

ZENTREN- UND EINZELHANDELSKONZEPT BERLIN NEUKÖLLN

Beschlussitzung, 13.06.2023

Agenda

Wer Sie begleitet

Warum eine Fortschreibung?

Vorgehen und Ablauf

Zentrale Analyseergebnisse

Konzept

Agenda

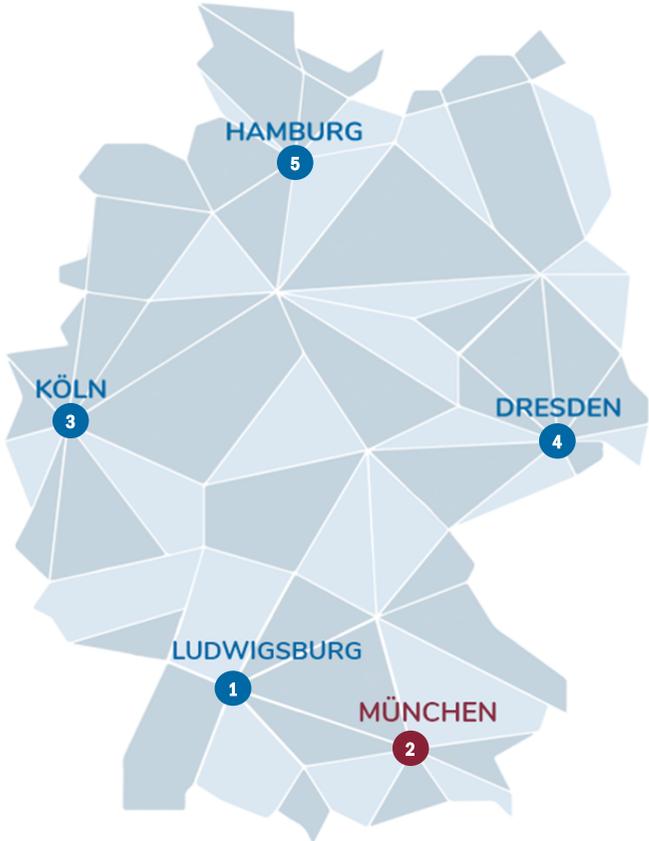
Wer Sie begleitet

Seit 50 Jahren im gesamten deutschen Markt vertreten

50 Jahre Erfahrung

40 Mitarbeiter

5 Standorte



Beratungsfelder – GMA

Einzelhandel	 <ul style="list-style-type: none">/// Einzelhandels- / Zentrenkonzepte/// Auswirkungs- / Verträglichkeitsanalysen/// Nahversorgungskonzepte/// Standortanalysen/// Forschung und Studien	Tourismus	 <ul style="list-style-type: none">/// Tourismuskonzepte/// Regionalwirtschaftliche Effekte von Tourismuseinrichtungen/// Standortanalysen/// Potenzialanalysen
Immobilien	 <ul style="list-style-type: none">/// Due Diligence/// Wertermittlung/// Umsatz- und Mietanalysen/// Nutzungskonzepte/// Standort- und Marktanalysen	Gastro / Hotel	 <ul style="list-style-type: none">/// Gastronomieentwicklungskonzepte/// Hotelbedarfsanalysen/// Standortanalysen
Innenstädte	 <ul style="list-style-type: none">/// Innenstadtkonzepte/// Stadtmarketingkonzepte/// Städtebauliche Konzepte/// Bürgerbeteiligung	Befragungen	 <ul style="list-style-type: none">/// Bürgerbefragungen/// Unternehmensbefragungen/// Kommunalbefragungen/// Besucher- und Kundenbefragungen/// Individuelle Befragungsleistungen
Kommunalberatung	 <ul style="list-style-type: none">/// Integrierte Stadtentwicklungskonzepte/// Wohnraumbedarfsanalysen/// Gewerbeflächenentwicklungskonzepte/// Kommunale Infrastrukturplanung/// Vergnügungsstättenkonzepte/// Dialogforen	Geomarketing	 <ul style="list-style-type: none">/// Daten/// Web-Gis/// Online-Standortanalysen/// Filialnetz- und White-Spot-Analysen/// Geocodierung/// Individuelle Geomarketing-Analysen

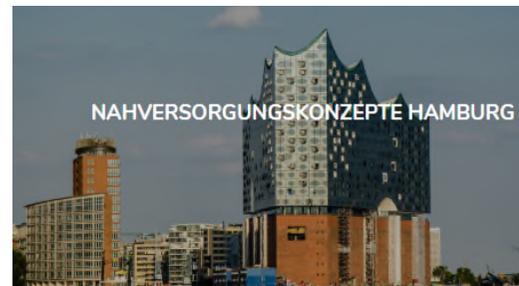
Einzelhandelskonzepte in ganz Deutschland und angrenzend



Köln; Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung



Region Oberrhein - Handelsmonitor zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Steuerungswirkung des großflächigen Einzelhandels



NAHVERSORGUNGSKONZEPTE HAMBURG

Freie und Hansestadt Hamburg: Nahversorgungskonzepte für alle 7 Bezirke



Thüringen – landesweite Studie zur Fortschreibung des LEPs



Landeshauptstadt München - Erhebung Einzelhandel; zur Vorbereitung Fortschreibung des Zentrenkonzepts

Agenda

Warum eine Fortschreibung?

Was bisher geschah ... 2016 auf Basis von Daten 2014

- leitet Ziele für die Entwicklung ab
 - ➔ sachliche Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung
 - ➔ Evaluierung und Fortschreibung des bestehenden Konzepts
- Grundlage zur Weiterentwicklung des Handelsstandortes Neukölln seiner Zentren und Nahversorgungsstandorte

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für den Bezirk
Neukölln von Berlin



April 2016

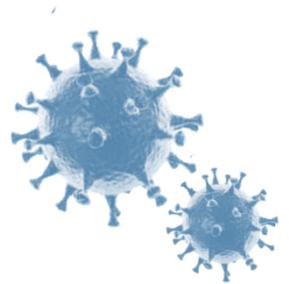
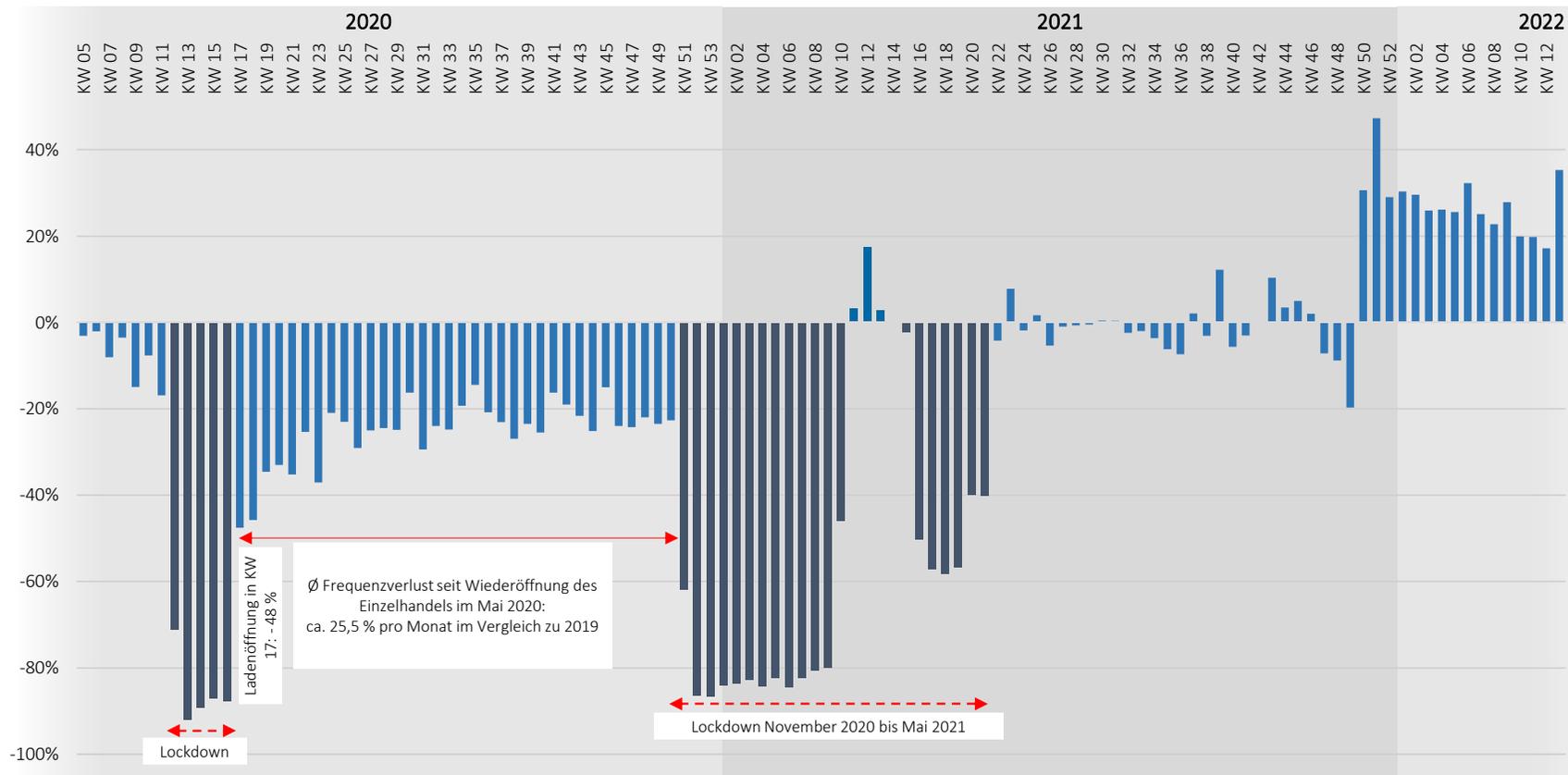
GMA

Veränderte Konsum- und Flächenentwicklung mit dem Smartphone in die Echtzeitökonomie



