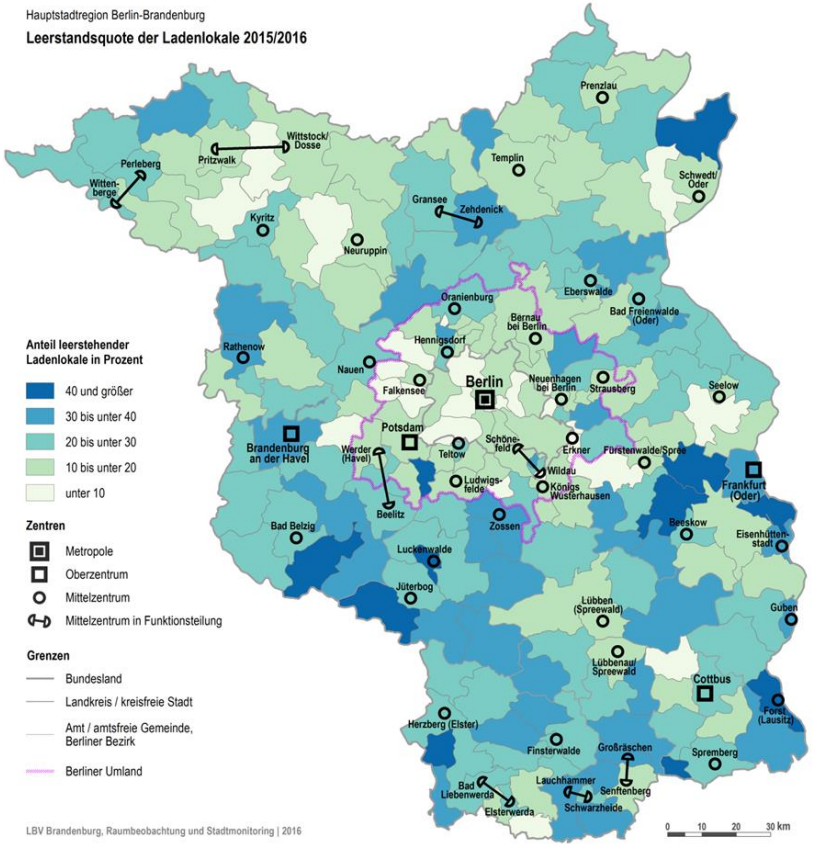
In Berlin gibt es eine räumliche Konzentration an städtebaulich integrierten Standorten, im Berliner Umland gibt es zahlreiche „Ausreißer“ aus der Nachwende-Zeit.



Struktur des Einzelhandels - Leerstand

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der sich dynamisch entwickelnde Einzelhandels generiert die Entwicklung neuer Standorte, bringt aber auch den Leerstand, insbesondere kleinerer Ladenlokale mit sich.



Schnäppchenmarkt

AFRO CENT

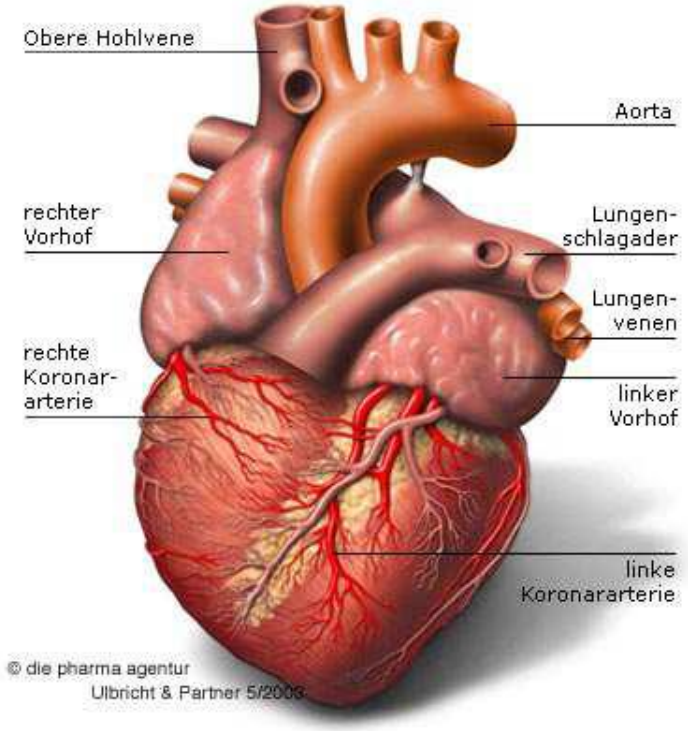
LIDL
Nik
SCHLECKER

Handel ist Wandel

Die starke Dynamik im Einzelhandel bewirkt u.a. :

- Zuwachs an Verkaufsflächen
- neue (großflächige) Betriebsformen
- Veränderung von Verkehrsströmen
- Verlust der europäischen Stadt ??

Stadt findet ohne Handel nicht statt

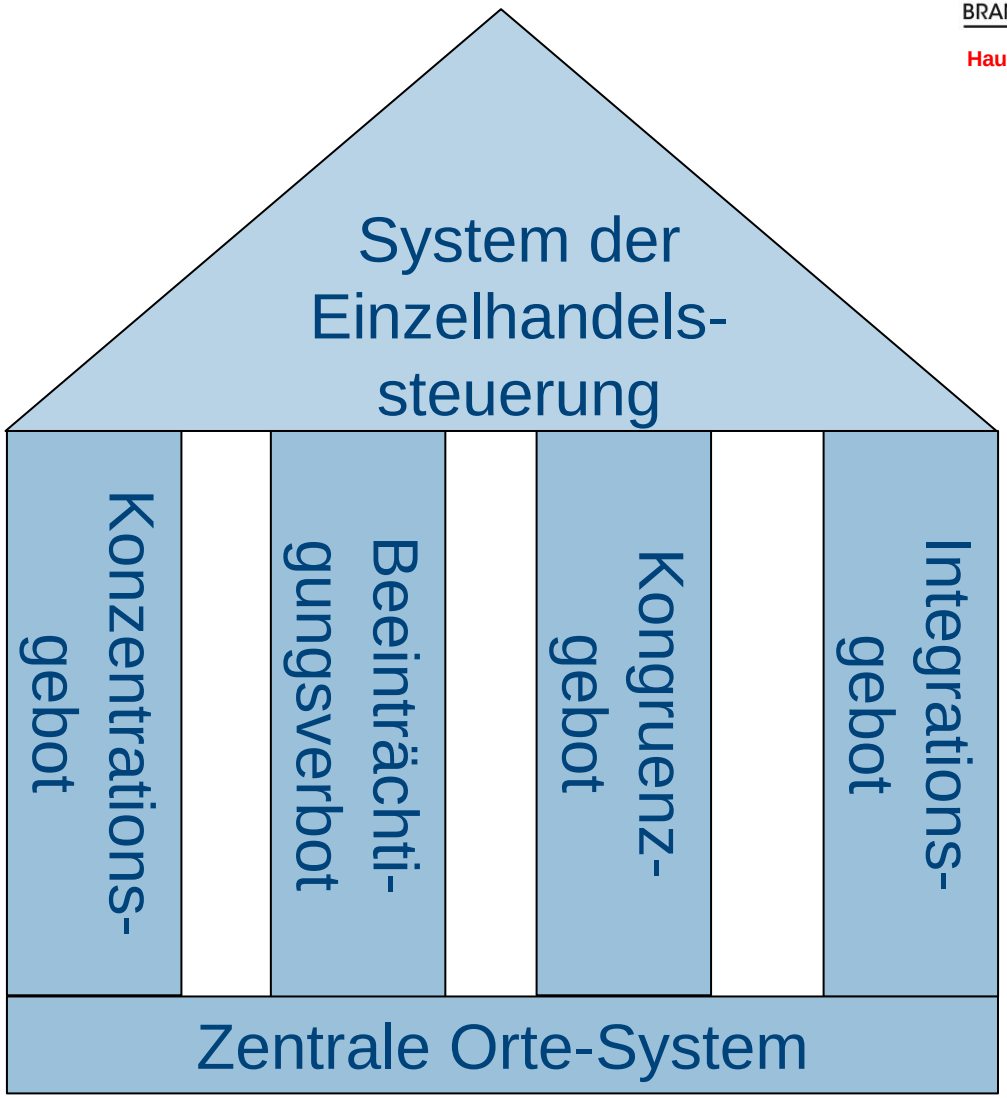


Raumordnerischer Steuerung

Konsequente Einzelhandelssteuerung als berechenbare Leitplanken für Kommunen und Investoren mit den Ziel der Erhaltung einer attraktiven Einzelhandelslandschaft auch in den Innenstädten und Ortskernen.

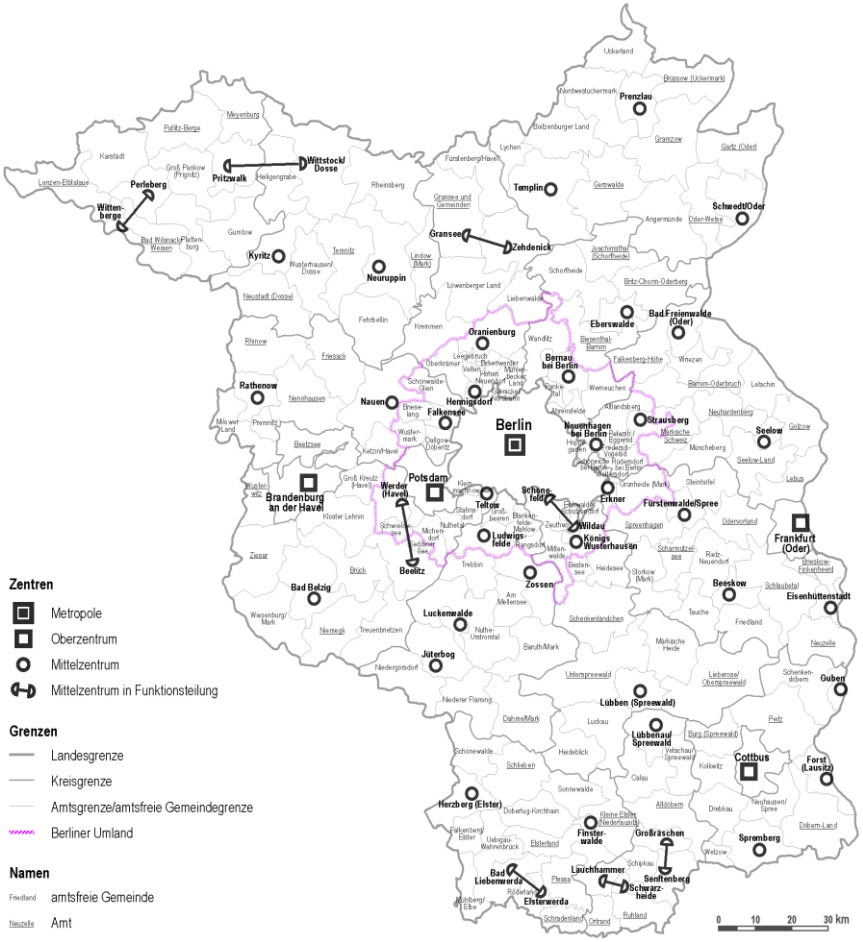
Wichtig:
Einer raumordnerischen Steuerung unterliegt nur der **großflächige Einzelhandel** = Verkaufsfläche größer als 800 m².

Aber:
Es darf nur geregelt werden, **wo** Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch **ob** Wettbewerb zulässig ist.


Integrations-
gebot
Kongruenz-
gebot
Beeinträchti-
gungsverbot
Konzentrations-
gebot
System der
Einzelhandels-
steuerung
Zentrale Orte-System

Konzentrationsgebot

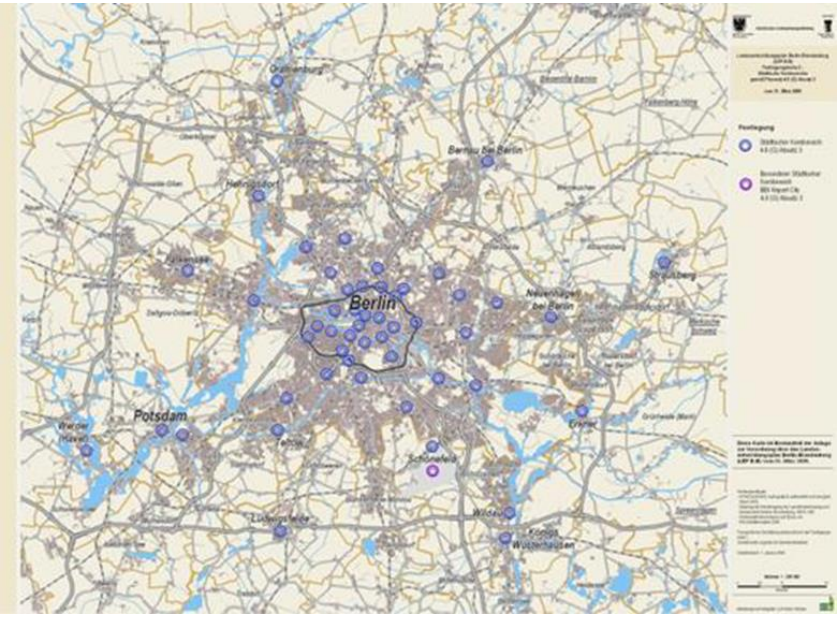
Die Ansiedlung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist regelmäßig nur in Zentralen Orten zulässig.



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit **zentrenrelevanten** Sortimenten sind räumlich in den landesplanerisch vorgegebenen „Städtischen Zentren“ einzuordnen.



Schloßstraße, Steglitz; *Foto: Till Budde*

Kongruenzgebot

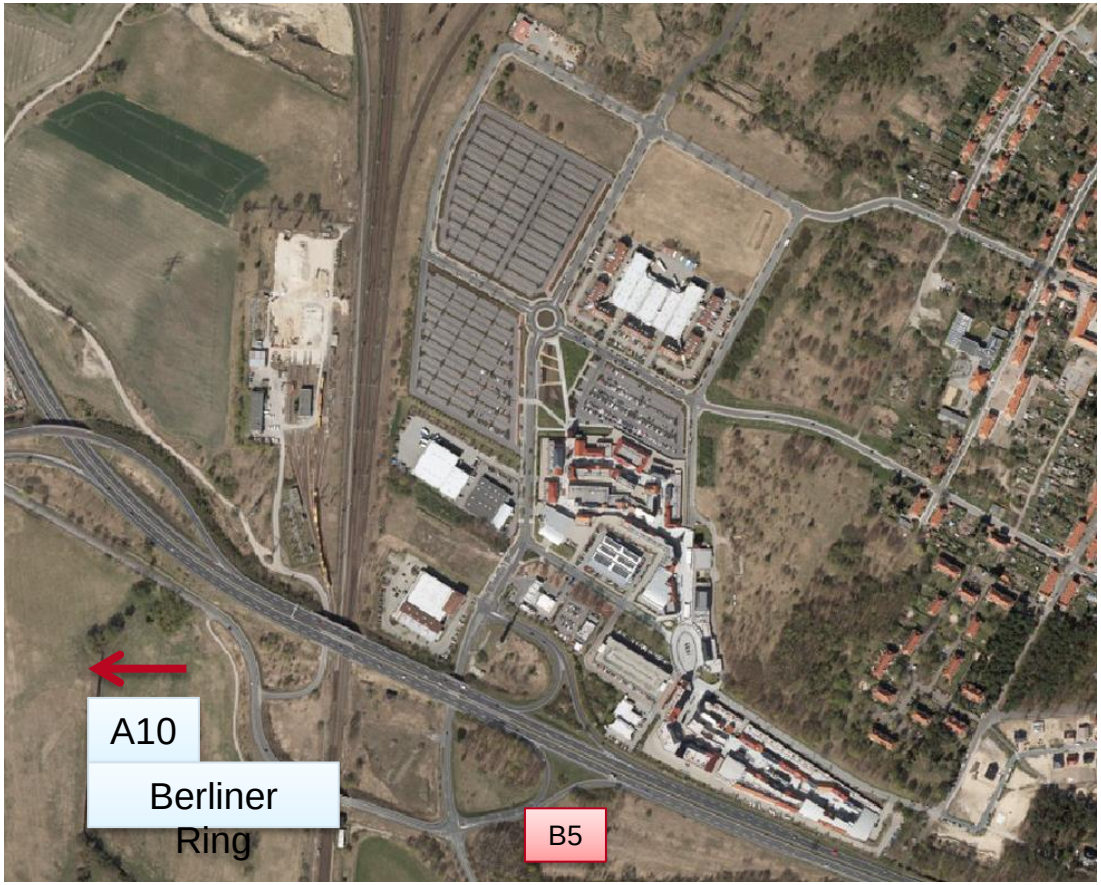
Die Dimensionierung eines neuen großflächigen Einzelhandelsvorhabens ist an der Kaufkraft im Verflechtungsbereich zu orientieren.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

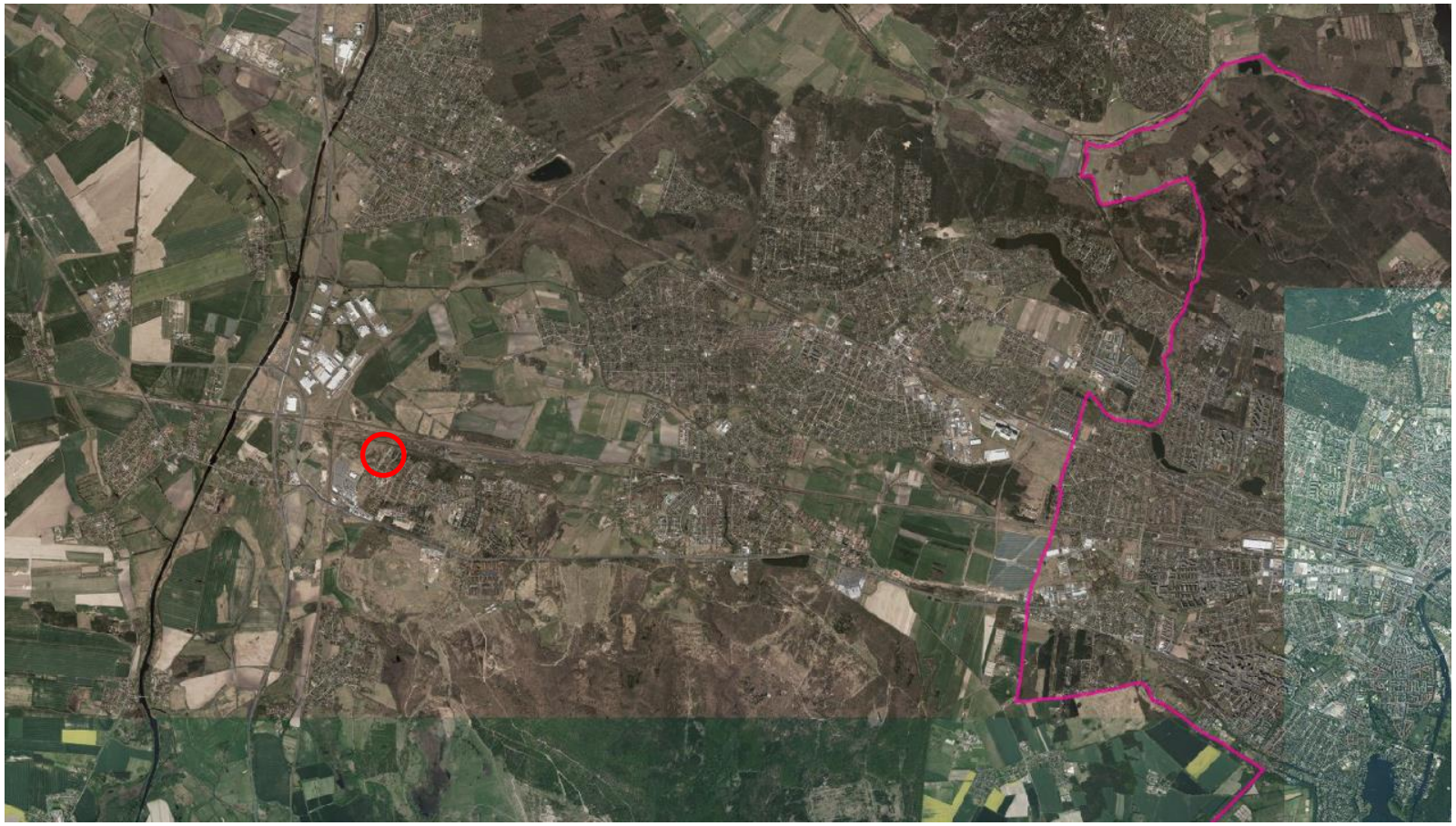
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Beeinträchtigungsverbot

Das Entstehen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem Zentralen Ort darf die Versorgungsfunktion benachbarter Zentren nicht beeinträchtigen.



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Passt das Instrumentenset?

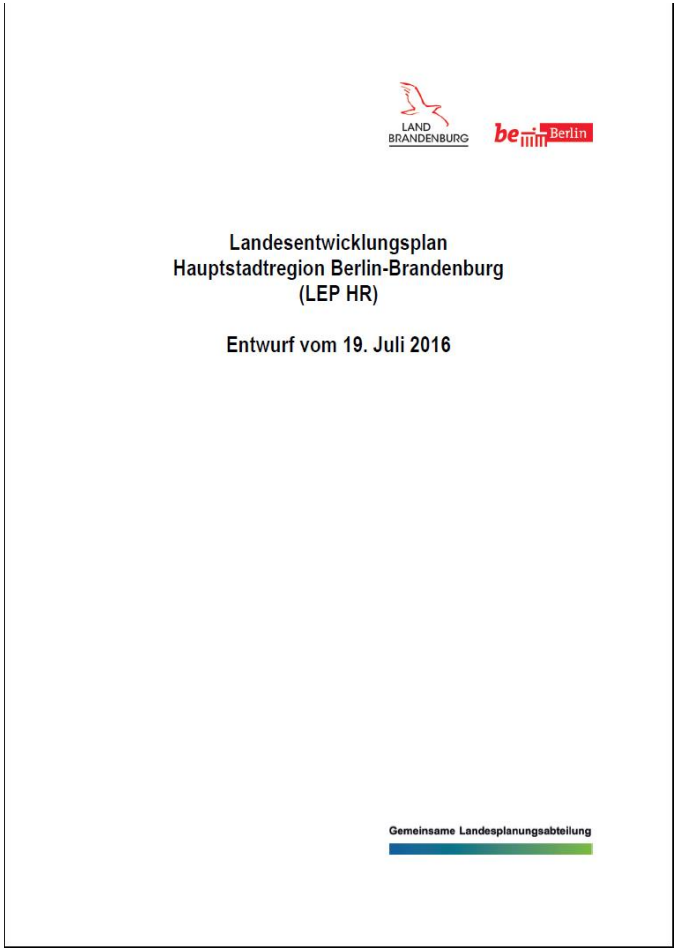
- Nahversorgung
- Fachmarktzentren
- FOCs
- Formate mit großem Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten
- Online-Handel

Handel ist wandelbar

Ausblick zur Fortschreibung der Landesplanung

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

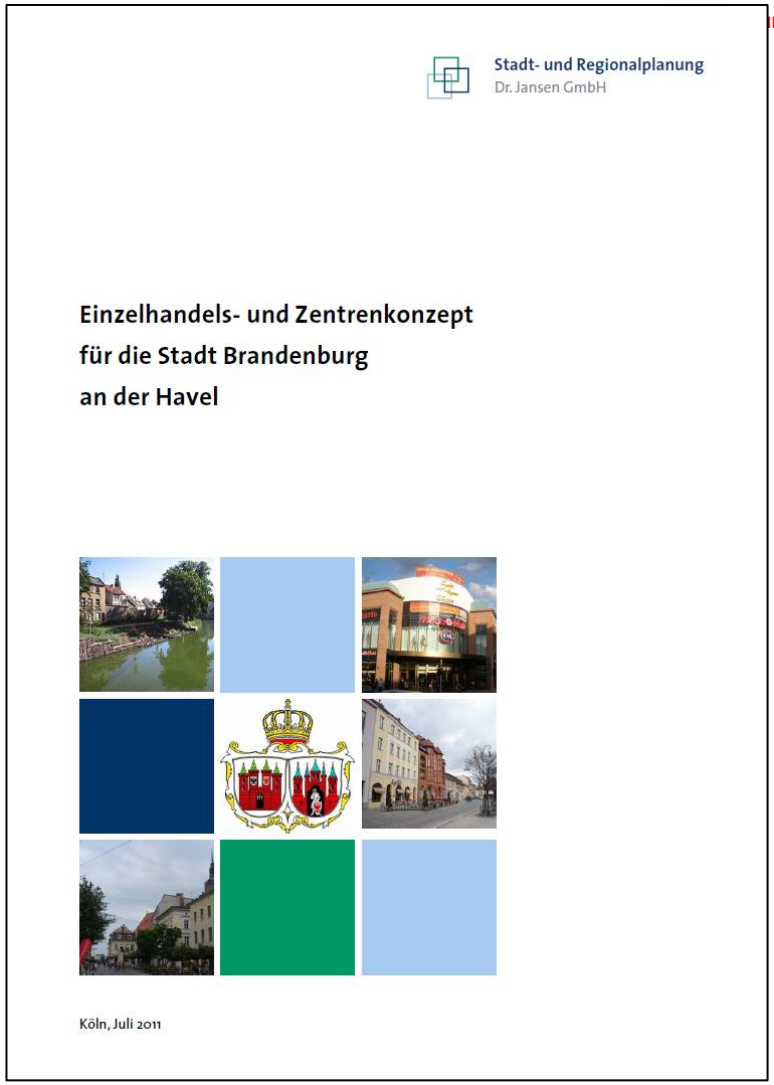
- Agglomerationsverbot
- Sonderregelungen für die Nahversorgung
- Räumliche Konzentration von Ansiedlungen auf Zentrale Orte
- Keine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte
- Integrationsgebot: Keine landesplanerische Festlegung von „Zentralen Versorgungsbereichen“ mehr
- Kongruenzgebot ??


Landesentwicklungsplan
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
(LEP HR)

Entwurf vom 19. Juli 2016

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Kommunale Aktivitäten



Zentrenkonzept und Zentrenhierarchie Berlins

Quelle: StEP Zentren 3 2016 Berlin

Kommunale Aktivitäten

- Lenkung von Einzelhandelsvorhaben auf integrierte innerstädtische Standorte und Vermeidung von „schädliche Standorten“,
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (sowohl für regionale/überregionale Versorgungsfunktionen als auch Nahversorgungsfunktionen),
- Festlegung kommunaler Sortimentslisten,
- Intensivierung der interkommunalen Abstimmung zwischen Zentralen Orten und den Gemeinden ihrer Verflechtungsbereiche zur Sicherung einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung in allen Gemeinden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit