



Dr. Lademann und Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

SPATH+NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND STADTFORSCHUNG

Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau

Vorstellung der Ergebnisse



Dipl.-Geogr. Sandra Emmerling, Partnerin/Prokuristin

Berlin, den 09. Mai 2016

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770

Dresden · Düsseldorf · Hamburg · Stuttgart

info@dr-lademann-partner.de · www.dr-lademann-partner.de



Inhaltsübersicht

- **Rahmendaten**
- **Angebotssituation**
- **Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung**
- **Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität**
- **Strategieempfehlung und Expansionsrahmen**
- **Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze**
- **Zentreneinstufung und –abgrenzungen**

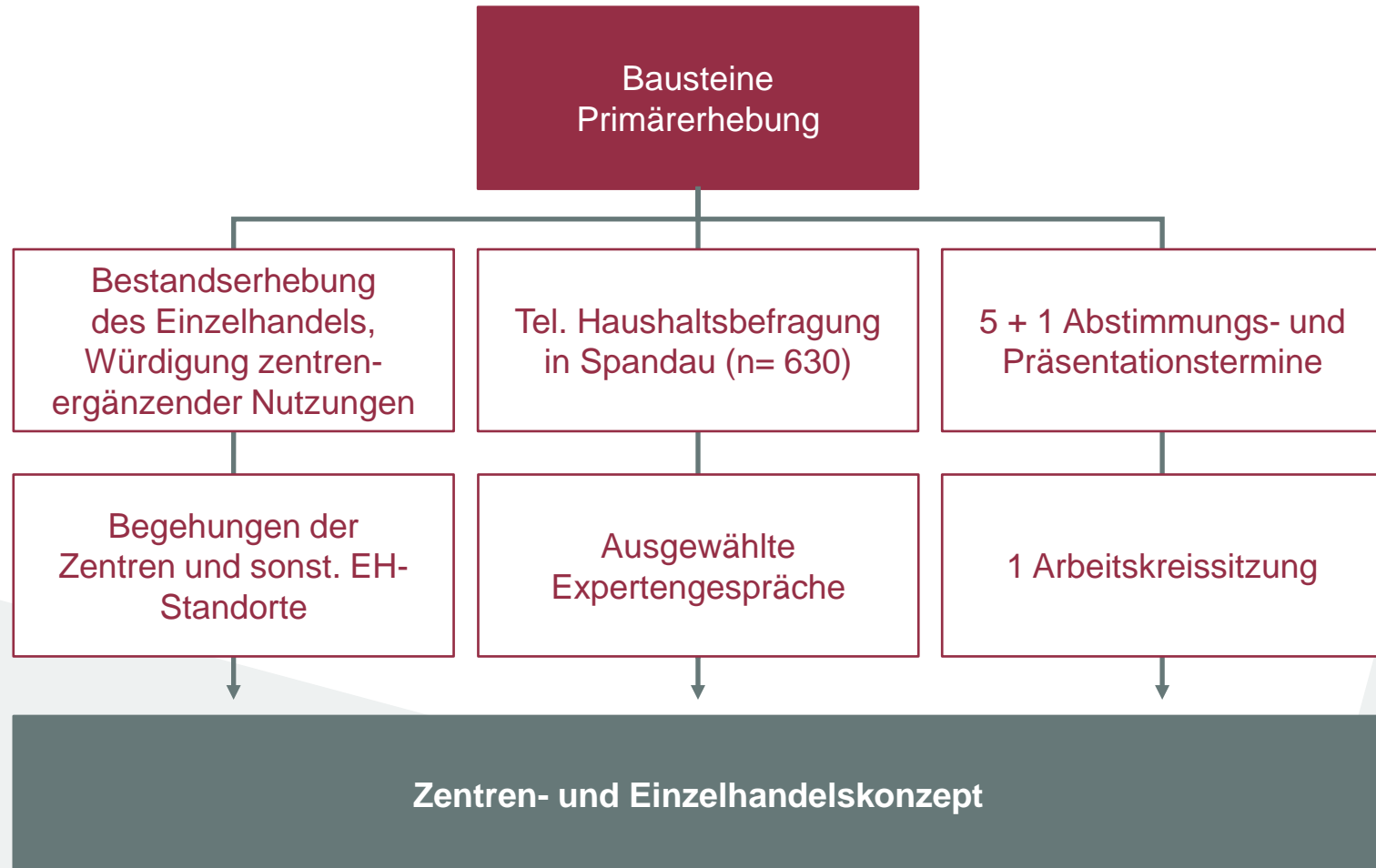


Inhaltsübersicht

- **Rahmendaten**
- **Angebotssituation**
- Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität
- Strategieempfehlung und Expansionsrahmen
- Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze
- Zentreneinstufung und –abgrenzungen



Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung waren im Bezirk Spandau folgende Primärerhebungen erforderlich:





Erarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts Kommunikationsstruktur





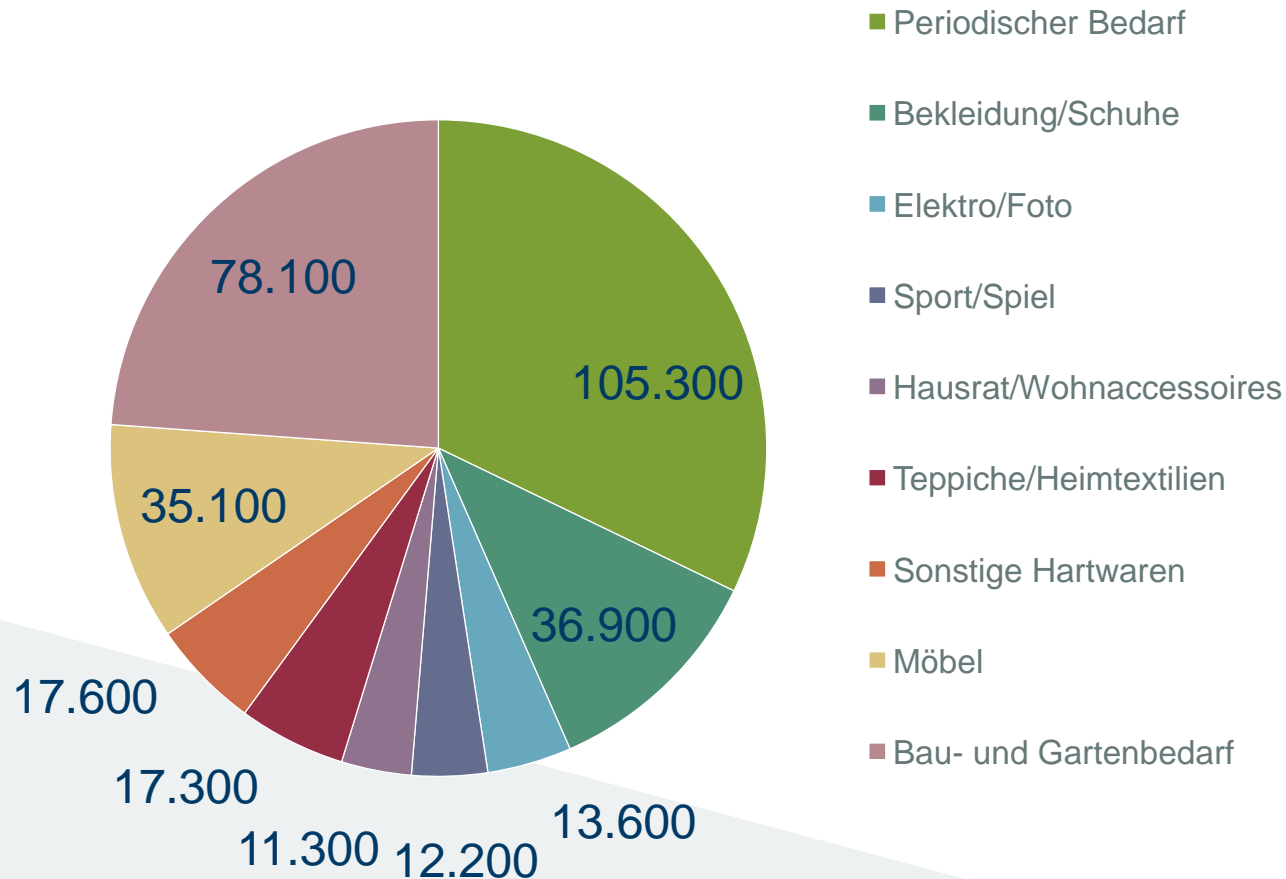
Die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Berliner Bezirk Spandau sind mit Stand 2012 als leicht positiv zu bewerten.

Einwohnerentwicklung	positive Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Spandau seit 2007 (rd. +0,4 % p.a.). Im Jahr 2012: rd. 228.900 Einwohner, 2020: rd. 235.900 Einwohner (+0,4 % p.a.)
Altersstruktur	Im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlicher Anteil an Unter-18-Jährigen und Über-64-Jährigen. Kleinräumig heterogen
Erwerbstätigenstruktur	Abnahme der absoluten Arbeitslosenzahlen seit 2008: 2012: rd. 13,8 % (Berlin 13,3 %), überbezirkliche Pendlerverflechtungen
Kaufkraft	Kaufkraftkennziffer im Bezirk bei 96,1 (Berlin 94,8); kleinräumig uneinheitlich (Spandau Mitte 90,0; Gatow/Kladow 116,7)
Tourismus	Ankünfte 2011: 192.000, Übernachtungen 2011: 404.000; zusätzliche Potenziale für den EH durch Tagestourismus

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; SenStadt, GfK 2011, Arbeitsagentur



Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Bezirk Spandau (rd. 327.500 qm VKF)

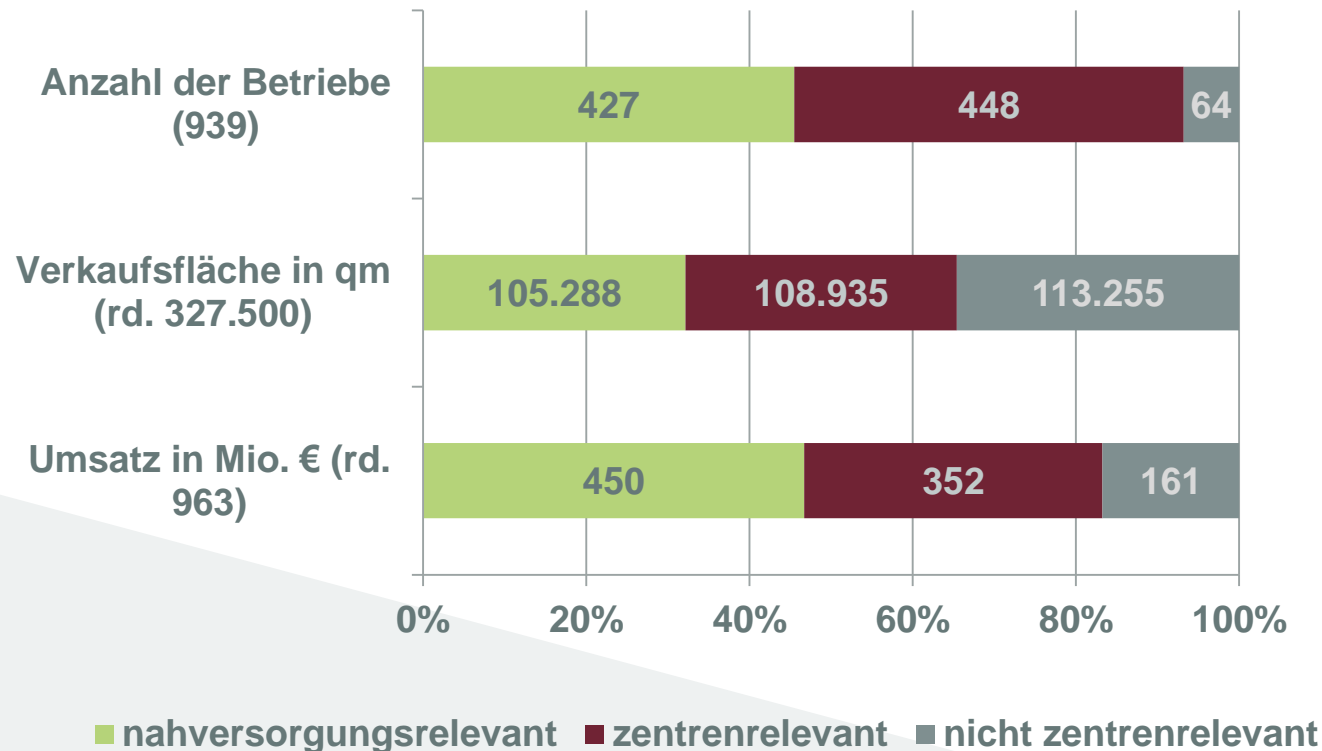


Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. Stand 2013/2015.



Die Spandauer Einzelhandelsstruktur wird durch einen funktionsgerechten Angebotsmix geprägt.

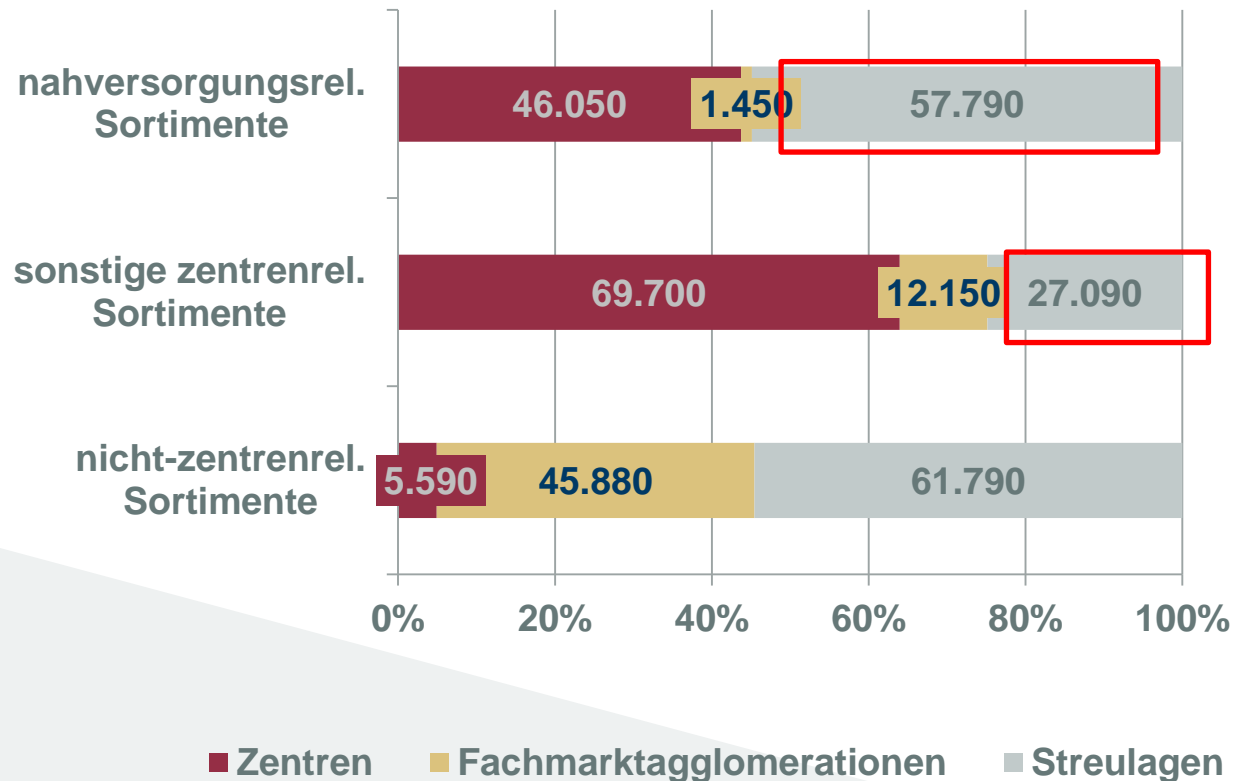
Branchenstruktur des Einzelhandels im Berliner Bezirk Spandau





Die bezirklichen Zentren stehen mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 37 % im Wettbewerb zu den sonstigen Lagen.

Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Spandau





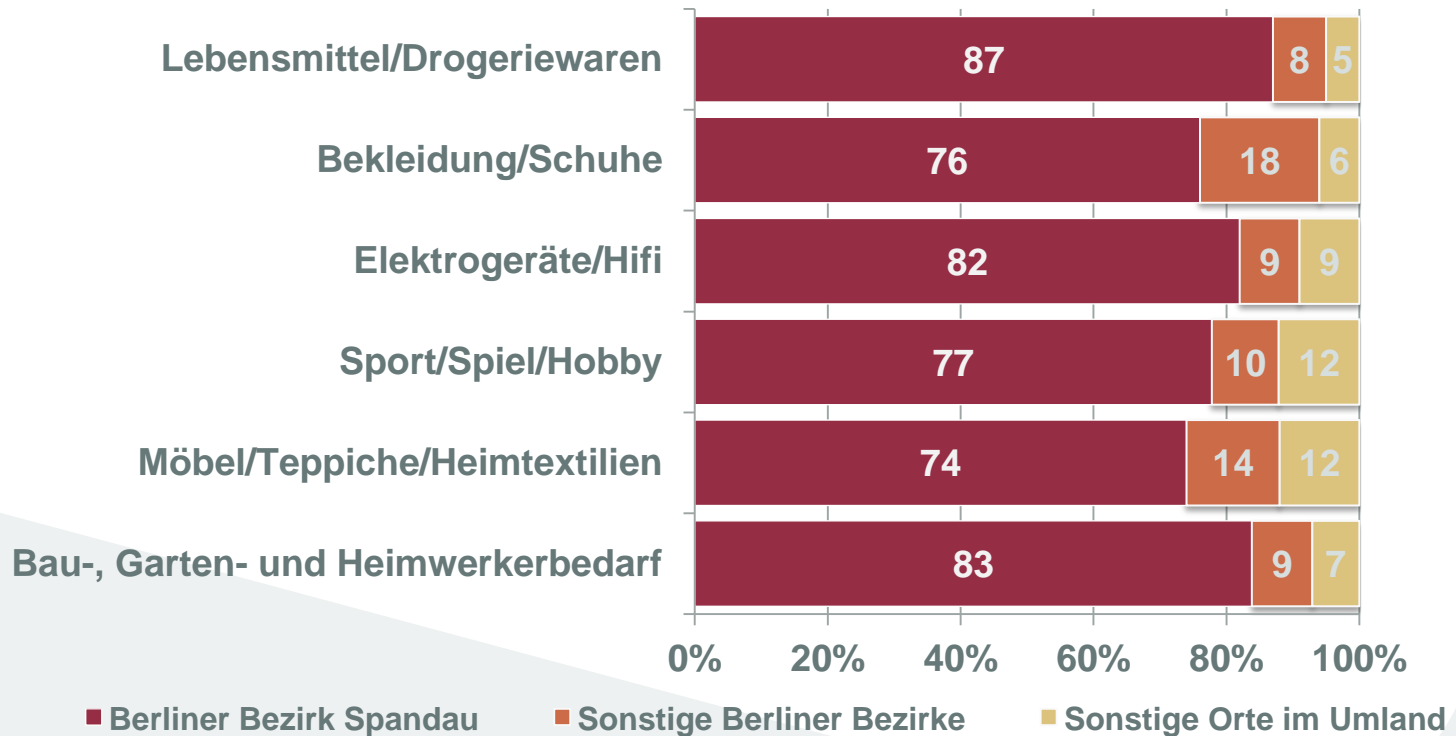
Inhaltsübersicht

- Rahmendaten
- Angebotssituation
- **Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung**
- Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität
- Strategieempfehlung und Expansionsrahmen
- Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze
- Zentreneinstufung und –abgrenzungen



Die Befragten tätigen zwischen rd. 74 und 87 % ihrer Einkäufe/Ausgaben in dem Bezirk Spandau.

Einkaufsorientierung (Ausgabenanteile) der Befragten innerhalb des Bezirkes Spandau in %

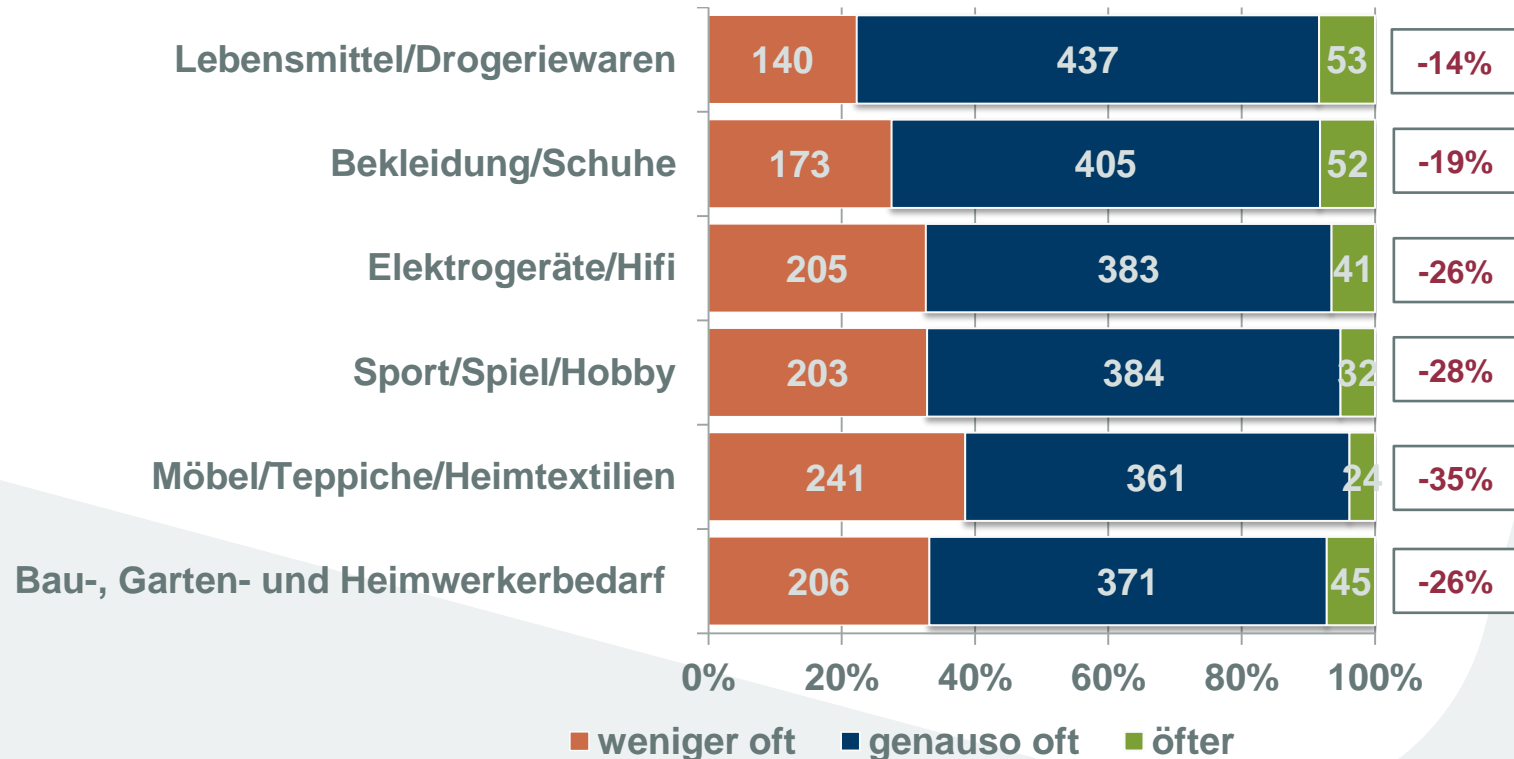


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung 2013, n=630 (Werte gerundet)



Die befragten Verbraucher haben sich in den letzten Jahren in allen Branchen in signifikanten Maße vom Bezirk Spandau als Einzelhandelsstandort abgewandt.

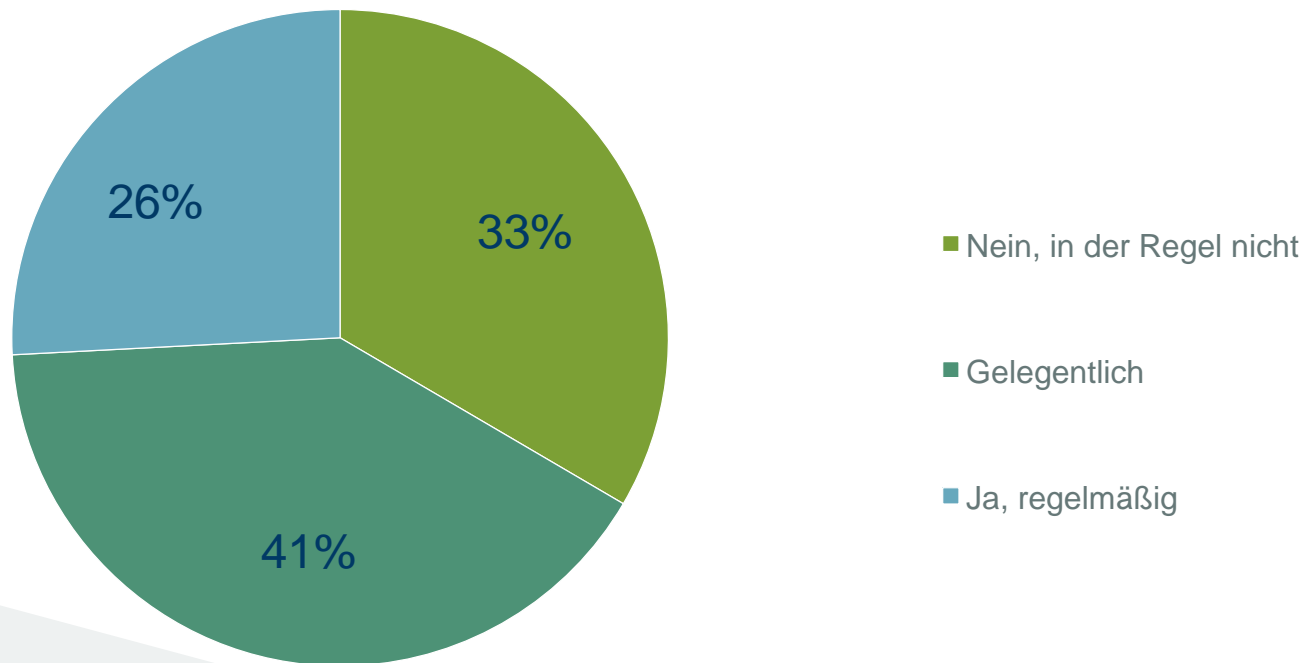
Veränderung der Einkaufsorientierung der Befragten innerhalb des Bezirkes Spandau in den letzten 3 bis 5 Jahren in %



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung 2013, n=630 (Werte gerundet)



Wenn Sie in den Spandauer Arcaden einkaufen - suchen Sie danach oder davor auch die Geschäfte außerhalb des Centers auf?



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung 2013, n=629 (Werte gerundet)



Stärken und Schwächen der Spandauer Innenstadt (inkl. Arcaden)

- + Vielseitiges Angebot an Geschäften (29 %)
- + Gute Atmosphäre der Altstadt (18 %)
- + Schnelle Erreichbarkeit, gute Verkehrsanbindung (13 %)
- + Kurze Wege, alles zentral gelegen (9 %)
- + Günstige Preise (7 %)
- + Marktplatz (6 %)
- + Arcaden (6 %)
- + Übersichtliche Gestaltung
- + Fußgängerzone
- + Karstadt
- + Viele kleine Fachgeschäfte
- + ...

- Zu viele Billigläden (19 %)
- Schmutzige Straßen (13 %)
- Zu wenige und teure Parkmöglichkeiten (11 %)
- Zu wenig Auswahl an Geschäften (11 %)
- Zu wenig kleine Fachgeschäfte (8 %)
- Zu wenig Sicherheit auf den Straßen (6 %)
- Zu viele Leerstände (6 %)
- Zu wenig kulturelle Angebote
- Zu wenig Gastronomieangebote
- Zu volle Geschäfte
- ...

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung 2013, n=514/462 (Mehrfachnennungen möglich)



Welche Sortimente bzw. Geschäfte konnten die Spandauer Innenstadt inkl. Arcaden als Einkaufsstandort noch attraktiver machen?

Nennungen	Anteil
■ Mehr Geschäfte generell	24%
■ Mehr kleine Fachgeschäfte	17%
■ Vermisse nichts, bin zufrieden	13%
■ Abwechslungsreicheres Gastronomieangebot	13%
■ Bekleidung	13%
■ Lebensmittel	6%
■ Geschäfte mit exklusiven, ausgefallenen Markenprodukten	5%
■ Mehr große Kaufhäuser	5%
■ Elektroartikel	4%

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung 2013, n=328 (Mehrfachnennungen möglich)



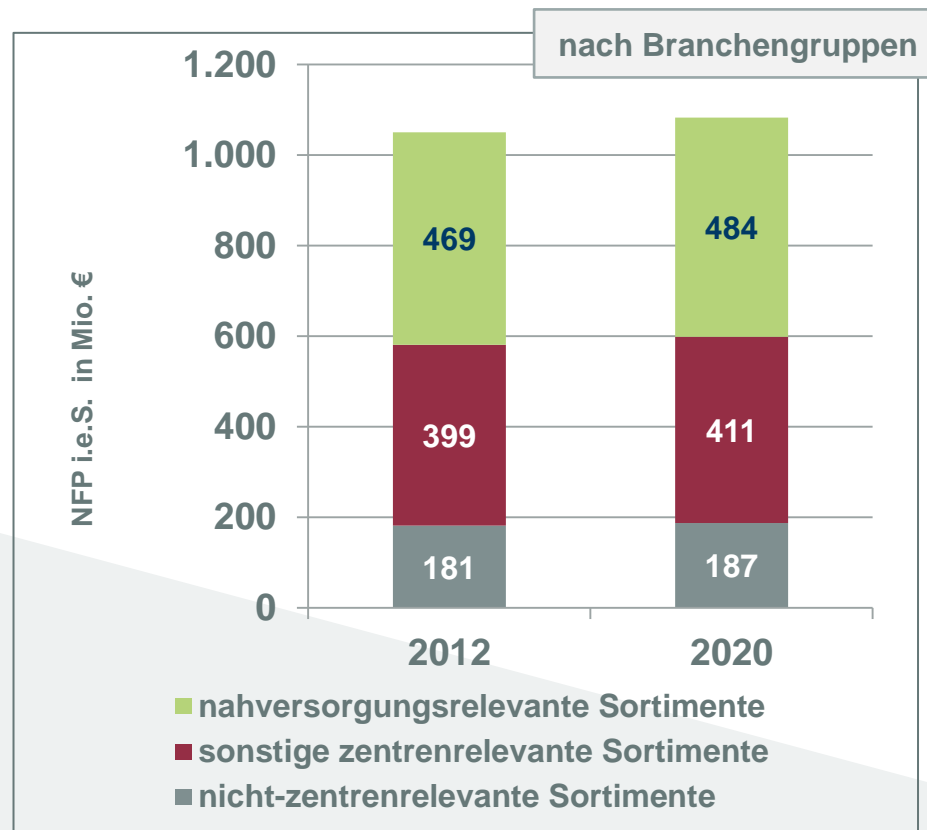
Inhaltsübersicht

- Rahmendaten
- Angebotssituation
- Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- **Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität**
- Strategieempfehlung und Expansionsrahmen
- Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze
- Zentreneinstufung und –abgrenzungen



Das Nachfragepotenzial (im engeren Sinne) im Bezirk Spandau wird bis zum Jahr 2020 um rund 32 Mio. € auf 1,08 Mrd. € ansteigen.

Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Bezirk Spandau



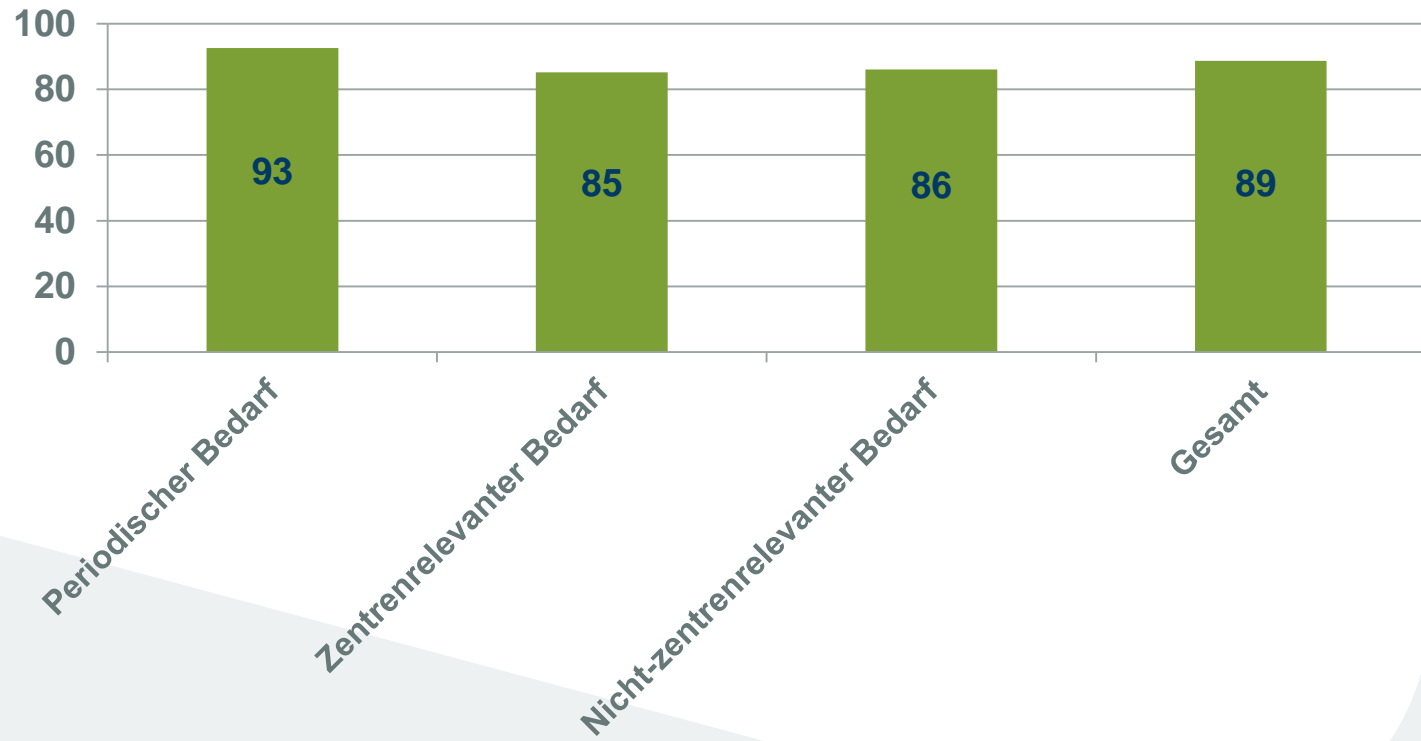
Bereits abgezogen wurden die Ausgaben im Onlinehandel (2012: ca. 10 % des NFP i.w.S.).

Im Jahr 2012 noch nicht absehbares Zusatz-Potenzial durch überproportionale Zuwanderung/neue Einwohnerprognosen.



Per Saldo fließen aus Spandau rd. 11 % der Nachfrage ab. Die Einkaufsorientierungen auf den Bezirk weisen keine signifikanten branchenspezifische Unterschiede auf.

Zentralität (in %)



Quelle: Dr. Lademann & Partner, Stand 2013/2015

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.



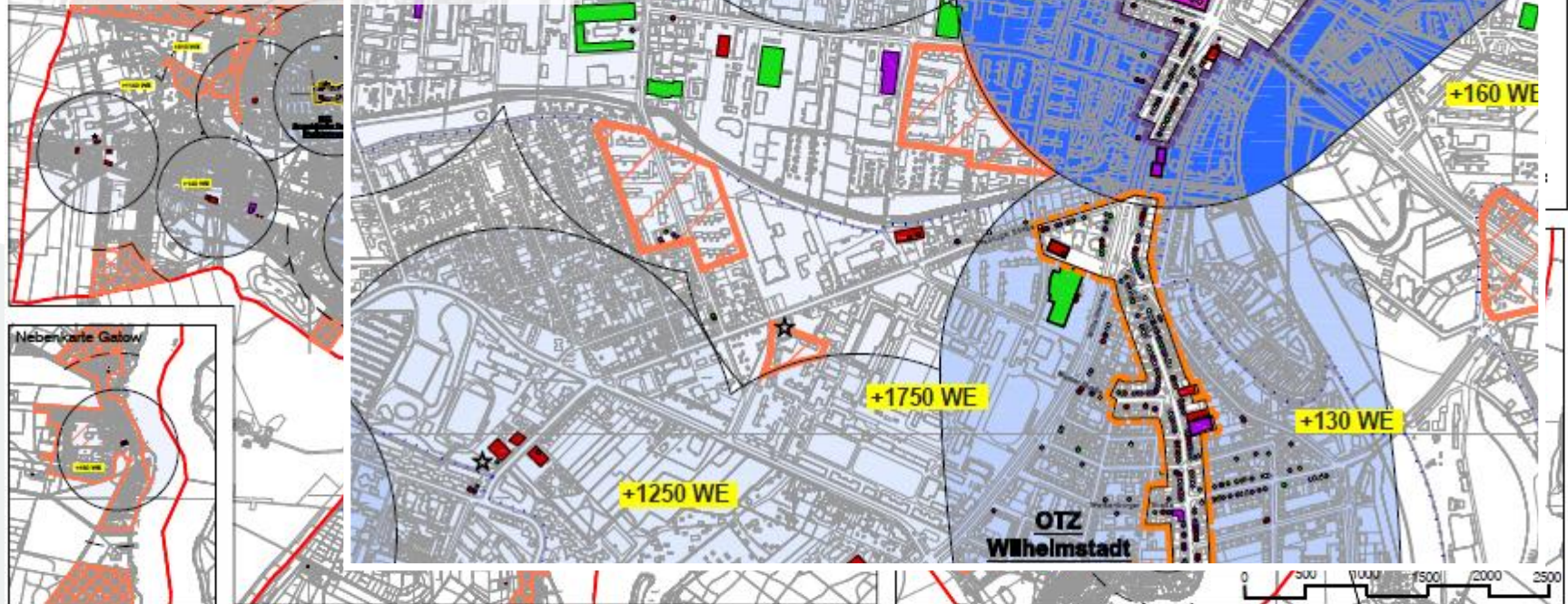
Die Verkaufsflächendichte in Spandau fällt durchschnittlich aus. Bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind Ansiedlungsspielräume erkennbar. Nennenswerte Potenziale vor allem durch Aufwertung der bestehenden Angebote.

Verkaufsflächendichte* im Bezirk Spandau im Vergleich				
	Nahversorgungsrel. Sortimente	Sonstige zentrenrel. Sortimente	Nicht-zentrenrel. Sortimente	Gesamt
Bezirk Spandau	460	476	495	1.431
Bezirk Pankow	552	445	285	1.281
Bezirk Treptow-Köpenick	449	300	291	1.040
Bezirk Neukölln	430	300	398	1.137
Bundesdurchschnitt	500	450	490	1.440
Spannweite	300 - 700	400 - 1000	300 - 1200	1.000 - 2.500
Quelle: Erhebungen aus anderen Studien von Dr. Lademann & Partner (mit Ausnahme von Neukölln, Junker & Kruse).				
*In qm Verkaufsfläche je 1.000 Einw ohner.				

Berlin 1.300 qm/1.000 EW



- Berücksichtigung von Wohngebieten im Bestand und in Planung
 - Nahversorgungsradien nach Versorgungsqualität
- > Hinweise auf Nachverdichtungspotenziale und Besondere Nahversorgungsstandorte





Die Nahversorgungssituation weist v.a. auf kleinräumiger Ebene auf Optimierungsbedarf hin.

- 427 Betriebe mit rd. 105.300 qm nahversorgungsrel. Verkaufsfläche
- Verkaufsflächendichten fallen kleinräumig unterschiedlich aus: 280 qm/TEW (LOR Falkenhagener Feld) bis 720 qm/TEW (LOR Haselhorst)
- Mäßig ausgebaute Nahversorgungsstruktur: Erreichbarkeit des LEH ab 400 qm VKF (500/800 m Isochronen) deutet auf räumliche Versorgungslücken hin
- Dem LEH kommt zur Stabilisierung der Zentren wichtige Bedeutung zu.
- In Streulagen werden ‚Lücken‘ zu stärker von Lebensmitteldiscountern besetzt.
- Unterdurchschnittliche Betriebsgrößen (z.B. Discounter 760 qm, Supermärkte 510 qm)
- Empfehlung:
 - Zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung sollten bestandssichernde Maßnahmen (Großflächigkeit) zugestanden werden
 - Ggf. Umstrukturierungen zugunsten des Vollsortiments



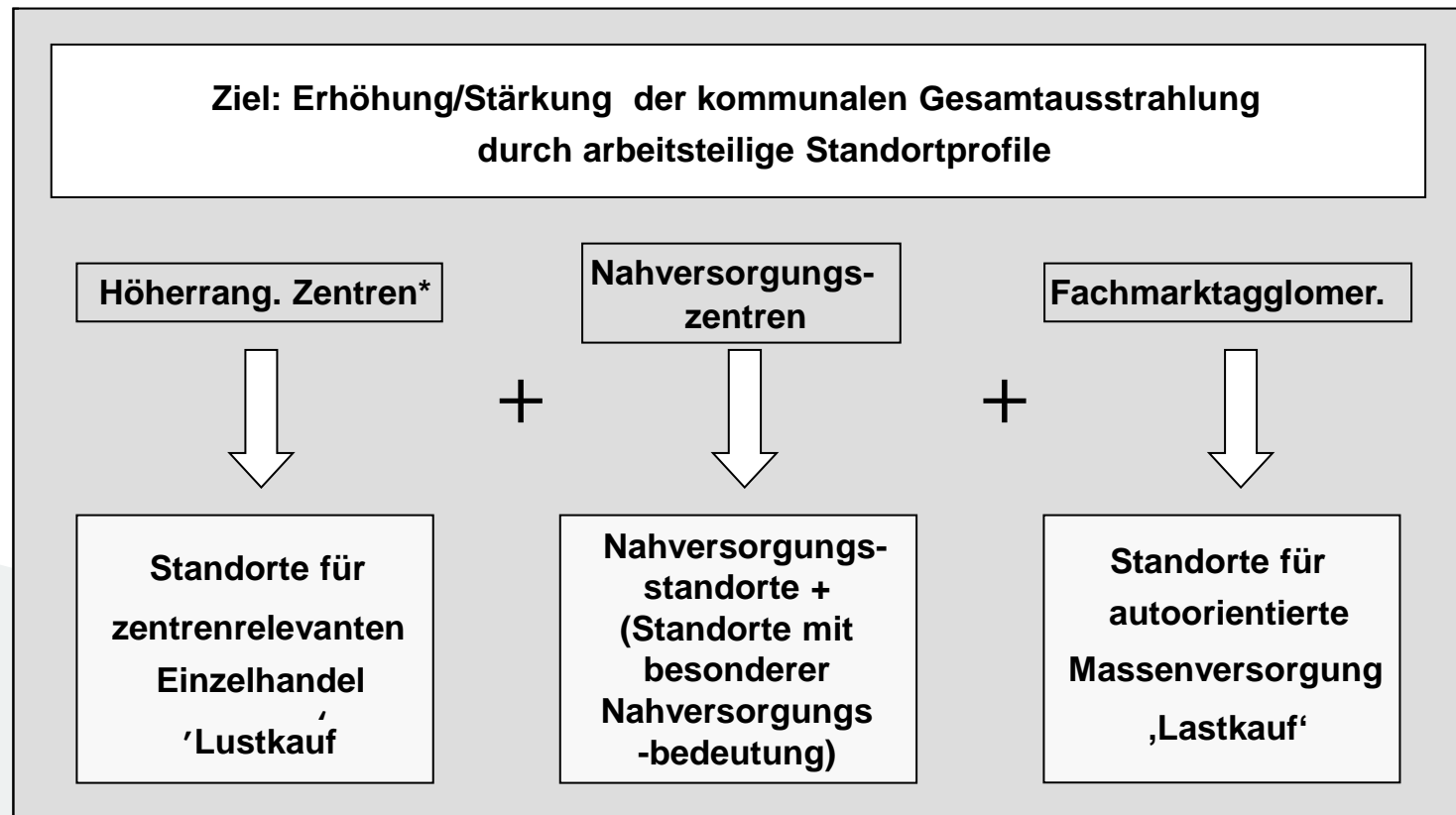
Inhaltsübersicht

- Rahmendaten
- Angebotssituation
- Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität
- **Strategieempfehlung und Expansionsrahmen**
- Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze
- Zentreneinstufung und –abgrenzungen



Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“ - Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung:

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile



* Ortsteil-, Stadtteil- und Hauptzentren.

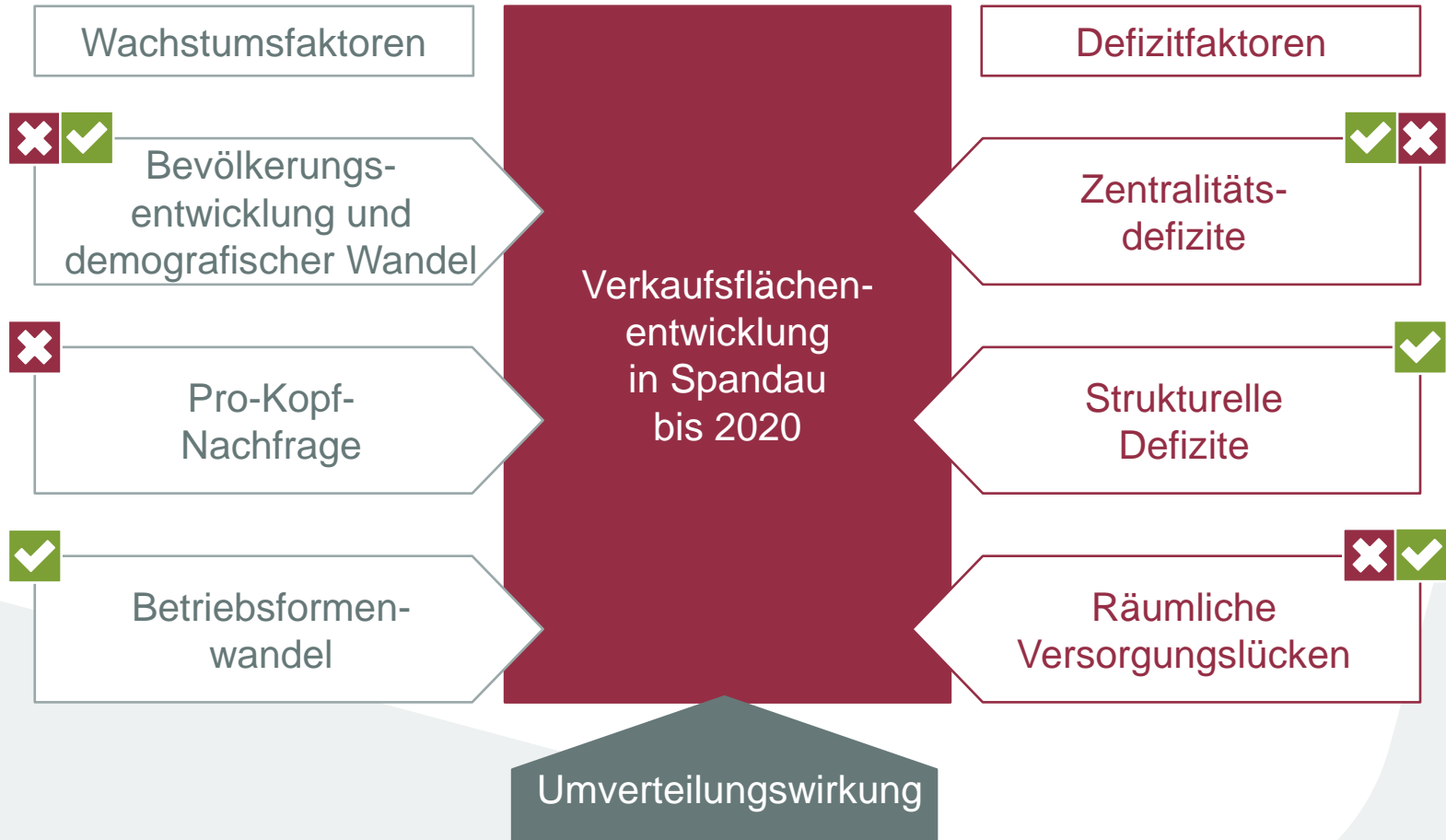



Spezialisieren – Konzentration auf die Zentren


Nahversorgungs- rel. Sortimente	<ul style="list-style-type: none">• In quantitativ gut versorgten Ortsteilen mit hoher räumlicher Abdeckung v.a. qualitative Verbesserungen (Erweiterung bestehender Betriebe auf zukunftsfähige und moderne Betriebsgrößen; nur struktureller/qualitativer Handlungsbedarf (z.B. bei Dominanz Discounter)• Wo keine vollständige räumliche Abdeckung vorhanden, gezielte Neuansiedlungen fördern (an Wohnsammelstraßen); 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



Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung im Bezirk Spandau



 bringt Impulse für die Entwicklung in Spandau

 bringt keine Impulse für die Entwicklung in Spandau



(Endogener) Expansionsrahmen* für den Bezirk Spandau bis 2020: Gesicherte Planvorhaben sind abzuziehen. – Wachsende Bevölkerungszahlen

Faktoren	Nahvers. Sort.	Zentrenrel. Sort.	Nicht-zent. Sort.	Summe
VKF-Bestand in qm	105.300	108.900	113.300	327.500
Weitgehend verdrängungsneutraler Expansionsrahmen 2020	8.100	15.300	24.500	47.900
Potenziale mit Umsatzumverteilung (8 % des Umsatzes des EH)	9.200	9.500	9.800	28.500
Summe 2020 in qm	113.400- 122.600	124.200- 133.700	137.800- 147.600	375.400- 403.900

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner 2013/2015
* Werte gerundet



Inhaltsübersicht

- Rahmendaten
- Angebotssituation
- Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität
- Strategieempfehlung und Expansionsrahmen
- **Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze**
- Zentreneinstufung und –abgrenzungen



Dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Berliner Bezirk Spandau liegen die Vorgaben übergeordneter Planungen u.a. zur Einstufung und Lage von Zentren zugrunde:

- Landesentwicklungsprogramm 2007
- Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)
- Flächennutzungsplan
- Stadtentwicklungsplan „Zentren 3“ (Senatsbeschluss vom 12.4.2011) mit Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen
- Fachmarktzentrenkonzept
- Ausführungsvorschriften Einzelhandel
- Ausführungsvorschriften Zentrenkonzepte 2009
 - Bezirkliche Leitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)
 - Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

Gegenstromprinzip: U.U. Anpassung übergeordneter Konzepte auf Grundlage des Zentren- und Einzelhandelskonzepts



Bezirkliche Ziele und Leitlinien I der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

- 1. Die Gewährleistung der Nahversorgung, vor allem die der nicht mobilen Bevölkerung, ist sicherzustellen. Nahversorgungszentren sind vor schädlichen Auswirkungen benachbarter Einzelhandelsbetriebe, insbesondere großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu schützen.**
- 2. Die bezirklichen Zentren (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungs-zentren) sind in ihrer Funktion zu sichern sowie als attraktive und multifunktionale Zentrumsbereiche auszubauen.**
- 3. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auf die bezirklichen Zentren zu konzentrieren; dies gilt insbesondere für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Verkaufsfläche muss in Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums stehen.**
- 4. Neue Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Zentren sind in einer bezirklichen Gesamtbewertung in ihren Einflüssen auf die Zentrenstruktur zu untersuchen. Zentrenrelevante Sortimente sind zu vermeiden, zentrenrelevante Randsortimente zu begrenzen.**



Bezirkliche Ziele und Leitlinien II der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

- 5. Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich sollen nur in höherrangigen Zentren (vom Ortsteilzentrum aufwärts) zugelassen werden.**
- 6. Nahversorgungsangebote sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln; außerhalb von Zentren nur dann, wenn sie der Sicherung der Nahversorgung der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren haben.**
- 7. Nahversorgungsangebote auf bestehenden oder gemäß dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich vorgehaltenen Gewerbeflächen sind zu vermeiden.**
- 8. Bei Nahversorgungsangeboten in Streulagen soll die Anzahl der Stellplätze auf das für die Nahversorgungsbereiche erforderliche Maß begrenzt werden.**
- 9. Neue Einzelhandelsbetriebe müssen sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfelds einfügen.**
- 10. Kommunale, kulturelle, und gastronomische Einrichtungen sowie bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen sind vorrangig innerhalb der städtischen Zentren anzusiedeln.**



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

- Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- Bestandsschutz/Sicherung bestehender Betriebe
- Handwerkerprivileg
- Kriterien für die Bewertung von Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Nahversorgungsrelevante Sortimente** (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen vorrangig in festgelegten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Ihre Größe und Betriebsform soll sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs einordnen. Auf benachbarte Zentren dürfen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen (sog. „Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche“).
- Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung herangezogen werden, wenn ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann, ein funktionales Zusammenwirken des Ergänzungsstandorts mit dem vorhandenen Zentrum angenommen werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt (Verträglichkeitsnachweis).



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Nahversorgungsrelevante Sortimente** (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

- In der Regel (Orientierungswerte) sind bei Ansiedlung, Änderung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen oder unmittelbar daran angrenzend keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der im Zentrenkonzept festgelegte **Entwicklungsrahmen für das jeweilige Zentrum** beachtet wird und die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden:

Hauptzentren: keine Begrenzung

Stadtteilzentren: bis max. 5.000 qm VKF

Ortsteilzentren: bis max. 2.500 qm VKF

Nahversorgungszentren: bis max. 1.500 qm VKF

Der Entwicklungsrahmen gilt als eingehalten, soweit der Korridor des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs um nicht mehr als 10 % überschritten wird.

(Sonst Einzelfallprüfung).



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Nahversorgungsrelevante Sortimente** (in Anlehnung an die AV Zentrenkonzepte)

- Für **Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** gelten folgende Kriterien:
 - bis max. 800 qm VKF; bei Flächen über der Schwelle zur Großflächigkeit detaillierte Einzelfallbetrachtung erforderlich;
 - nicht mehr als geringfügige räumliche Überschneidung des Einzugsbereichs mit den Kerneinzugsbereichen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche (fußläufiger Einzugsbereich mit einem Radius von 500 bis 800 m);
 - Beschränkung von Verkaufsfläche und Sortiment auf den nachgewiesenen Nahversorgungsbedarf der im engeren Umfeld wohnenden Bevölkerung (Orientierungswert: von bis zu 0,45 qm VKF/EW);
 - jeweils nicht mehr als 10 % Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen;
 - keine kumulativen Auswirkungen mit geplanten oder bereits realisierten Vorhaben (Berücksichtigung der sog. „Vorschädigung“);
 - Stellplatzanzahl nur in dem für die Nahversorgung erforderlichen Maß;
 - keine Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (FNP) / GI- und GE-Flächen (B-Plan-Ebene).
- Bestehende und geplante Betriebe in den „Nahversorgungsstandorten mit besonderer Versorgungsfunktion“ sind in ihrer Zukunftsfähigkeit zu erhalten und zu stärken - in begründeten Fällen auch mit Verkaufsflächen über der Schwelle zur Großflächigkeit.



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel** (ohne Nahversorgung; in Anlehnung an AV Zentrenkonzepte)

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind **nur** innerhalb der städtischen Zentren zuzulassen. Ihre Größe und Betriebsform soll sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs befinden. Auf benachbarte Zentren dürfen keine schädigenden Auswirkungen ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen („Vorschädigung“ eines zentralen Versorgungsbereichs).
- Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch **Flächen in der unmittelbaren Umgebung** herangezogen werden, wenn ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann, ein funktionales Zusammenwirken des Ergänzungsstandorts mit dem vorhandenen Zentrum angenommen werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt.



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel** (ohne Nahversorgung, in Anlehnung an AV Zentrenkonzepte)

- Ansiedlungen, die nicht der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen, sind in ihren Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu untersuchen (Einzelfallprüfung). Dabei ist eine mögliche „Vorschädigung“ der Zentren zu berücksichtigen.
- In der Regel sind bei Ansiedlung, Änderung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen oder unmittelbar daran angrenzend keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der im Zentrenkonzept festgelegte **Entwicklungsrahmen für das jeweilige Zentrum** beachtet wird und die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden:
 - **Hauptzentren: keine Begrenzung**
 - **Stadtteilzentren: bis max. 3.000 qm VKF**
 - **Ortsteilzentren: bis max. 1.000 qm VKF**Der Entwicklungsrahmen gilt als eingehalten, soweit der Korridor des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs um nicht mehr als 10 % überschritten wird. Auch der sonstige nicht-großflächige zentrenrelevante Einzelhandel soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel** (in Anlehnung an AV Zentrenkonzepte)

- **Prioritär soll die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder unmittelbar angrenzend an die ausgewiesenen Zentren erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann.**
- **In zweiter Priorität ist eine Ansiedlung innerhalb der ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen oder an sonstigen geeigneten Fachmarktstandorten nach folgenden Maßgaben vorzusehen:**
 - **Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf maximal 800 qm zu begrenzen und müssen auf das Kernsortiment bezogen sein (Sonst: Einzelfallprüfung).**
 - **Es dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten.**
 - **Das Vorhaben lässt sich städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich einordnen.**



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel** (in Anlehnung an AV Zentrenkonzepte)

- Die Änderung oder Erweiterung bestehender großflächiger Betriebe ist in der Regel als verträglich anzusehen, wenn die Erweiterungsfläche maximal 10 % der im Kernsortiment vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Erweiterungen im Randsortiment sind in der Regel nicht zulässig, wenn bereits eine Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 qm ausgeschöpft sind (Einzelfallprüfung).



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - **Bestandsschutz/Sicherung bestehender Betriebe**

- Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst sind, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen geändert haben (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur).



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – **Handwerkerprivileg** (in Anlehnung an AV Zentrenkonzepte)

- Verkaufsflächen von Betrieben des produzierenden Gewerbes sind, auch in Gewerbe- und Industriegebieten, nur unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (800 qm Verkaufsfläche) zuzulassen. Der Verkauf muss dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet, der Einzelhandelsumsatz deutlich untergeordnet sein.



Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - Kriterien für die Bewertung von Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen

- Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich;
- Beachtung des Entwicklungsrahmens für den zentralen Versorgungsbereich; bei einer Überschreitung um mehr als 10 % ist eine umfassende Einzelfallprüfung hinsichtlich der Auswirkungen (Umsatzumverteilungswirkungen) erforderlich;
- keine mehr als unwesentlichen schädlichen Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den bestehenden Einzelhandel (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgung), unter Berücksichtigung einer möglichen „Vorschädigung“;
- Anbindung an Wohngebiete;
- Schließung räumlicher Versorgungslücken;
- qualitative Verbesserung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur (Beseitigung struktureller Defizite);
- Maßstäblichkeit bezogen auf die Nutzungen im Umfeld;
- Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad;
- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln;
- Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr;
- Stellplatzausstattung;
- Impulsfunktion für bestehende Einzelhandels- und handelsergänzende Nutzungen.



Inhaltsübersicht

- Rahmendaten
- Angebotssituation und Versorgungslage
- Nachfragesituation / Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- Nachfragepotenzial, Versorgungslage und Zentralität
- Strategieempfehlung und Expansionsrahmen
- Bezirkliche Leitlinien und Grundsätze
- **Zentreneinstufung und –abgrenzungen**



Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Begriff
„Versorgungsbereich“

Räumlich abgrenzbarer Bereich, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt

Bereich umfasst in der Regel neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen

Begriff
„zentral“

Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem bestimmten Spektrum an Waren und sonstigen Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellt



Zentreneinstufung Gesamtstädtische Festlegungen

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

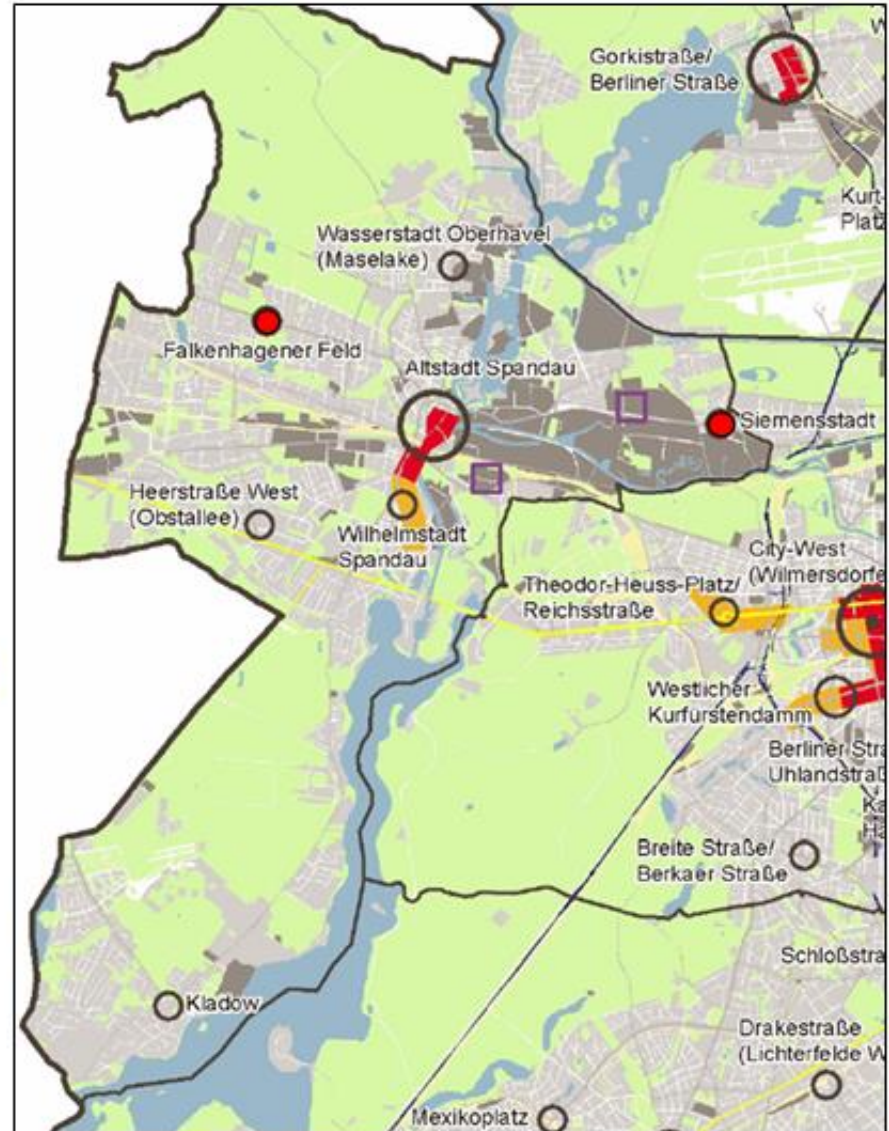
Hauptzentrum Altstadt Spandau
kein Stadtteilzentrum
fünf Ortsteilzentren

Zwei Fachmarkttagglomerationen

Widerspruch StEP – FNP ●
(Siemensstadt, Falkenhagener Feld)

Nahversorgungszentren:

Nicht im StEP enthalten



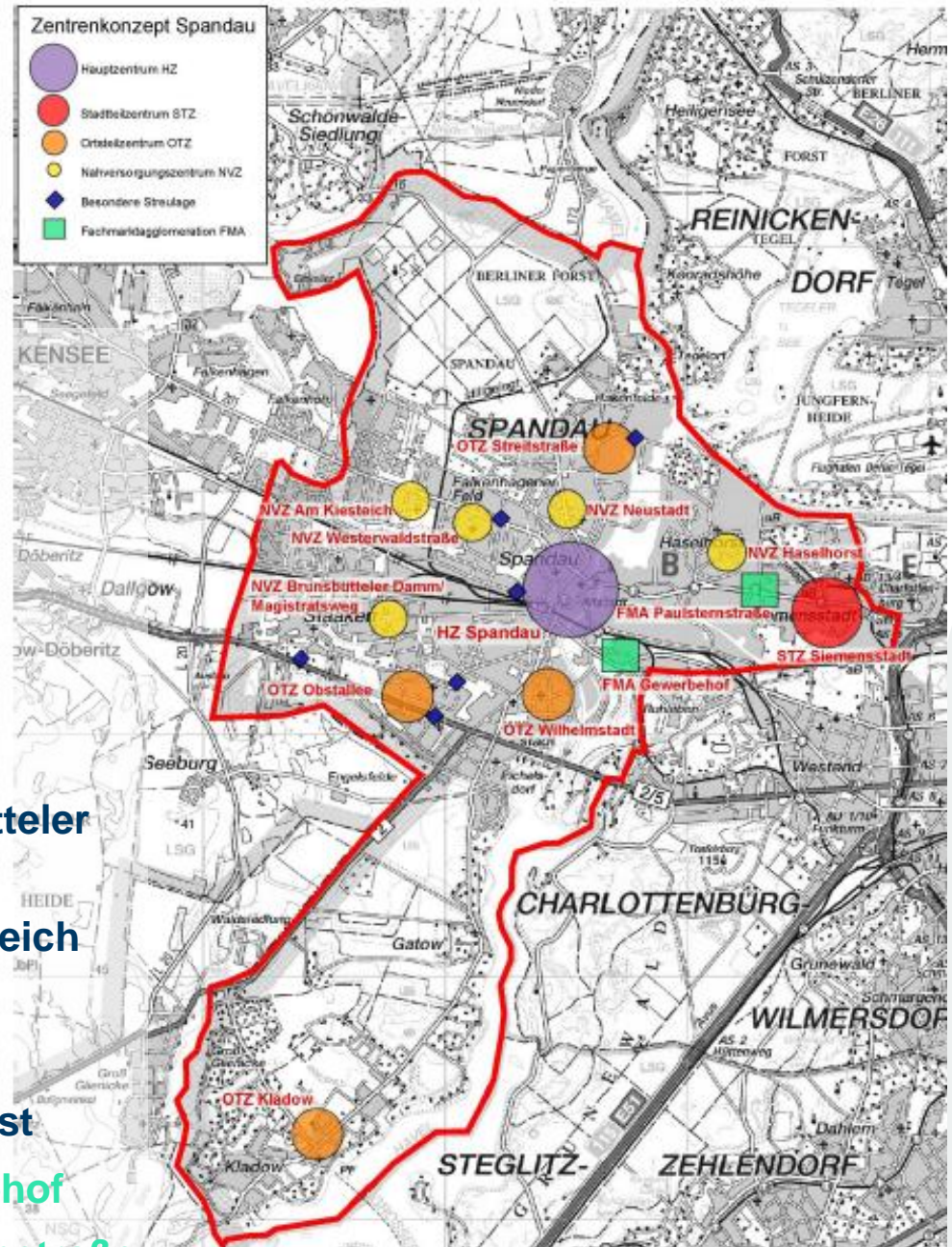
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Spandau

SPATH + NAGEL



Zentrale Versorgungsbereiche und Fachmarkttagglomerationen im Bezirk Spandau

- Hauptzentrum Spandau
- Stadtteilzentrum Siemensstadt
- Ortsteilzentrum Wilhelmstadt
- Ortsteilzentrum Obstallee
- Ortsteilzentrum Kladow
- Ortsteilzentrum Streitstraße
- Nahversorgungszentrum Neustadt
- Nahversorgungszentrum Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg
- Nahversorgungszentrum Am Kiesteich
- Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße
- Nahversorgungszentrum Haselhorst
- Fachmarkttagglomeration Gewerbehof
- Fachmarkttagglomeration Paulsternstraße





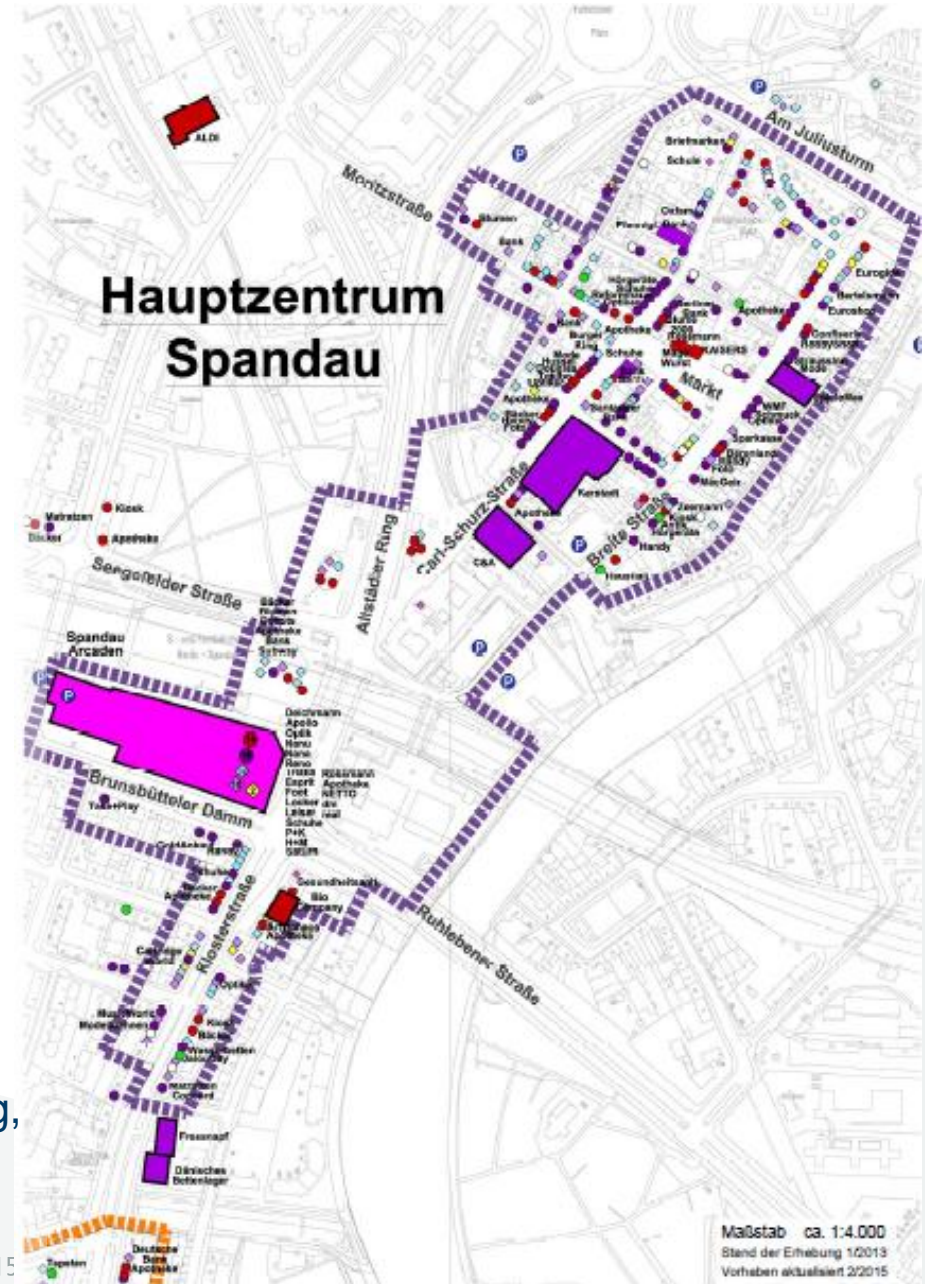
Hauptzentrum Spandau

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 63.500 qm
- Entwicklungsrahmen: 15.300 bis 17.300 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots (Altstadt, Potenzialfläche Postareal)
- Schaffung/ Förderung von zusätzlichen Kultur- und Freizeitangeboten
- Aufwertung der öffentlichen Räume + Reduzierung Barrierewirkung d. Straßen
- Unterstützung Altstadt-Agentur bei Standortmanagement, Standortmarketing, Standortprofilierung
- Unterstützung des Geschäftsstraßenmanagements in der Klosterstraße

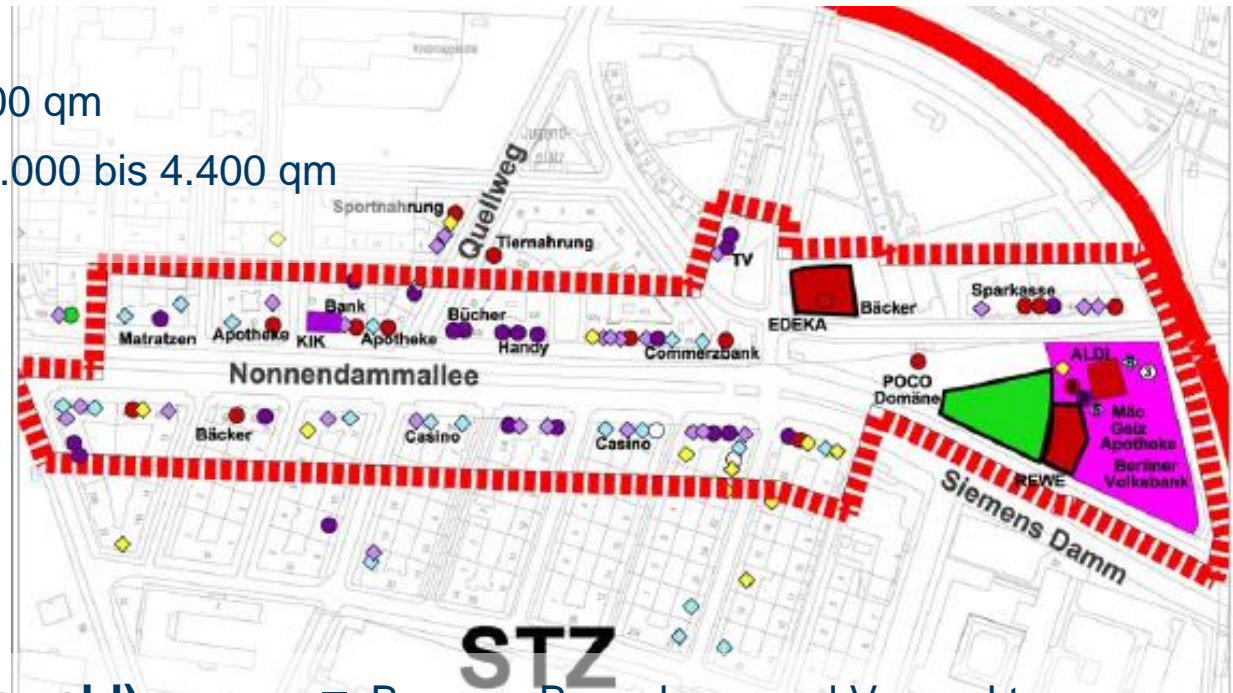




Stadtteilzentrum Siemensstadt

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 11.900 qm
- Entwicklungsrahmen: 4.000 bis 4.400 qm



Handlungsansätze (Auswahl)

- Modernisierung der Kaufmitte:
 - nachfragegerechte VKF-Größen
 - verbesserte Zuwegungen und Vorbereiche
 - Steuerung des Mieterbesatzes
- Bessere Bewerbung und Vermarktung des Zentrums, Bildung einer Interessen-/Werbegemeinschaft.
- Abwehr von zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen in direkter Nachbarschaft
- Aufwertung der öffentlichen Räume + Parkplatzflächen



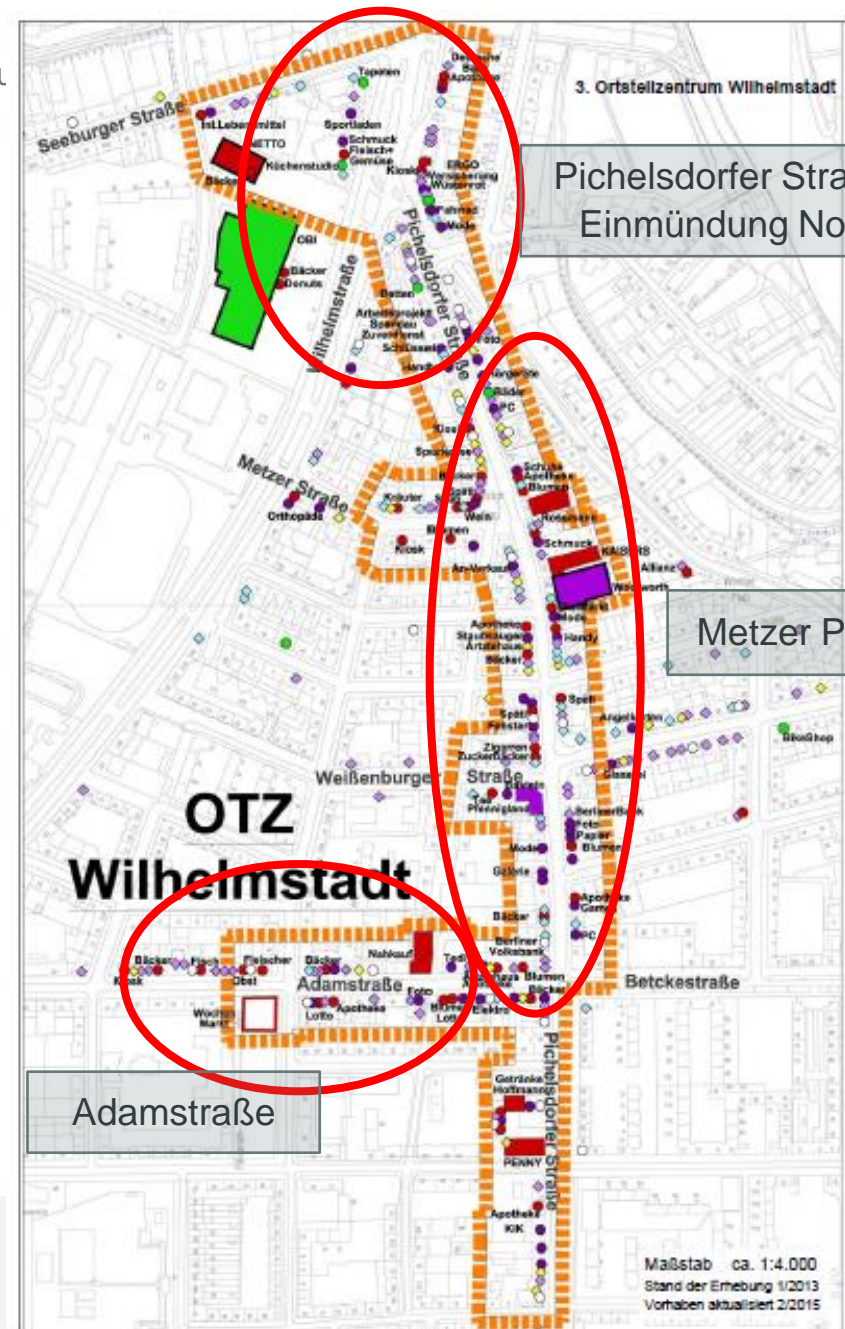
Ortsteilzentrum Wilhelmstadt

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 10.850 qm
- Entwicklungsrahmen: 1.900 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Stabilisierung/ Aufwertung/ Profilierung in der Funktion als Ortsteilzentrum.
- Konzentration des Einzelhandels auf Kernbereiche prüfen.
- Schließung von Angebotslücken (höherwertiger Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie)
- Entwicklungen in den Bereichen Bildung, Kultur, Soziales...
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität/ Reduzierung der Barrierewirkung
- Unterstützung des Geschäftsstraßenmanagements.





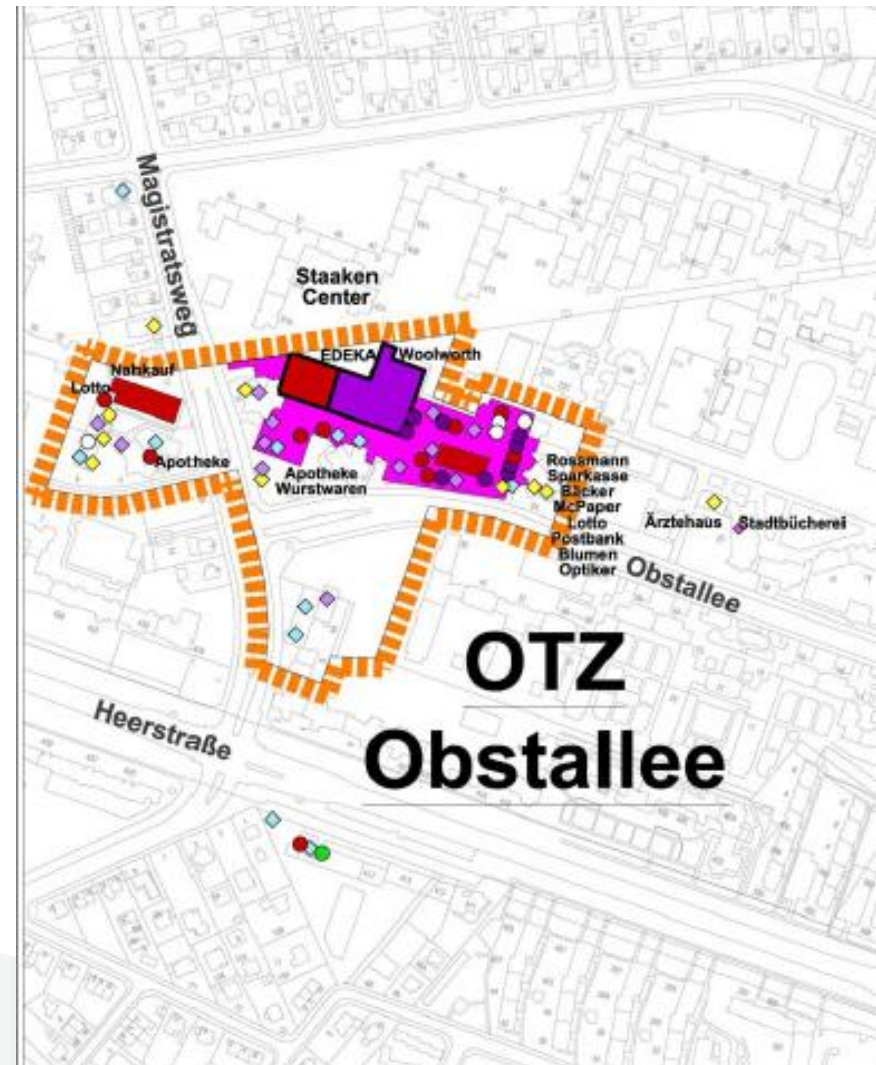
Ortsteilzentrum Obstallee

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 4.720 qm
- Entwicklungsrahmen: 2.800 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Weitere Stabilisierung in der Funktion der wohnungsnahen Versorgung für eine große Mantelbevölkerung.
- Entwicklung/ Verbreiterung eines für Ortsteilzentrentypischen Angebots.
- Modernisierung des Einkaufszentrums, Schaffung größerer Flächeneinheiten.
- Ansiedlungsmöglichkeit eines Discounters prüfen.
- Kein weiterer großflächiger Einzelhandel im Nahbereich.





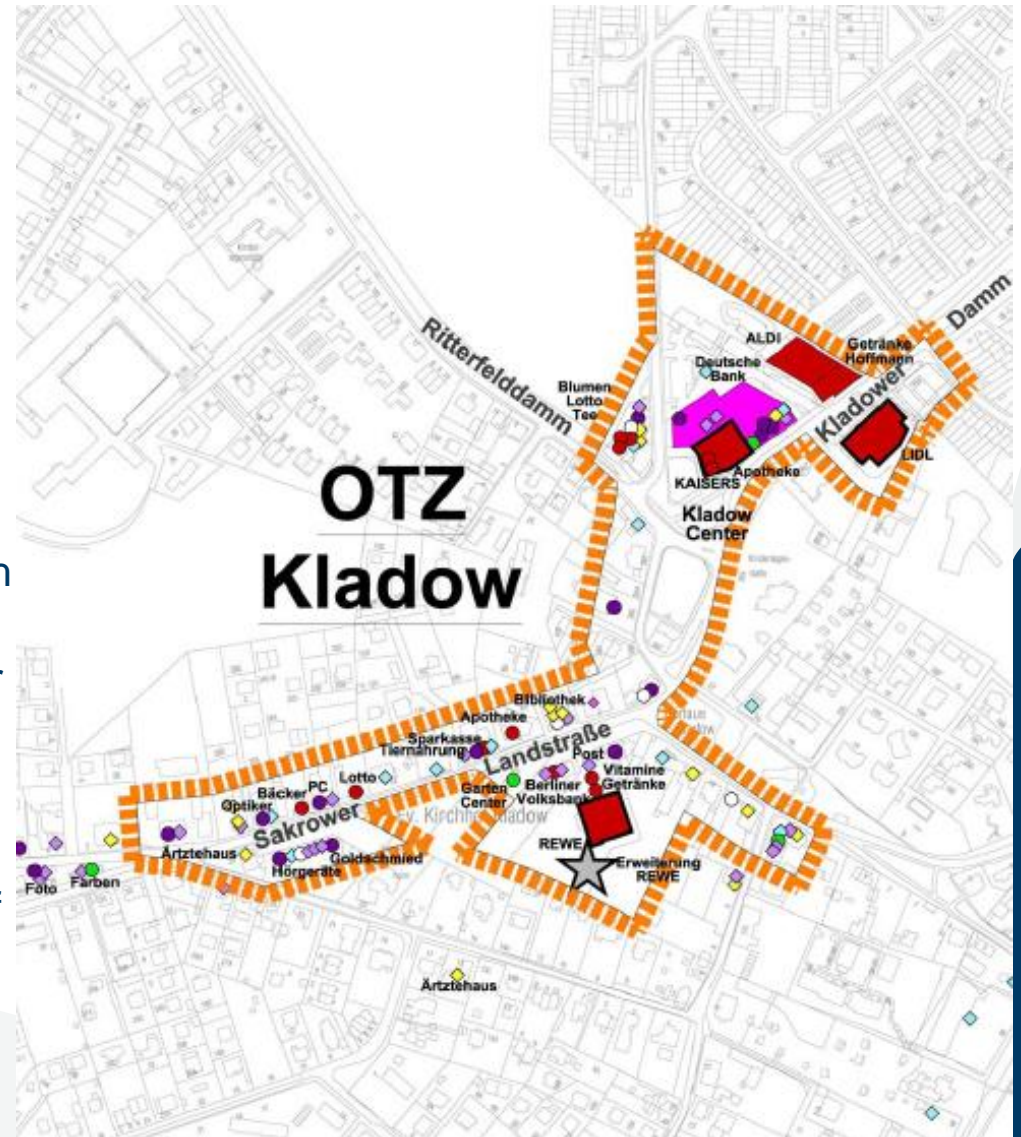
Ortsteilzentrum Kladow

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 5.700 qm
- Entwicklungsrahmen: 1.600 bis 1.800 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Profilierung als Ortsteilzentrum durch Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsanbieter + spezifischer Angebote (z.B. Bioladen, Drogeriemarkt) sowie ergänzender, zentrumsbildender Nutzungen.
- Konzentration des Einzelhandels auf die Kernbereiche des Zentrums.
- Aufwertung von Straßenräumen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs und der Aufenthaltsqualität





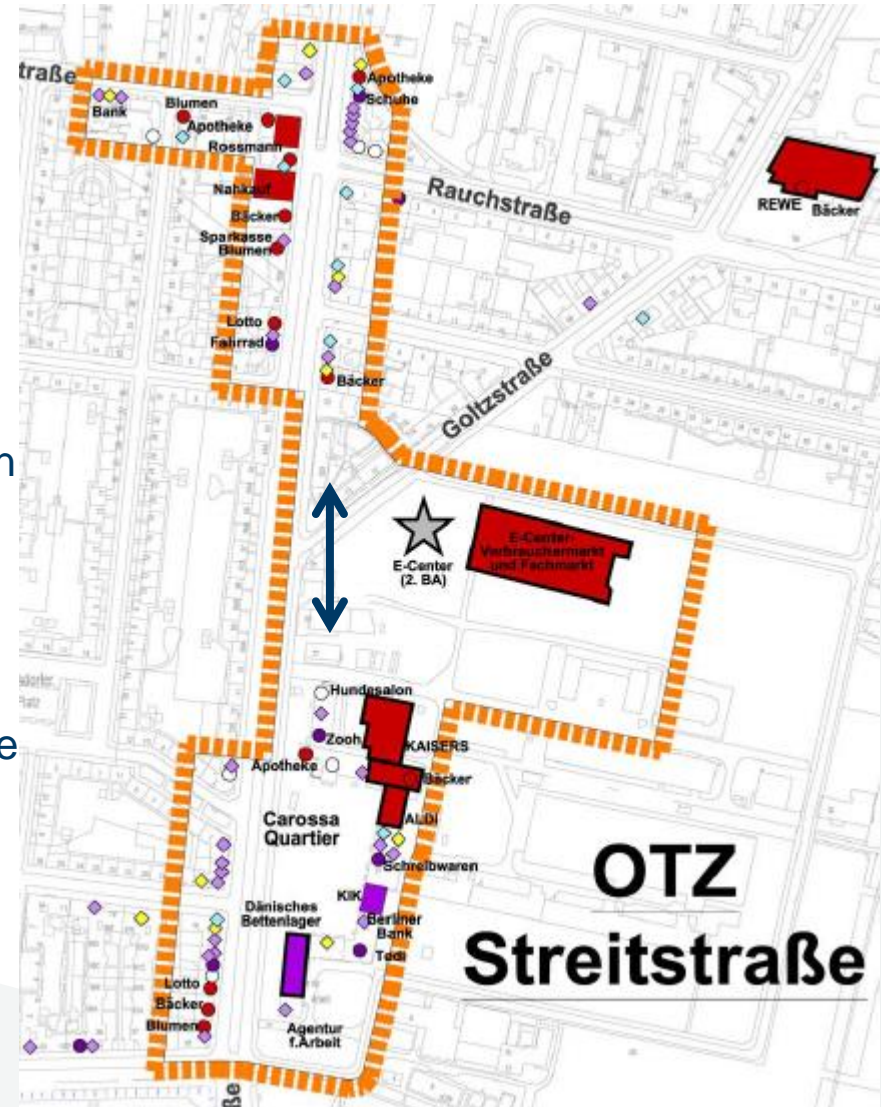
Ortsteilzentrum Streitstraße

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 8.600 qm
- Entwicklungsrahmen: 2.500 bis 3.100 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Stabilisierung des nördlichen Teilzentrums in seiner Nahversorgungsfunktion, z.B. durch Flächenerweiterungen (u.a. Drogeriemarkt)
- Bessere Verknüpfung der Teilzentren untereinander, dazu auch stärkere Orientierung des Fachmarktprojektes auf die Streitstraße
- Aufwertung der Streitstraße
- Stärkung des Zentrums durch Entwicklung der Wohnungsbaureserven im Einzugsbereich
- Ausschluss von weiteren zentrenrelevanten Vorhaben im Nahbereich





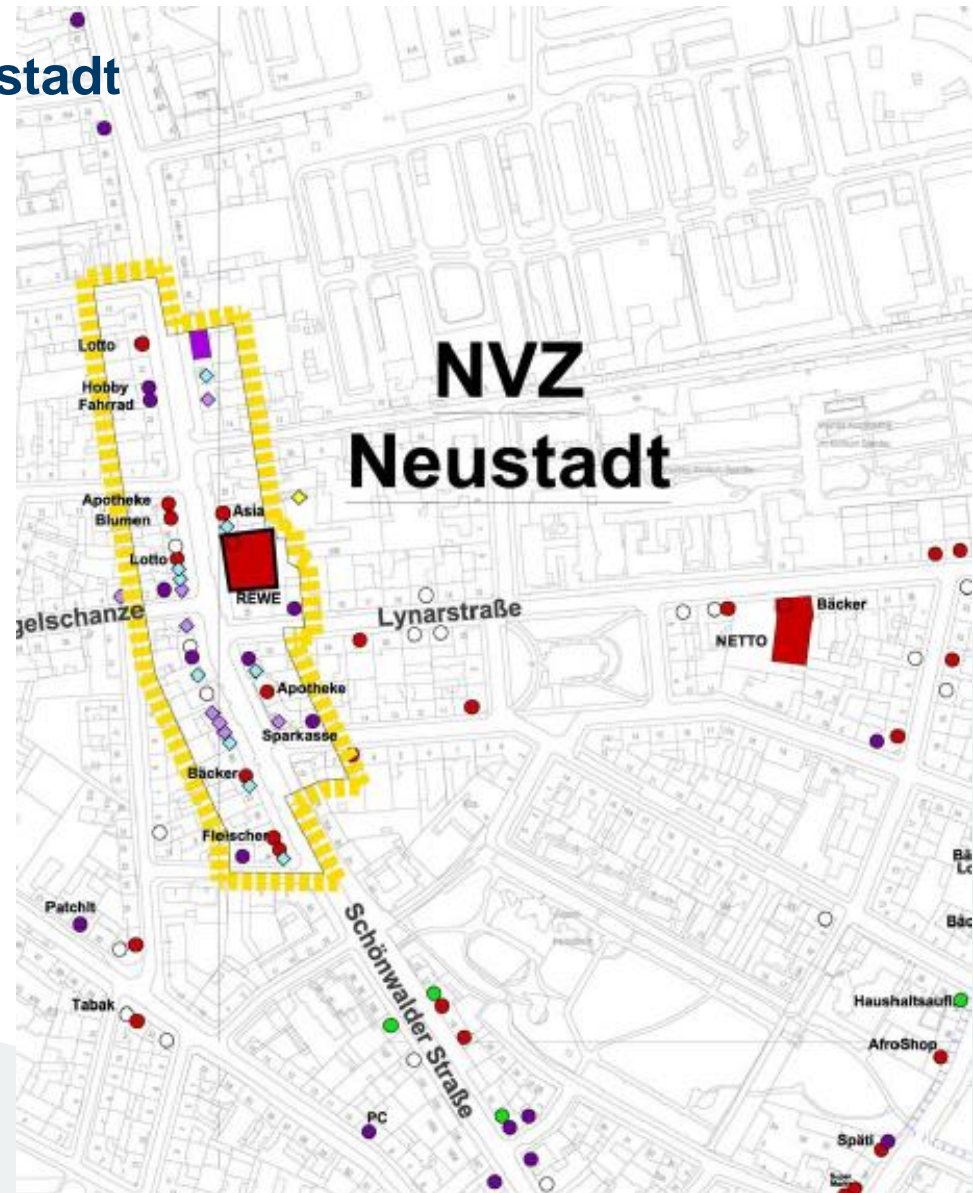
Nahversorgungszentrum Neustadt

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 2.000 qm
- Entwicklungsrahmen: 800 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Es ist zu prüfen, ob und wie das NVZ stabilisiert werden, um seiner besonderen Bedeutung für die Spandauer Neustadt gerecht zu werden (z.B. durch Erweiterung des Vollversorgers, Ansiedlung eines Drogeriemarktes, Verlagerung von Streulagen im Umfeld);
- Begrenzung konkurrierender Einzelhandelsprojekte im Einzugsbereich





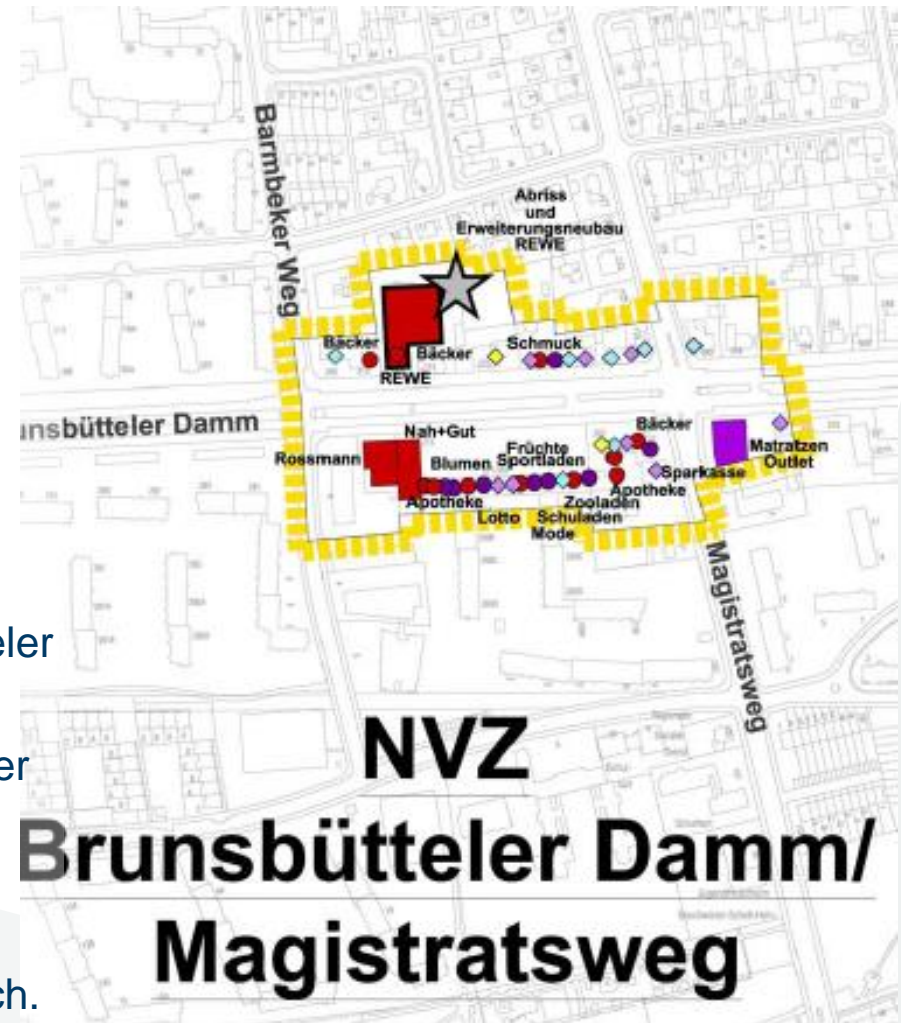
Nahversorgungszentrum Brunsbütteler Damm/Magistratsweg

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 3.200 qm
- Entwicklungsrahmen: 1.800 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Stabilisierung des Zentrums in seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion durch laufende Modernisierung; ggf. Zusammenlegung von Ladenlokalen.
- Schaffung einer zweiten gesicherten Querungsmöglichkeit über den Brunsbütteler Damm.
- Aufwertung des Fußgängerbereichs vor der Ladenzeile, Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- Ausschluss konkurrierender Einzelhandelsentwicklungen im Nahbereich.
- Gemeinsame Aktionen zur Kundenbindung





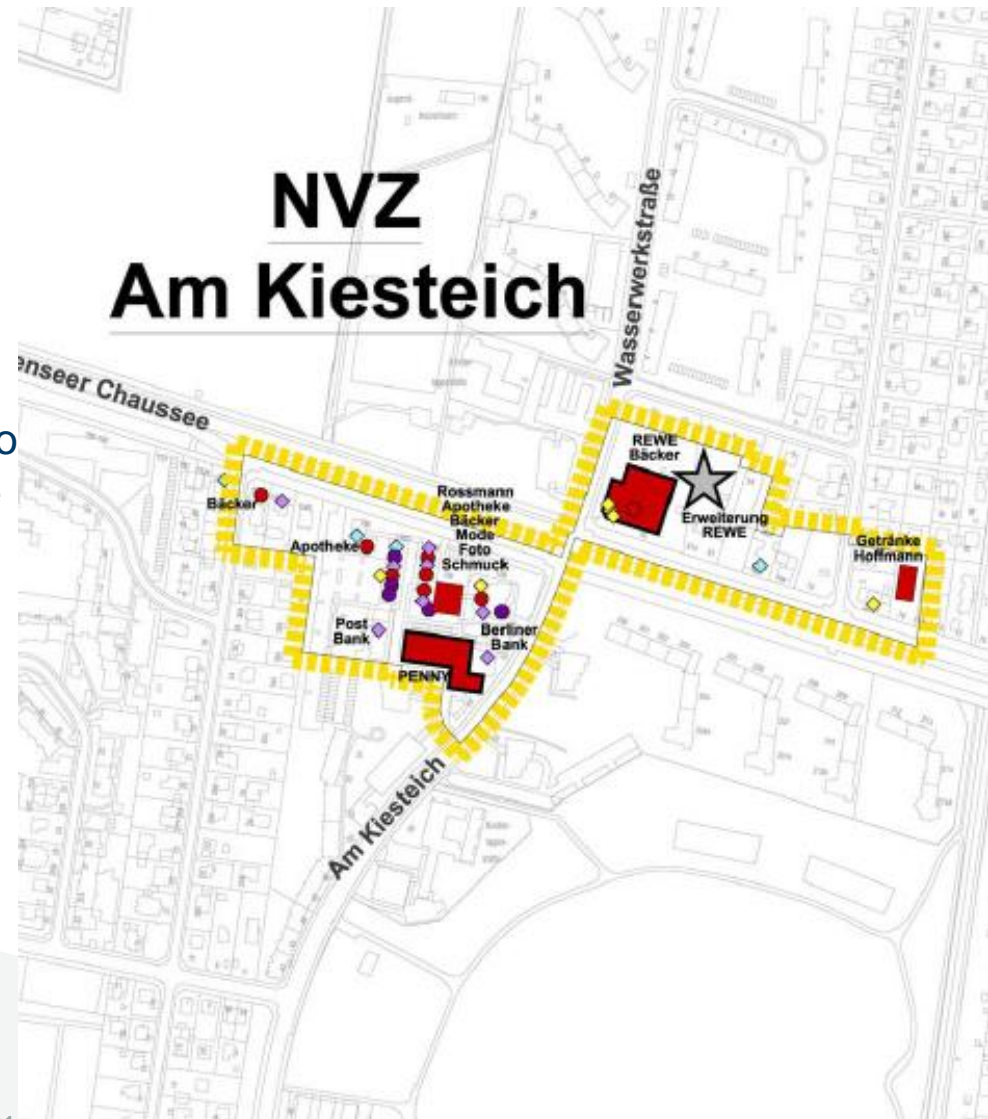
Nahversorgungszentrum Am Kiesteich

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 3.600 qm
- Entwicklungsrahmen: 600 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion durch laufende Modernisierung, bessere Ladengestaltung, Aufwertung der Zugangssituation und der Fußgängerpassagen.
- Zentrenmanagement und gemeinsame Vermarktung.
- Aufwertung der Verknüpfung mit dem Zentrumsteil nördlich der Falkenseer Chaussee.
- Ausschluss von konkurrierenden Einzelhandelsentwicklungen im Nahbereich





Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 4.200 qm
- Entwicklungsrahmen: 1.300 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Stärkere Profilierung als zentraler Versorgungsbereich durch Ergänzung von Fachgeschäften und einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z.B. Geldinstitut/- automat). Anpassung der Flächengrößen von Edeka und Aldi.
- Städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereichs, Aufwertung der Wegeverbindungen zwischen den Zentrumsteilen zur besseren Verknüpfung der Lagen (sofern umsetzbar).





Nahversorgungszentrum Haselhorst

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 3.100 qm
- Entwicklungsrahmen: 700 bis 800 qm

Handlungsansätze (Auswahl)

- Stabilisierung des Zentrums und der Magnetbetriebe in ihrer wichtigen Nahversorgungsfunktion durch Modernisierung/ Zusammenlegung von Ladenlokalen und Beseitigung von Leerstand
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Teilabschnitten der Gartenfelder Straße
- Ausschluss von weiteren zentrenrelevanten Ansiedlungen im Nahbereich
- Gemeinsame Aktionen zur Kundenbindung

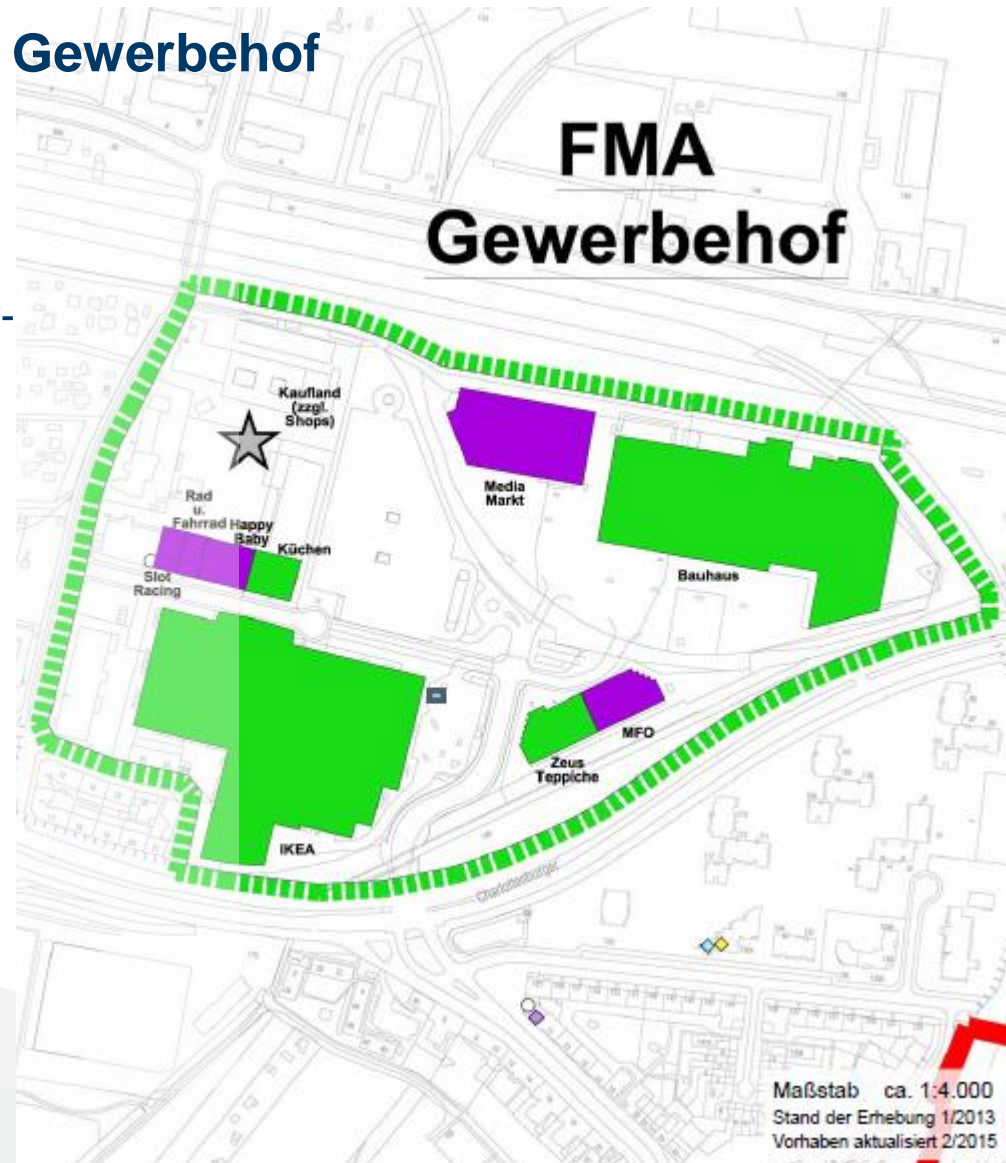




Fachmarkttagglomeration Gewerbehof

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 36.900 qm
- Zzgl. Baurecht für Verbrauchermarkt

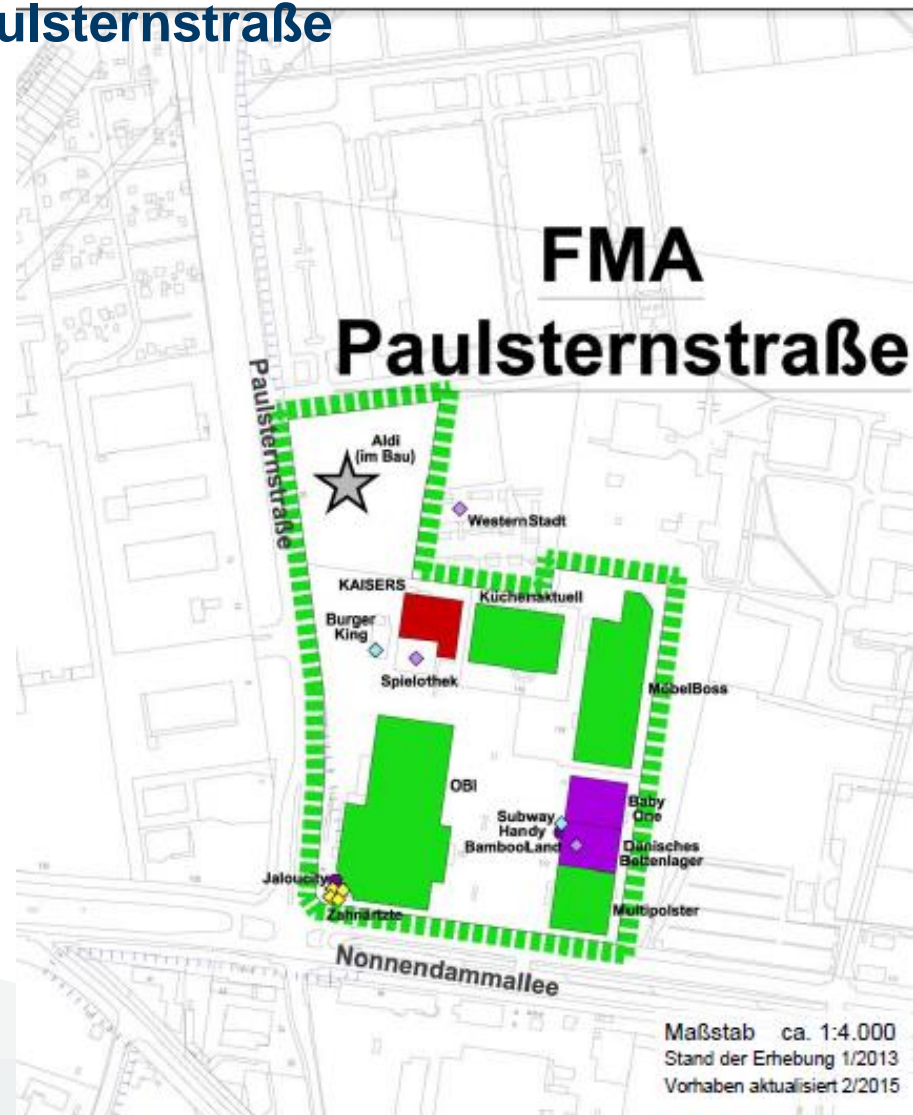




Fachmarkttagglomeration Paulsternstraße

Verkaufsfläche

- Bestand 2013/15: 22.500 qm
- Zzgl. Aldi-Markt im Bau





Zentren- und Einzelhandelskonzept Berlin-Spandau

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit