

## Workshop-Dokumentation

Workshop „Zentrale Versorgungsbereiche“

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung  
des Landes Brandenburg  
Potsdam, 10. Oktober 2007



## Tagesordnung

### 10.00 Begrüßung und thematische Impulsreferate

- Einleitung in die Veranstaltung – Ziele und Fragestellungen; Hr. Stricker (MIR, Referat 21)
- Relevante Trendausprägungen in Einzelhandels- und Stadtentwicklung; Hr. Beckmann (Büro Stadt + Handel, Dortmund)
- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Brandenburg aus Sicht der Raumordnung; Hr. Theuer (MIR, Gemeinsame Landesplanung)
- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Brandenburg – Bezugspunkte zum Einzelhandelserlass; Hr. Finkeldei (MIR, Referat 23)

### 10.40 Meinungsbild

Dominante Probleme der räumlichen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung aus Sicht der Teilnehmer

### 11.00 Darstellungen aus der kommunalen Praxis zu zentralen Leitthemen

Fallbeispiele Fürstenwalde, Frankfurt, Eberswalde, Gransee

- Zentren- und Standortstruktur in den Kommunen
- Abgrenzung und Mindestanforderungen an zentrale Versorgungsbereiche
- Nutzung der zentralen Versorgungsbereich als Planungsinstrument
- Ansätze zur interkommunalen Abstimmung

### 12.00 Pause und Imbiss

### 12.30 Diskussion anhand der zentralen Leitthemen

- Ergänzung durch thematisch zugeordnete Beispiele vor dem Hintergrund der Brandenburger Ausgangslage und Zielsetzung
- Weitere Aspekte über die Leitfragen hinaus, ggf. Bezugnahme auf das abgefragte Meinungsbild der Kommunen

### 14.00 Resümee

### 14.30 Verabschiedung; Ende der Veranstaltung

## Teilnehmerliste

Name	Institution
Baatz, Dr. Rainer	Geschäftsstelle Innenstadtforum/Büro Stadtkontor, Potsdam
Beckmann, Ralf	Büro Stadt + Handel (Moderation)
Erb, Katrin	IHK Cottbus, Geschäftsbereich Standortpolitik
Fellner, Anne	Stadt Fürstenwalde
Finkeldei, Jörg	MIR, Referat 23
Kathke, Stephan	Geschäftsstelle der ARGE REZ, Büro EBP, Potsdam
Kuberka, Bettina	IHK Potsdam
Kuschel, Ansgar	Regionalverband Prignitz-Ruppin
Kuß, Annekathrin	IHK Frankfurt (Oder), Referentin Bauleitplanung
Leuschner, Silke	Stadt Eberswalde, Bereich Stadtentwicklung
Minkley, Christine	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)
Nyhues, Jens	Büro Stadt + Handel (Co-Moderation)
Pfaff, Andreas	Landesamt für Bauen und Verkehr, AL 3
Plugge, Helena	Büro Stadt + Handel (Assistenz)
Redlich, Wilfried	Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt/Stadtentwicklung
Richter, Manfred	Stadt Gransee
Staven, Astrid	Stadt Frankfurt (Oder), Amt für Wirtschaftsförderung und Investitionen
Stricker, Hans-Joachim	MIR, Referat 21
Theuer, Jürgen	MIR, Referat GL 5
Tschepe, Christfried	Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner
von Popowski, Mathias	Geschäftsstelle der AG Städte mit historischen Stadtkernen, Büro Complan, Potsdam
Werneke, Rita	MIR, Referat 21
Wildschütz, Petra	Stadt Fürstenwalde
Zuhse, Heike	Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft

## Einleitung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche hat mit der Novellierung des BauGB 2007 einen weiteren Bedeutungsgewinn für die räumliche Planung erfahren, die sich bereits mit der BauGB-Novelle von 2004 abzeichnete. Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist dabei zunächst ein unbestimmter Rechtsbegriff, der sich vor Ort aus den tatsächlichen Verhältnissen ergibt. Zugleich werden die Kriterien zur dessen Herleitung in einigen Bundesländern bereits durch die Landes-Raumordnungsprogramme konkretisiert. Auch im Land Brandenburg werden verschiedene Aspekte dieses Themas aktuell diskutiert.