Veränderte Konsum- und Flächenentwicklung

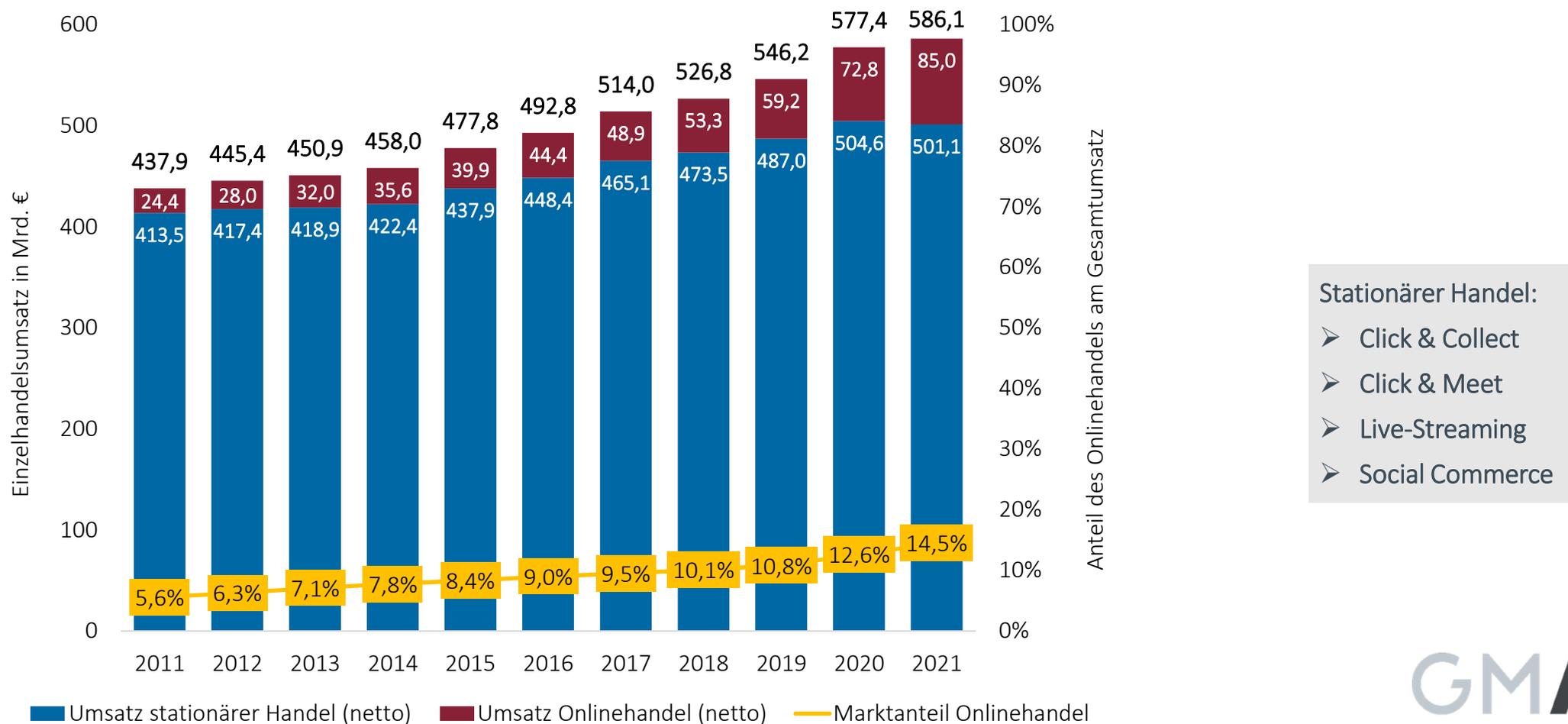
Zwischen Abstandsregeln und Lockdown brechen die Frequenzen und Geschäftsaktivitäten breitflächig ein



GMA

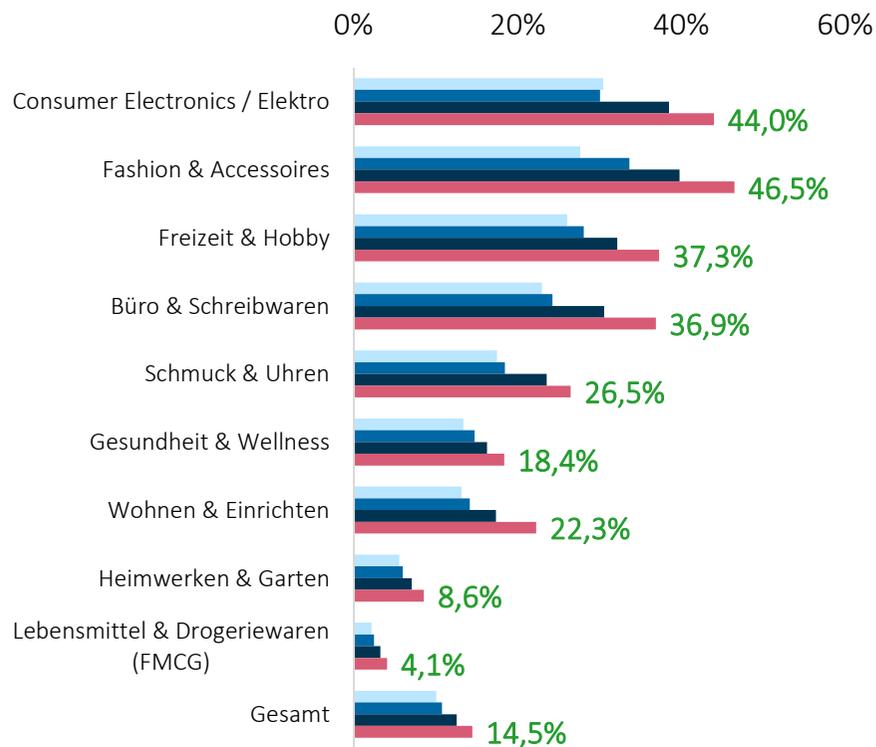
Veränderte Konsum- und Flächenentwicklung

Virtueller Raum kompensiert Stadtschließung mit sprunghaft steigenden Marktanteile im Onlinehandel



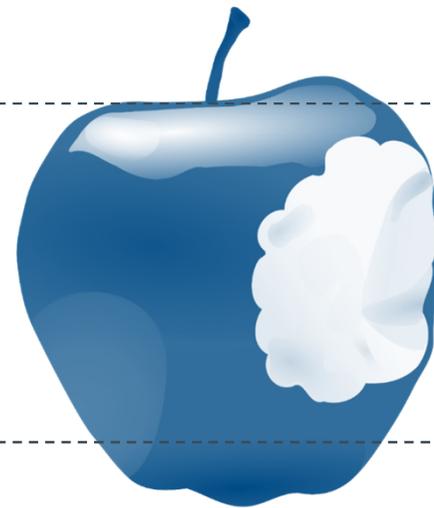
Veränderte Konsum- und Flächenentwicklung

Onlinehandel und Corona „beißen“ zwar nicht überall zu, räumliche Auswirkungen werden deutlich



■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

GMA-Darstellung 2023 auf Datenbasis von HDE Online-Monitor der letzten Jahre



Lebensmittel und Drogeriewaren

Buchhandel

Bekleidung

Sportartikel

Schuhe

Elektrogeräte



Zentren-
entwicklung!

Bau- und Heimwerkerartikel

Fahrräder

Möbel

GMA

Weiterentwicklung Rechtsrahmen

Bund				
Raumordnungsgesetz (ROG) - Leitvorstellungen der Raumordnung: - Zentrale-Orte-Konzept - Nachhaltige Raumentwicklung - Gültigkeit für alle öffentlichen Planungsträger und abwägungsrelevant	Baugesetzbuch (BauGB) - Bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen - Anpassung der Bauleitplanung an Ziele und Erfordernisse der Raumordnung - Abstimmung von Bauleitplänen mit benachbarten Gemeinden - Zulässigkeitsvorschriften für Vorhaben, v. a. beplanter und unplanter Innenbereich	Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Abstimmung von Bauleitplänen mit benachbarten Gemeinden - Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in den verschiedenen Baugebietstypen		
Land / Stadt Berlin				
LEP HR Berlin-Brandenburg (PS 2.6-2.14 zzgl. PS 7.4.3) - Konzentrationsgebot (Z 2.6) - raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot (Z 2.7) - Kongruenzgebot (G 2.8) - Integrationsgebot (Z 2.13) - Agglomerationsverbot (Z 2.14) - Nachhaltige Infrastrukturentwicklung (G 7.4)	FNP Berlin Baugebiete für großflächigen Einzelhandel	StEP Zentren 2030 Ziele, Leitlinien, Steuerungsgrundsätze	AV Zentren und EZH Konkretisierung, Umsetzung StEP Zentren 2030	StEP Wohnen StEP Wirtschaft StEP Mobilität und Verkehr
Bezirk				
Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, Fortschreibung Bereichsentwicklungsplanung (BEP)				

Quelle: GMA-Darstellung 2023

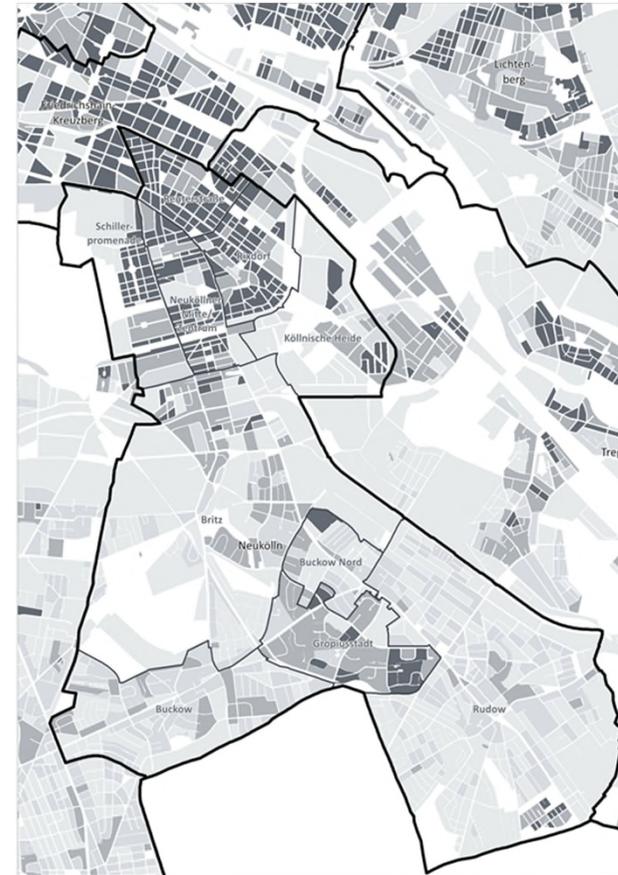
Einwohnerentwicklung

Prognoseraum	Einwohner 2014*	Einwohner 2021**	Veränderungen 2014 / 2021		EW-Anteil 2021
			abs.	in %	
Neukölln	167.111	164.004	-3.107	-1,86	50,1
Britz-Buckow	70.068	72.016	+1.948	+2,78	22,0
Gropiusstadt	36.466	37.600	+1.134	+3,11	11,5
Buckow Nord / Rudow	52.071	53.453	+1.382	+2,65	16,3
Bezirk gesamt	325.716	327.073	+1.357	+0,42	100,0

* Daten zum 31.12.2014

** Daten zum 30.06.2021

Quelle: Angaben des Landes Berlin; eigene Berechnung 2021; Rundungsdifferenzen möglich



Legende

- keine Einwohner
- bis 5.000 EW / km²
- 5.000 bis unter 10.000 EW / km²
- 10.000 bis unter 25.000 EW / km²
- über 25.000 EW / km²

Quelle: Kartengrundlage: GfK Geomarketing; Datenbasis: © Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohner auf Blockdaten; Stand: 31.12.2020; GMA-Bearbeitung 2022

Prognose 2029: + 24.900 Einwohner, oder 7,6 %

Agenda

Vorgehen und Ablauf

Vorgehen und Bausteine

Herausforderungen Fortschreibung Berlin Neukölln

- veränderte Konsum- und Flächennachfrage (Stichwort: Onlinehandel)
 - wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Stichwort Corona),
- veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (Stichwort u. a. EuGH)

Angebotsanalyse
(Daten SenSW)

städtebaulich- funktionale
Analyse

Nachfrageanalyse
(Kaufkraft)

Entwicklungsleitlinien und Ziele für den Einzelhandel in Neukölln

Sortimentskonzept

Standortkonzept

Entwicklungspotenziale

Standorte, Beurteilungsregeln

Beteiligungsmodule

Begleitende Expertenrunde, 5 Termine inkl. Auftakt (22.10.2021 – 31.03.2022)

Stelle	Vertreter
Fachbereich Stadtplanung Neukölln, Bauleitplanung	Herr Andreas Göres
Fachbereich Stadtplanung Neukölln, Planungsrechtliche Vorhabenbeurteilungen	Herr Jens Rieser
Fachbereich Stadtplanung Neukölln, Zentrenentwicklung	Herr Rolf Groth, Herr Dirk Faulenbach, Herr Oliver Türk
Handelsverband Berlin-Brandenburg, Querschnittsaufgabe Landesplanung	Frau Christine Minkley
IHK Berlin	Herr Christoph Deitmar
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	Frau Luise Nesbeda
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Herr Jens Nyhues
Wirtschaftsförderung Neukölln	Frau Nina Kolb, Herr Clemens Mücke
GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH	Frau Monika Kollmar, Frau Gabriele Ostertag, Herr Florian Komossa

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022

Fachgespräche

- 2 Termine: Prozesssteuerer / Sanierungsbeauftragter, Citymanagement der [Aktion! Karl-Marx-Straße]
- 1 Termin: SenSBW, Referat 1 A und Fachbereich Stadtplanung Friedrichshain-Kreuzberg (bezirksübergreifendes Zentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm)
- 1 Termin: Unibail Rodamco-Westfield (Gropius Passagen, Neukölln Arcaden)
- 1 Termin: Fachbereich Stadtplanung Neukölln (Vertiefung Nahversorgung)

Umfassende TöB-Beteiligung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln Fortschreibung 2022				Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung	
Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen				19.01.2023	
Nr.	Träger öffentlicher Belange n. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlusssatz	Stellungnahmen (Vollständiger Text)	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
6	BA Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt; 14.12.2022	37	Gegen die Fortschreibungsinhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Neukölln bestehen keine Einwände	Die Herangehensweise als auch die inhaltliche Auseinandersetzung ist insgesamt für die Einzelhandelssteuerung im Bezirk Treptow-Köpenick interessant, da auch in Treptow-Köpenick eine Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ansteht, insofern sind bestimmte Aspekte und Strategien für das weitere Verfahren von Interesse wie der Umgang mit den pandemiebedingten Veränderungen oder der Umgang mit Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen (EGH Urteils vom 30.01.2018). Überrascht hat die angesetzte fußläufige Entfernung von ca. 500 m, hier war ursprünglich gem. AV Zentrenkonzepte PK 4.2.2 Berlinweit eine Einigung auf 500 m erfolgt. Eine Abweichung hier erschwert leider die zwischenbezirkliche Vergleichbarkeit. Hier ergibt sich ggf. ein Klärungsbedarf auf gesamtstädtischer Ebene zum Umgang mit der Thematik.	Die aktuell gültige Ausführungsvorschrift ist aus 2020 (AV Zentren und Einzelhandel), löste die AV Einzelhandel aus dem Jahr 2014 ab, die bereits damals auch unter dem angeführten Punkt 4.2.2 keine Entfernungen festlegt. Auch die neue AV Zentren und Einzelhandel kennt eine Festlegung nicht, vgl. hierzu auch Punkt 9 des vorliegenden Papers

gez. Gabriele Ostertag / Florian Komossa, 20.01.2023



Agenda

Zentrale Analyseergebnisse

Rückläufige Entwicklung des Angebots

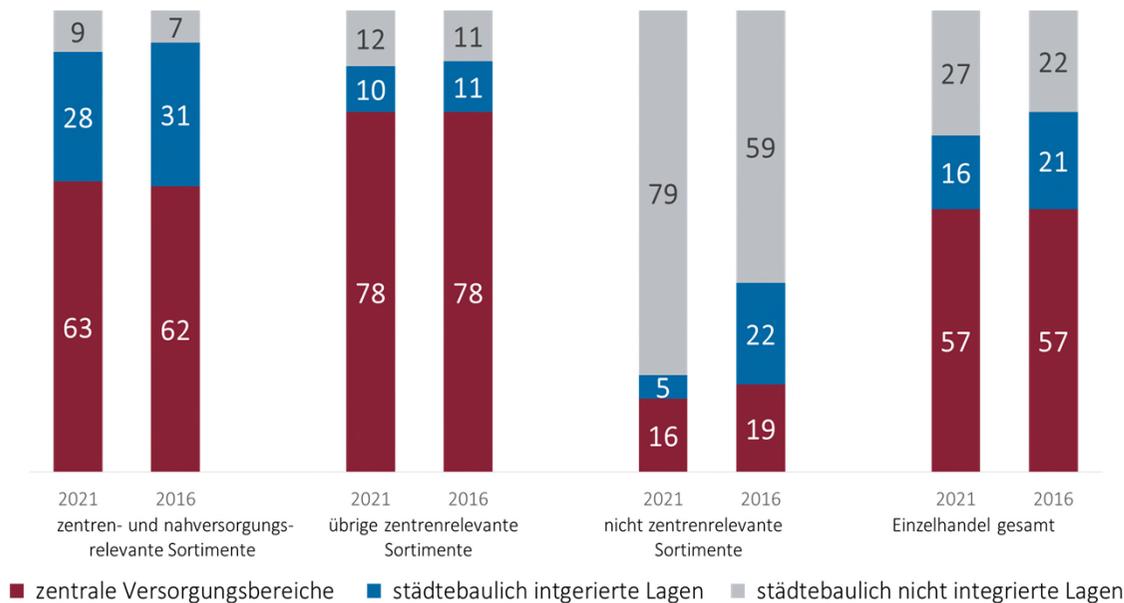
(Klammerwert: Veränderung seit 2016 in % bzw. Anteile abs.)

Prognoseraum	Neukölln	Britz / Buckow	Gropiusstadt	Buckow Nord	gesamt
Einwohner	164.004 (-1,9)	72.016 (+ 2,8)	37.600 (+3,1)	53.453 (+ 2,7)	327.073 (+0,4)
Anteil im Bezirk in %	50,1 (51,3)	22,0 (21,5)	11,6 (11,1)	16,3 (16,1)	100,0
Anzahl der Betriebe	1.115 (- 5,6)	184 (- 8,5)	159 (+ 1,9)	124 (- 13,3)	1.582 (- 6)
Anteil im Bezirk in %	70,5 (70,2)	11,6 (12,0)	10,1 (9,3)	7,8 (8,5)	100,0
Verkaufsfläche in m ²	164.145 (- 13,8)	83.050 (+ 1,7)	55.855 (+ 1,8)	28.705 (+ 0,2)	331.755 (- 7)
Anteil im Bezirk in %	49,5 (53,5)	25,0 (23,0)	16,8 (15,4)	8,7 (8,1)	100,0
durchschnittliche Betriebsgröße in m ²	147 (- 8,7)	451 (+ 11,2)	351 (- 0,2)	231 (+ 15,7)	210 (- 0,9)
Verkaufsflächenausstattung in m ² / 1.000 EW	1.001 (- 9,1)	1.153 (- 3,9)	1.486 (- 1,0)	537 (- 10,5)	1.014 (- 7,8)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016



Hohe räumliche Orientierung auf die vorgesehenen Lagen



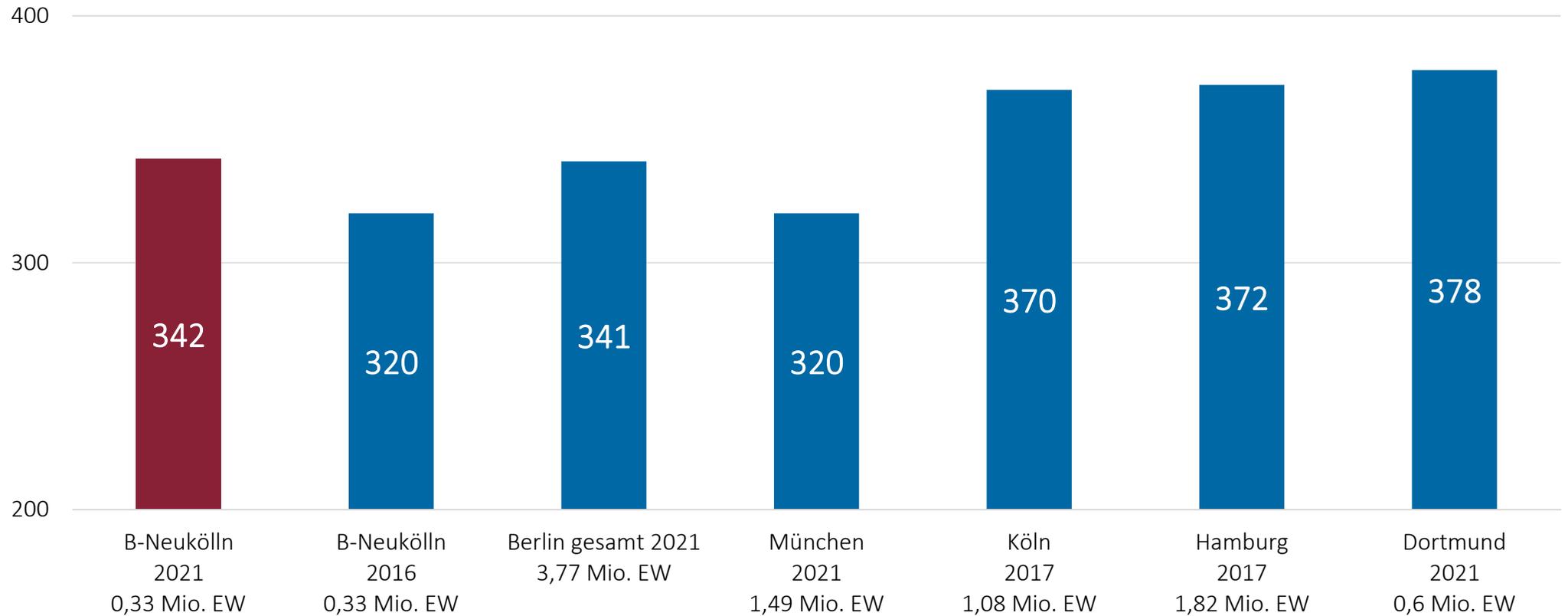
knapp 80 % zentrenrelevante Sortimente (inkl. Nahversorgung) in den dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen
ein unverändert hoher Wert

Anzahl Großflächenbetriebe nach Lage 2021

Warengruppen	zentrale Versorgungsbereiche	städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen	gesamt
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	25	16	5	46
übrige zentrenrelevante Sortimente	20	1	4	25
nicht zentrenrelevante Sortimente	4	0	13	17
Einzelhandel gesamt	49	17	22	88

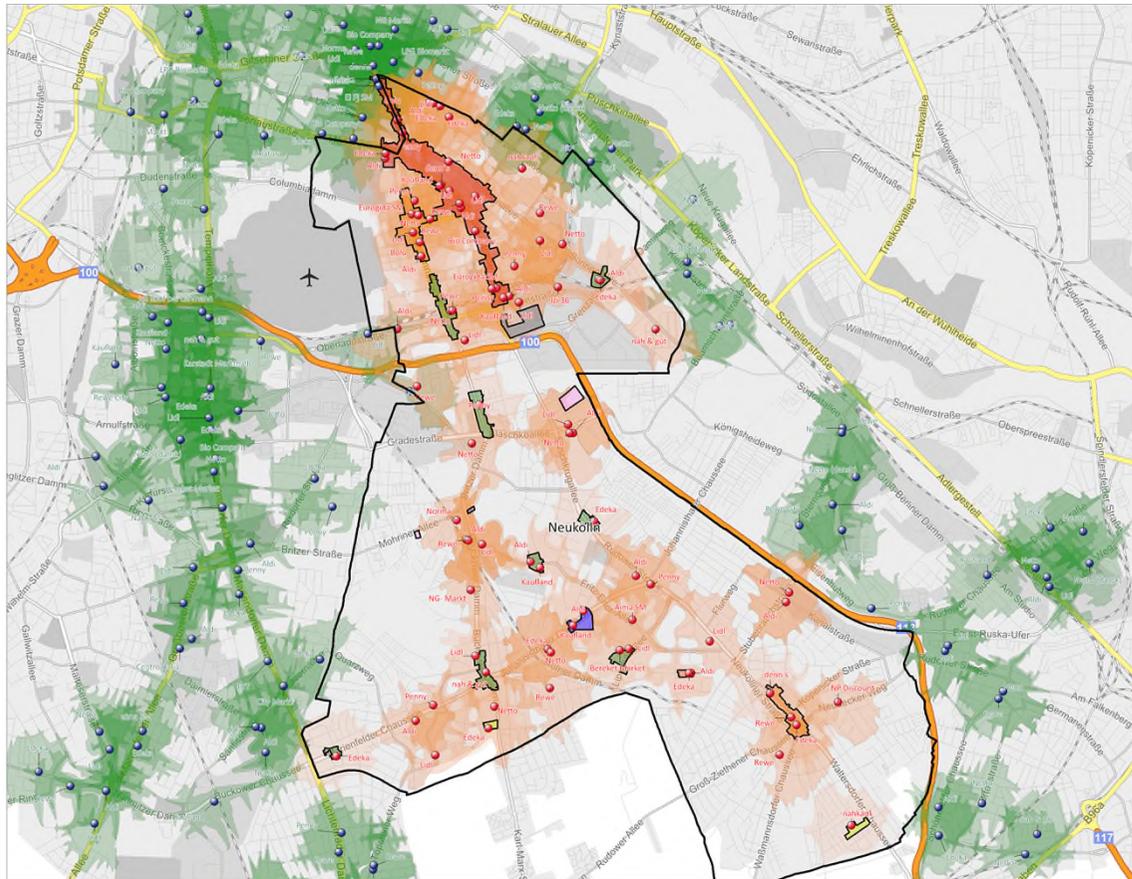
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016

Positive Entwicklung der Nahversorgung



Quelle: GMA-Daten für die jew. Jahre im Rahmen der jew. Zentren- und Einzelhandelskonzepte; Ausnahme: Berlin und Berlin-Neukölln: SenSW und Deutschland gesamt: EHI 2021, S. 65, ohne Spezialgeschäfte und nicht organisierter Lebensmittelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche; GMA-Berechnungen 2021

Die Nahversorgung ist nahe bei den Menschen



- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- pot. Nahversorgungszentrum
- gesamt. Fachmarkttagglomeration
- überg. Fachmarktstandort
- bezirklicher Fachmarktstandort

- 800-m-fußläufige Distanz
- Anbieter Neukölln
- Anbieter Nachbarbezirke

Aktuelle Abdeckung:

- **87 % bei 400 m**
- **89 % bei 800 m**

Agenda

Konzept 2023

GMA

Drei zentrale Steuerungselemente für Neukölln



Städtebauliche Zielsetzungen (übergeordnete Ziele und bezirkliche Leitlinien)

- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur
- Erhalt und Stärkung der Zentren
- Gewährleistung der Nahversorgung im gesamten Bezirk
- Fachmarktstandorte als sinnvolle und notwendige Ergänzungsstandorte
- Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen
- Neue Einzelhandelsbetriebe müssen sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfeldes einbinden
- Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten



Sortimentskonzept (übergeordnete Vorgabe)

- Einordnung nach Zentrenrelevanz
- städtebaulichen Zielsetzungen
- landes- und regionalplanerischen Vorgaben

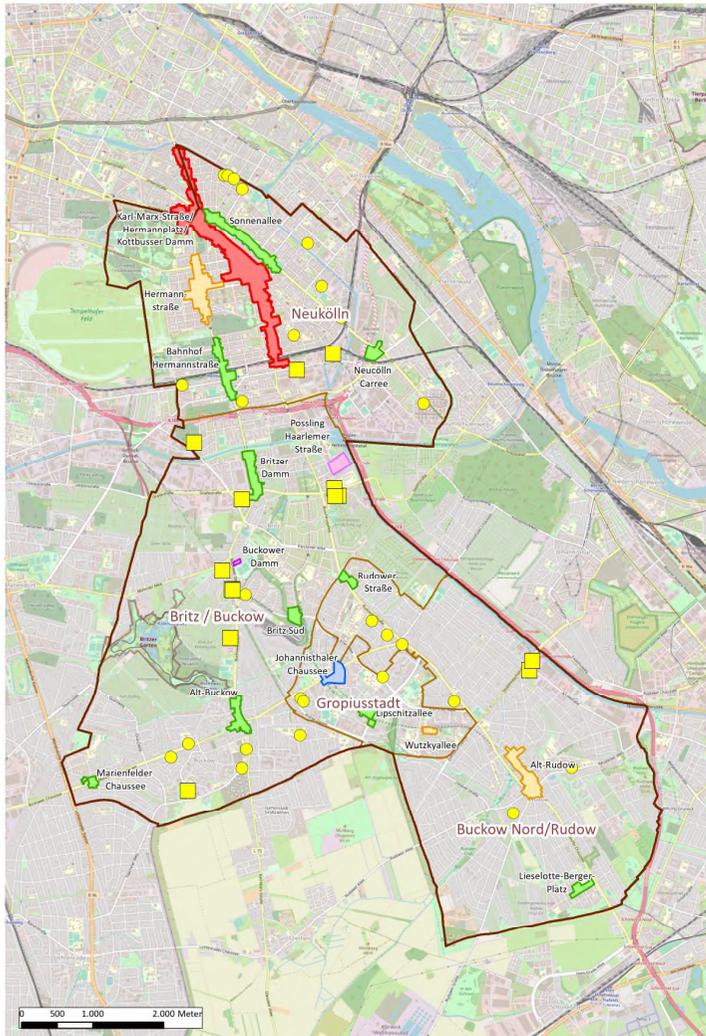


Standortkonzept

- Festlegung / Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung / Definition zentraler Versorgungsbereiche
- Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen

Zentren- und Standortstrukturmodell 2023

Änderungen zu 2016



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- bezirklicher Fachmarktstandort
- übergeordneter Fachmarktstandort
- Nahversorgungsstandort
- Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung

Zentrale Versorgungsbereiche (abschließend)

- in Teilen nicht mehr alle „funktionsgerecht“ gem. der Hierarchiestufe (z. B. OTZ Wutzkyallee), dennoch Beibehalt (Änderung auf Senatsebene notwendig)
- In Teilen erfolgte räumliche Anpassungen der Abgrenzung
- Neu hinzugekommen: Lieselotte-Berger-Platz als NVZ

Fachmarktstandorte (abschließend)

- Auflösung der Fachmarkttagglomeration Grenzallee / Naumburger Straße
- Auflösung des übergeordneten Fachmarktstandorts an der Mohriner Allee (Schließung Gartencenter Deutscher)
- Fortführung der beiden **Fachmarktstandorte Haarlemer Straße** (übergeordneter Fachmarktstandort) bzw. **Buckower Damm** (bezirklicher Fachmarktstandort)

Nahversorgungsstandorte (nicht abschließend)

- Entwicklung großflächiger Angebotsformate ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich

Sonstiges

- Auflösung von Verkaufsflächenobergrenzen (Orientierungswert)

GMA

Zentrale Steuerungsgrundsätze Neukölln 2023

in zentralen Versorgungsbereichen

Zentrale Versorgungsbereiche	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	ohne Flächenbegrenzung	ohne Flächenbegrenzung	ohne Flächenbegrenzung
Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee	bis zu 1.000 m ² VK*	bis zu 5.000 m ² VK*	ohne Flächenbegrenzung
Ortsteilzentren (Hermannstraße, Wutzkyallee, Alt-Rudow)	bis zu 1.000 m ² VK*	bis zu 2.500 m ² VK*	ohne Flächenbegrenzung
Nahversorgungszentren (Alt-Buckow, Bahnhof Hermannstraße, Britz Süd, Britzer Damm, Lipschitzallee, Neucölln Carree, Rudower Straße, Lieselotte-Berger-Platz, Marienfelder Chaussee, Sonnenallee)	kleinflächig**	bis zu 2.000 m ² VK*	kleinflächig

* die max. Größe des Vorhabens muss der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches angemessen sein und darf die Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen (Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse)

** zentrenrelevante Sortimente sollten auch mit der Ansiedlung einen deutlich nachgeordneten Umfang des NVZ einnehmen

*** Nachweis der städtebaulichen Integration gem. Bauministerkonferenz (vgl. Kapitel IV. 3.2 bzw. Kapitel IV. 5)

**** Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2.500 m² VK; Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse

Zentrale Steuerungsgrundsätze Neukölln 2023

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Standorte außerhalb zVBe (nicht abschließend)	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Nahversorgungsstandorte (z. B. Maybachufer, Kiehlufer, Sonnenallee, Glasower Straße, Silbersteinstraße)	kleinflächig	ausnahmsweise großflächig möglich*** bis max. 1.500 m ² VK	kleinflächig
Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung (z. B. Späthstraße, Kanalstraße)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	kleinflächig
Übergeordneter Fachmarktstandort (Haarlemer Straße) Bezirklicher Fachmarktstandort (Buckower Damm)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	großflächig möglich****
weitere Bereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-, MK- Gebiete gem. BauNVO)	kleinflächig	kleinflächig	kleinflächig
sonstige solitäre Standorte (WR-, GE, SO- (ohne EZH) Gebiete gem. BauNVO , § 34 Abs. 1 BauGB)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	Kleinflächig

* die max. Größe des Vorhabens muss der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches angemessen sein und darf die Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen (Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse)

** zentrenrelevante Sortimente sollten auch mit der Ansiedlung einen deutlich nachgeordneten Umfang des NVZ einnehmen

*** Nachweis der städtebaulichen Integration gem. Bauministerkonferenz (vgl. Kapitel IV. 3.2 bzw. Kapitel IV. 5)

**** Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2.500 m² VK; Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse

Empfehlungen zur Umsetzung

- **Politischer Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit den städtebaulichen Zielen, Sortimentsliste, Standortstruktur, Steuerungsempfehlungen
- **Planungsrechtliche Verankerung** im Rahmen der Bauleitplanung; Grundlage für Beurteilung nach § 34 BauGB (Berücksichtigung städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB)

Planungs- und Rechtssicherheit gibt es nur, wenn die Regeln im „Alltagshandeln“ auch gelebt werden! Begründete Ausnahmen sind in Sonderfällen möglich, bleiben aber Ausnahmen!





GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Quelle: Unsplash, Dave Small