Der Workshop „Zentrale Versorgungsbereiche“ ist Bestandteil der Strategie „Zukunft Innenstadt“, die auf einen verstärkten Dialog und Erfahrungsaustausch zwischen den Akteuren setzt. Er baut auf den Empfehlungen des Gutachtens zur Funktionsstärkung der Innenstadt aus dem Jahr 2006 auf, die eine konsequentere Zentrenpolitik der Städte unter Nutzung der neuen rechtlichen Instrumentarien des BauGB nahelegen.

In diesem Workshop wurden die in der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben und in aktuellen Stadtentwicklungsprozessen bereits gesammelten Praxiserfahrungen im Themenkomplex der zentralen Versorgungsbereiche anhand von Leitfragen gegliedert zusammengetragen und reflektiert. Explizites Ziel des Workshops war es zudem auch, die erkennbaren oder bislang unerkannten offenen Fragestellungen herauszuarbeiten und in die Fachdiskussion zu tragen. Insofern stellt der Workshop weniger den Schlusspunkt einer Diskussion, sondern vielmehr den Auftakt zu einer landesweiten Vertiefung dieses Themas dar.

In der vorliegenden Dokumentation werden die Ergebnisse der Workshopveranstaltung thematisch gebündelt aufbereitet.

## 1. Begrüßung

Frau Werneke, Leiterin des Referats 21, Stadterneuerung und Wohnen, des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) begrüßt die Teilnehmer zum Workshop „Zentrale Versorgungsbereiche“.

Das MIR verspreche sich von dem Workshop einen Überblick über die aktuelle Situation und Ausprägung der neuen gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit dem Schutzgut der zentralen Versorgungsbereiche in den Regionen und Kommunen Brandenburgs. Die verschiedenen Problemlagen sollten diskutiert und Erfahrungen, Vorgehensweisen sowie Meinungen konstruktiv untereinander ausgetauscht werden.

## 2. Thematische Impulsreferate

Die vier Impulsreferate befassen sich mit der grundlegenden Ausgangssituation, der Problemstellung, den räumlichen wie auch angebots- und nachfragespezifischen Rahmenbedingungen und den verschiedenen aktuellen Lösungsansätzen zur Stärkung der Innenstadtzentren durch die Konkretisierung von zentralen Versorgungsbereichen und den Maßnahmen zu deren Schutz und ihrer Weiterentwicklung. Die protokollierten Stichwörter fassen die Inhalte aus den Referaten und aus der anschließenden Diskussion zusammen.

### Ausgangssituation und Problemstellung

- Ein bedeutender Anlass zum Workshop ist die neue Gesetzesgrundlage im BauGB, das zentralen Versorgungsbereichen schon 2004 einen höheren Stellenwert beimaß (u.a. verankert in §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB). Anfang 2007 wurde der Schutz zentraler Versorgungsbereiche erneut städtebaurechtlich instrumentell ergänzt: hier sei auf vereinfachte B-Pläne nach § 9 Abs. 2a BauGB ebenso verwiesen wie auf die Aufnahme der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.
- Durch diese Ergänzung der bundesrechtlichen Vorschriften soll erwirkt werden, dass die Kommunen aktiver für den Schutz und die Weiterentwicklung der örtlichen Zentren eintreten. Hierbei können sie sich verstärkt auf zu diesem Zwecke erarbeitete Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzepte berufen.

- Trotz der bisherigen Bemühungen zum Schutze der Zentren seien in Brandenburg Ladenleerstände in zentralen Lagen weiterhin ein deutliches Problem.
- Die räumlich-strukturellen Voraussetzungen in den Kommunen des Landes seien einerseits sehr unterschiedlich. Andererseits sei eine ähnliche Entwicklung aktueller Einzelhandelsvorhaben (z.B. die Nachfrage nach Standorten auf der sog. „grauen Wiese“, also auf Brachflächen und entlang von Ausfallstraßen) durchaus zu erkennen.
- Der Druck, neue Einzelhandelsstandorte zu entwickeln und parallel u. U. alte Standorte aufzugeben (Standortdynamik) sei aufgrund des Investitionszykluses insbesondere der Discounter weiterhin hoch. Zum schnellen Investitionszyklus komme zudem der Aspekt des Verdrängungswettbewerbs hinzu, der die Anbieter dazu zwingt, schon vor der Konkurrenz bestimmte Standorte zu besetzen. Hierdurch würden oft nicht die stadtentwicklungspolitisch geeignetsten Standorte entwickelt und es würden vermehrt Standorte brach fallen oder mit in der Regel stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Branchen nachgenutzt.
- Der Entwicklungsrahmen setze sich zusammen aus der Diskrepanz zwischen der Bevölkerungsentwicklung und den Flächenansprüchen der Investoren. Nach der derzeit absehbaren Entwicklung seien diese beiden Aspekte schwieriger miteinander vereinbar, da sie sich immer weiter auseinander bewegten.

## Aktuelle Rahmenbedingungen

- Als bedeutende Rahmenbedingung sollte die bereits vorhandene Angebotspolarität zwischen den Innenstädten und dem Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ in der Diskussion berücksichtigt werden.
- Weitere Rahmenbedingungen gewichtiger Art resultieren aus dem demografischen Wandel in Zusammenhang mit dem bereits heute in den meisten Kommunen gesamtstädtisch erkennbaren Verkaufsflächenüberhang.
- Zudem müsse die Betriebstypenentwicklung beachtet werden, aus der weiterhin die Tendenz zu größeren Discountern und zu Standortgemeinschaften zwischen verschiedenen Einzelhandelsbetrieben (teils als Fachmarktzentren) ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe hervorgeht. Zudem erfasst die discountorientierte Vertriebschiene vermehrt auch Branchen jenseits der Lebensmittel, also etwa Bekleidung oder Schuhe. Nicht zuletzt ist anbieterseitig eine Verwischung der Betriebstypen erkennbar (größere Angebotsbreite und –tiefe im Discounter, Discountangebote im Supermarkt usw.).
- Auch sei durch angepasste Konzepte der Projektentwickler das Thema Einkaufszentren für Städte mit nur wenigen zehntausend Einwohnern zunehmend

aktuell. In dieser Angebotssparte wird es je nach örtlicher Ausgangslage (weiteren) Ansiedlungsdruck geben.

- Der oben bereits angesprochene Investitionszyklus der Discounter müsse einerseits als wichtige Rahmenbedingung gesehen werden, andererseits wurde die Frage angesprochen, ob dieser teils sehr kurze Zyklus eine Chance oder eine Gefahr für die örtlichen Steuerung der Einzelhandelsstandortstruktur darstelle.

### 3. Darstellungen aus der kommunalen Praxis zu zentralen Leitthemen

Die Präsentationen aus den vier Städten Fürstenwalde, Eberswalde, Frankfurt (Oder) und Gransee bieten in kurzer Form jeweils einen Einblick in die kommunale Praxis zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Bereiche. Die vier Beiträge orientieren sich dabei an folgenden Leitfragen:

- Wie stellt sich die Zentren- und Standortstruktur in den Kommunen dar? Wie ist die Hierarchisierung der örtlichen Zentren ausgeprägt?
- Wie werden zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt? Welche Kriterien werden zur Herleitung herangezogen? Welche Mindestanforderungen bzw. -größen werden zur Ausbildung kleiner zentraler Versorgungsbereiche zugrunde gelegt?
- Wie wird die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche instrumentell in der kommunalen Praxis eingebunden?
- Welche Ansätze zur interkommunalen Abstimmung (etwa im Rahmen der überörtlichen Funktionsteilung) mit Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und zentrale Versorgungsbereiche gibt es und welche werden darüber hinaus als sinnvoll erachtet?

#### Fallbeispiel Fürstenwalde (Frau Fellner)

Eine Innenstadtstärkung sei in Fürstenwalde bereits gelungen. Aus den Daten zur Versorgung der Stadt sei eine Überversorgung ersichtlich. Im Hinblick auf mögliche Neuansiedlungen würden sich heute Fragen nach der Schließung von Sortimentslücken, der Verhinderung von Nahversorgungslücken sowie der Stärkung oder Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche stellen. Aktuelle Problemlagen ergäben sich aus

der Gefährdung der zentralen Versorgungsstrukturen durch Center in nicht integrierten Lagen und dem andauernden Ansiedlungsdruck der Discounter. Leerstehende, innenstädtische Gebäude seien ebenso ein großer städtebaulicher Problemfall. Um die zentralen Versorgungsbereiche schützen zu können, werde die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel planungsrechtlich auch mittels der Darstellung im Flächennutzungsplan gesteuert.

## **Fallbeispiel Eberswalde (Frau Leuschner)**

Die Stadt Eberswalde verfüge seit 2007 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das die zentralen Versorgungsbereiche ausweise und eine Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Sortimenten beinhalte. Die Stadt verfüge über eine polyzentrische Struktur mit einem Haupt-, einem Neben-, einem Quartiers- und mehreren Nahversorgungszentren. Trotzdem gebe es auch mit Nahversorgungsangeboten unterversorgte Bereiche. Ein besonderes Problem liege in der Umorientierung der Nahversorger, die in den gewachsenen Zentren der Stadt aus ihrer betriebswirtschaftlichen Perspektive keine optimalen Standortvoraussetzungen mehr vorfinden würden. Die Gesetzesänderung des § 34 Abs. 3 BauGB sei sehr gelegen gekommen, um potentielle Fehlentwicklungen besser verhindern zu können.

Entwicklungsvoraussetzungen für Zentren seien insbesondere die städtebauliche Prägung und eine Vielfalt an Funktionen. In Fürstenwalde liege der gesamtstädtische Entwicklungsfokus v.a. auf dem Hauptzentrum und teils auf dem Nebenzentrum. Zentrale Versorgungsbereiche seien aber für alle ausgewiesenen Zentren festgelegt worden. Entscheidend sei dabei der Geschäftsbesatz gewesen. Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sei in Eberswalde flurstückscharf erfolgt. Frau Leuschner stellt weitere formelle und informelle Instrumente vor, mit denen künftig der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche flankierend umgesetzt werden könnte. Es werde im Weiteren darauf geachtet, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch in Zukunft regelmäßig zu aktualisieren.

## **Fallbeispiel Frankfurt (Oder) (Herr Redlich)**

Ein Zentren- und Einzelhandelskonzept sei für das Jahr 2008 zu erwarten. Die Aufstellung zentraler Versorgungsbereiche sei von einer regionalen Zusammenarbeit mit der Stadt Słubice (Polen) zunächst abgekoppelt worden. Eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit konnte hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels bisher nicht erfolgen. Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen werde nach Art und Größe des Einzelhandelsbesatzes, weiteren zentrenrelevanten Funktionen sowie nach Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzialen im Einzugsbereich erfolgen. In den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Frankfurt (Oder) solle die Darstellung der zentralen Versorgungsbereich erfolgen.

## **Fallbeispiel Gransee (Herr Richter)**

In der Stadt Gransee sei ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dieser umfasse die historische Altstadt sowie einen direkt vorgelagerten Bereich mit großflächigem Einzelhandel. Zusätzlich gebe es im Stadtgebiet Standorte von Discountern und großflächigen Ansiedlungen, die deutliche Auswirkungen auf die Innenstadt hätten. Künftige Um- und Neuansiedlungen von Discountern seien absehbar. Das in Erstellung befindliche Einzelhandelskonzept solle zukünftige Entwicklungen räumlich besser steuern. Langfristig sei auch eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt Zehdenick in Form von gemeinsamen Gutachten und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept ins Auge gefasst. Dadurch solle u. a. eine die Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beeinträchtigende Konkurrenz der Städte vermieden werden.

## **4. Diskussionsschwerpunkte, erkennbare Lösungsansätze und offene Fragen**

Anhand von Leitfragen wurden verschiedene Aspekte diskutiert, die mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen verbunden sind. Nachfolgend wird die Diskussion – thematisch gebündelt – dokumentiert. Da es u. a. Ziel des Workshops war, auch ungelöste, offene Fragen zu identifizieren, sind diese hier ebenfalls aufgeführt. Die zusammengefassten erkennbaren Lösungsansätze sind explizit nicht als abschließende Statements bzw. Handlungsvorschläge zu verstehen, sondern vielmehr als ein fachlich weiter auszubauender Stand der Diskussion.

### **Vorgaben durch die Raumordnung und Landesplanung**

*Welche Vorgaben und Hilfestellungen ergeben sich durch die Raumordnung und Landesplanung?*

- Im Zuge der landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Berlin und Brandenburg verfolge die gemeinsame Landesplanung folgende Strategien:
  - die Konzentration auf wenige Zentrale Orte (besonders Mittelzentren) solle „Stärken stärken“,

- die Verteilung der Zentralen Orte solle sich möglichst an Bevölkerungsverteilung und -entwicklung ausrichten,
  - eine Abgrenzung von Mittelbereichen mit zentralörtlichen Funktionen,
  - die Grundversorgung als kommunale Aufgabe und
  - eine Reduzierung der Planungsinhalte auf das erforderliche Maß.
- Die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) und der Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) setzen insgesamt einen Rahmen zur Sicherung und Stärkung Zentraler Orte. Raumordnerisches Ziel im LEP B-B sei dabei das Konzentrationsgebot mit der Bindung großflächiger Einzelhandelsstandorte an Zentrale Orte. Die Zuordnung großflächiger Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten zu städtischen Kernbereichen sei ein Grundsatz der Raumordnung.
  - Im Einzelhandelserlass Brandenburg gebe es zum Thema zentraler Versorgungsbereiche konkrete Bezugspunkte. Neben einer Definition weise der Einzelhandelserlass Angaben zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Beteiligung benachbarter Gemeinden auf.

### *Offene Fragen hinsichtlich der Raumordnung und Landesplanung:*

- Welche Vorgriffwirkung bzw. Durchgriffwirkung ist mit der Festlegung der „städtischen Kernbereiche“ verbunden? Welche Eingriffsintensität ergibt sich hieraus für die Flächeneigentümer?
- Zu den „städtischen Kernbereichen“: unabhängig von der Notwendigkeit einer Begriffserklärung wird hinterfragt, ob parallel zur Festlegung dieser städtischen Kernbereiche auf Ebene der Landesplanung ausreichende Anreize für Kommunen bestehen, diese raumordnerischen Festlegungen vor Ort zu konkretisieren.
- Sollte es landesweit einheitliche Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche geben, und wie könnten diese die Unterschiede zwischen großen und kleinen Städten sowie unterschiedlichen demografischen Entwicklungsperspektiven berücksichtigen?

## **Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in den Kommunen**

### *Welches methodische Vorgehen ist aus den bisherigen Praxisansätzen erkennbar?*

- In Eberswalde sei ein Vergleich der Zentren untereinander vorgenommen worden. In der Zentrenhierarchie stelle das Quartierszentrum „Brandenburgisches Viertel“, das zudem vom Stadtumbau betroffen sei, einen besonderen Fall dar.

Bei einer Bevölkerung von 6.000 Einwohnern gehe das Angebot des Zentrums über eine reine Nahversorgung hinaus, erreiche aber nicht die Ausstattungskriterien eines Nebenzentrums. Aufgrund der Besonderheit des Stadtteils habe man sich daher für die Ausweisung als Quartierszentrums entschieden.

- Eine gewisse Schwierigkeit und Unsicherheit ergebe sich in der Praxis vieler Kommunen dadurch, ob und wie großflächige Einzelhandelsbetriebe in Zentrenrandlage in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden sollten.

*Wird bei der Kriterienbestimmung am Bestand gearbeitet oder auch die zukünftige Entwicklungsperspektive einbezogen? Muss zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs dessen Entwicklungsfähigkeit erkennbar sein? Wie stellt sich der Umgang mit potenziellen Erweiterungsflächen dar?*

- In verschiedenen Wortbeiträgen wird grundsätzlich befürwortet, auch derzeit „abgängige“ Zentren bzw. Zentren mit labilem Entwicklungszustand als zentrale Versorgungsbereiche festzulegen, sofern die Möglichkeit zur Stabilisierung oder gar Aufwertung und zur Zuordnung einer dauerhaften Zentrenfunktion erkennbar ist.
- In Gransee sei eine Fläche außerhalb der historischen Altstadt in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen worden, da dort noch Platz sei für weitere, auch größere Betriebe, die in der historischen Altstadt nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angesiedelt werden könnten. Dies sei zum einen Angebotsplanung, sei aber zugleich auch deswegen geschehen, um Außenstandorte zu vermeiden.

*Sollte man bei der Ausweisung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen nicht nur auf den Einzelhandel als Leitfunktion, sondern zudem auch auf weitere Zentrenfunktionen – etwa Dienstleistungen und Gastronomie – abstellen?*

- Der Bundesgesetzgeber sehe das Zentrum im Ganzen als schützenswert. Somit könnten weitere Funktionen wie etwa öffentliche Verwaltungsgebäude, kulturelle und gastronomische Nutzungen in eine Kriterienabgrenzung eingebunden werden. Zur Stabilisierung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs seien v.a. Frequenz erzeugende Einrichtungen von Bedeutung.
- Hierzu erfolgt ergänzend der Hinweis, dass sich Innenstädte gerade durch diesen Nutzungsmix von den nicht integrierten Shopping- und Fachmarktcentern unterscheiden, obwohl dort vielfach eine Ausweitung von Nutzungen ergänzend zum Einzelhandel festzustellen sei.
- Für den Handel sei eine Funktionsmischung wichtig.

- Von der Gesetzgebung sei gewollt, zentrenbildende Funktionen einzubeziehen. In einer Einzelfallentscheidung könne dann in jeder Gemeinde eine konkrete eigene Herleitung erfolgen.
- Die Definition des Zentrums baue z.B. in Eberswalde auf dessen umfassende Qualifikation und vielfältige Funktionen auf.

*Stellt das Verbot eines Einzelkonzernschutzes aus Sicht der Kommunen eine schwierige Hürde dar? Welche Mindestgröße und Mindestfunktion reicht für eine Festlegung aus? Wie sieht die konzeptionelle Herangehensweise für kleinere Versorgungsbereiche aus?*

- Grundsätzlich seien ein Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt noch kein zentraler Versorgungsbereich. Wenn aber die Nahversorgungsbedeutung eines solchen Standortes z.B. in kleinen Gemeinden wichtig sei, eine fußläufige Erreichbarkeit und eine in Wohnbebauung integrierte Lage bestehe, könne man u. U. auch solche Standorte schützen.
- Sei ein Standort inzwischen geschwächt, habe aber noch einen nennenswerten Einzugsbereich, eine ausreichende Entfernung zum nächsten Standort und weise er eine gewisse Agglomeration auf, könne er z.B. als Nahversorgungsbereich gelten.
- Bei nur einem größeren Einzelhandelsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich sei eine Frage, ob der zentrale Versorgungsbereich in der Weise angelegt werde, dass Platz für einen zweiten großen Betrieb und somit für die Herstellung von Wettbewerb bleibt bzw. vorgesehen wird.
- In größeren Städten sei die Abgrenzung in der Regel einfacher. Die Kriterien hierfür sollte die Stadt, so einige Teilnehmer, selbst ausgestalten.
- Die Nahversorger seien vom Ansatz her nicht das Problem. Die Kriterienbildung eines Quartierszentrums sollte sich grundlegend von der Innenstadt und anderen Zentren unterscheiden. So sei ein Quartierszentrum i.d.R. keine Gefahr bzw. Konkurrenz für das Hauptzentrum, andererseits sollte die Funktion der einzelnen Zentren im örtlichen Zentrenkonzept definiert werden.

*Offene Fragen hinsichtlich der Abgrenzung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche*

- Kann der erkennbare Widerspruch zwischen Zentrenstärkung einerseits und der flächendeckenden, wohnortbezogenen Nahversorgung andererseits gelöst werden?
- Kann man trotz Größenwachstum der Anbieter die heutigen Einzelhandelsbetriebe noch in die zentralen Versorgungsbereiche integrieren?

## Steuerung durch Bebauungspläne

Durch den Gesetzgeber wird insbesondere die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als zentrales Sicherungs- und Umsetzungselement vorgesehen. Die Neuplanung oder die Überarbeitung bestehender B-Pläne ist hiernach eines der zentralen Umsetzungsinstrumente. Hierzu wird eingeräumt:

- Ein Problem sei, dass der größte Bereich in den brandenburgischen Kommunen bisher unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB sei.
- Die Begründung und Abwägung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sei aufwendig.
- Den unbeplanten Innenbereich umfassend neu zu beplanen sei unverhältnismäßig.
- Der Aufwand sei extrem unterschiedlich. Es komme stark darauf an, ob ein einfacher Bebauungsplan ausreiche. Dies wiederum sei mit einer Kostenfrage verbunden.
- Im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsdruck insbesondere durch Discounter wird auf die neue Regelung des § 9 Abs. 2a BauGB verwiesen, wonach Kommunen die bauleitplanerische Steuerung erleichtert werde.
- Zum Aufwand wird die Frage aufgeworfen, ob Fördermittel sinnvoll seien, damit Kommunen die vorgesehenen Vorteile der Bauleitplanung (und auch des § 9 Abs. 2a BauGB) überhaupt nutzen können.

## Steuerung durch den Flächennutzungsplan

In der Praxis wenden einige Kommunen den Flächennutzungsplan (FNP) als Instrument zur Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche an. Hierzu wird die Frage gestellt, wie durch die Veranstaltungsteilnehmer diese Umsetzungsform bewertet wird und ob der FNP zur Festlegung ausreiche.

- Ohne konkretes Ergebnis wurde diskutiert, ob die Darstellung im Flächennutzungsplan ein geeignetes Instrument für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sei.
- Merkmal des FNP sei jedenfalls, dass eine flurstücksscharfe Abgrenzung im FNP nicht sinnvoll sei. Auch die Frage nach der notwendigen Abgrenzungsschärfe (parzellenscharf oder gebietsscharf?) bleibt zunächst offen.

## Flankierende instrumentelle Ausgestaltung in den Kommunen

- Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sei insgesamt zum Schutze und zur Weiterentwicklung der Zentren nicht ausreichend; zusätzlich sei für eine Steuerung des Einzelhandels mindestens eine aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentsliste erforderlich. Hierbei wird aus den Beiträgen ersichtlich, dass Sortimentslisten teilweise auch innerörtlich je nach Zentrentyp differenziert aufgestellt werden.
- Ähnliches gelte hinsichtlich Ansiedlungsregeln bzw. eines Prüfschemas zur Zulässigkeit nach Branchen und Standorten.
- Dieses seien üblicherweise Inhalte von Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzepten. Ein Einzelhandelskonzept habe zudem eine wichtige Abwehrfunktion gegenüber Entwicklungen in Nachbarkommunen, die sich negativ auf die eigenen Zentren und Entwicklungsspielräume auswirken könnten.
- Es reiche nicht aus den Bestand zu sichern, sondern es müsse zudem aktiv die heutige Verteilung der Einzelhandelsfläche auf großflächige Standorte (rd. 80 %) und Innenstadt (rd. 20 %) wieder zugunsten der Innenstädte verändert werden, insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten. Sicherlich sei der Umgang mit der heutigen Struktur aber ein grundlegendes Problem.
- Große, nicht integrierte Shoppingcenter böten Anlass zur Sorge, wenn dort der Nutzungsmix durch Ausbau der Dienstleistungsangebote (wie etwa auch Ärzte und Rechtsanwälte) als bislang zentrentypische Funktionen erhöht werde. Diese Fehlentwicklung müsse vermieden werden, da der Nutzungsmix bislang noch ein eindeutiges Qualitätsmerkmal der Innenstädte sei.
- Für einen erfolgreichen Ablauf sei nicht nur eine hinreichende Angebotsplanung, sondern ggf. auch ein Innenstadtmanagement nötig.
- Zur flankierenden Ausgestaltung werden weitere Instrumente kurz erwähnt, wie etwa eine aktive Bodenpolitik zur Standortaufwertung und -bereitstellung oder etwa ein Branchenmixkonzept.
- Bisher habe man in Eberswalde bei Anfragen von Investoren eher nur reagiert. Die Steuerung solle künftig vermehrt aktiv über die Grundstücke erfolgen, was bisher aber nur im Ansatz angedacht sei. Möglich sei ggf. ein Flächenerwerb bei ausgewählten Grundstücken.
- Zur Stärkung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten wird ein mit den Konzepten verbundener Stadtverordnetenbeschluss aufgeführt.
- Es fehle derzeit an geeigneten Steuerungsmöglichkeiten für Altstandorte, um dort weitere Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Nutzungen zielsicher zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Beim Umgang mit Altimmobilien sei ggf. eine Rückbauverpflichtung seitens der Unternehmen wünschenswert.

- Es wird die Frage gestellt, inwieweit auch eine Weiterentwicklung der Fördermittelverwendung sinnvoll und möglich sei.

## Organisatorische Ansätze und Kooperationslösungen

### *Kooperation zwischen Gebietskörperschaften*

- Hinsichtlich des Vorgehens der Abstimmungsprozesse zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen: Es bestehe die Möglichkeit der Vermittlung durch die Regionalplanung.
- Das MIR begleitet Kommunen bei den Prozessen der Stadtentwicklung. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) seien auch zukünftig Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Durch eine Kooperation der Gemeinden in Sachen Einzelhandel und Zentrenkonzepte könne eine ‚Gutachtenschlacht‘ vermieden werden.
- Wichtig sei es, die regionale Dimension der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche zu verstehen. Bestimmte Typen von Gemeinden würden ein gemeinsames Verständnis gebrauchen, da sie immer noch in Konkurrenz zueinander ständen.
- Hinsichtlich einer koordinierenden Rolle der Regionalplanung gebe es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Einmal könne sich die Raumordnung zurückziehen und den Gemeinden und Regionen mehr Freiheiten übertragen. Die zweite Möglichkeit sei die Berücksichtigung von Wachstumsprozessen und die Bereitstellung von Fördermitteln. Die kommunale Kooperation mittels Verträgen zur Minderung der Konkurrenz könne dabei beabsichtigt sein.
- Insgesamt wird mehrfach betont, eine Kooperation zwischen den Gemeinden sei wichtig und notwendig.

### *Kommunikation zwischen der Kommune und den Einzelhandelsunternehmen*

- Zwar habe eine Stadt Standortvorlieben und wolle Ansiedlungen an ungünstigen Standorten verhindern. Aus Sicht der Unternehmen solle und könne eine Stadt aber durch konsequente Steuerungsaktivitäten auch Planungs- und Investitionssicherheit bieten.
- Wichtig bei der Erarbeitung von Zentren- und Standortkonzepten bzw. Steuerungsinstrumenten für den Einzelhandel sei, die Händler einzubinden. Hierzu wurden als Beispiele genannt:
- Die Verständigung zwischen der Stadt Gransee und den Unternehmen habe sich seit dem Vorliegen des Einzelhandelskonzepts eindeutig gebessert.

- Bezüglich der Ausweisung des Quartierszentrums in Eberswalde habe die Stadt den Unternehmen die zukünftige Entwicklung erklärt und stelle Kontakte für Mietinteressenten her.
- Hinsichtlich der Kommunikation mit den Händlern wurde die Frage aufgeworfen, als wie schwierig es sich herausstellen wird, im Zuge einer Handelsstärkung bei neuen Ansiedlungen gerade am äußeren Rand des Innenstadtzentrums eine Zustimmung von innerstädtischen Händlern zu erhalten?

## 5. Abschluss

Frau Werneke dankt allen Teilnehmern des Workshops für die inhaltsreiche und anregende Diskussion. Die Veranstaltung habe gezeigt, dass hinsichtlich vieler Aspekte noch keine endgültigen Lösungen vorlägen. Insofern sei die Umsetzung des Schutzes und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ein interessantes Thema, das es weiter zu verfolgen gelte. Frau Werneke kündigt diesbezüglich eine weitergehende Befassung des MIR mit diesem Thema an.

Protokoll:     Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann  
                  Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues