

Antrag

Fraktionen SPD und CDU;

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,
Ursprungsinitiator: Fraktionen SPD und CDUBeratungsfolge:

23.09.2015 BVV

BVV/ 034/VII

Betreff: Kaufkraftabflüsse reduzieren, neue Perspektiven für den Einzelhandel eröffnen**Die BVV möge beschließen:**

Die BVV Pankow hält es angesichts des sich beschleunigenden Bevölkerungswachstums für erforderlich, dass die Planwerke des Bezirks Pankow viel stärker als perspektivische Angebotsplanungen mit dem Planungshorizont 2030 oder darüber hinaus und weniger als beschreibende Bestandsplanwerke der Ist-Zustände verfasst werden.

Vor diesem Hintergrund ersucht die BVV das Bezirksamt Pankow, eine grundlegende Strategie zu erstellen, mit der eine Verknüpfung des Bevölkerungswachstums, des Kaufkraftabflusses und der Nachholpotenziale bei der Ausweisung von Verkaufsflächen im Bezirk Pankow erfolgt.

Folgende Rahmenvorgaben sind in die Strategie einzustellen:

1. Für die Erstellung der Strategie ist die obere Variante der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von 2012 zuzüglich der eigenen Erkenntnisse des Bezirksamtes gemäß der Beantwortung der Kleinen Anfrage 0792/VII zu verwenden. Alternativ ist auf die in der Erarbeitung befindliche Bevölkerungsprognose 2015 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzustellen.
2. In der Strategie ist ausführlich darzustellen und genau zu belegen, mit welchen konkreten Maßnahmen die in allen Gutachten festgestellten und beschriebenen Kaufkraftabflüsse reduziert werden können. Die Strategie soll insbesondere aufzeigen, welche Angebotsqualitäten (z.B. Warengruppen und Betriebstypen) bisher fehlen und mit welchen Maßnahmen qualitative und quantitative Verbesserungen erfolgen können.
3. Die BVV Pankow verfolgt mit der Strategie das Ziel, das Angebot an Verkaufsflächen durch Ausweisung entsprechender Flächen in bestehenden bezirklichen Zentren und gegebenenfalls zusätzlichen bezirklichen Zentren bis zum Jahr 2030 auszuweiten. Die Annäherung an den berlinweiten Durchschnitt von derzeit 1,24 m² Verkaufsfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner dient dafür als Orientierungsgröße für mögliche Nachholpotenziale. Diese sind im Rahmen der Strategie zu konkretisieren. Die Strategie soll die Möglichkeiten zur Deckung dieser Nachholpotenziale nachvollziehbar in einem geeigneten Handlungsrahmen aufzeigen. Dieser soll die Handlungsbedarfe bei den gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept 2005 vorhandenen Zentren darstellen und klar aufzeigen, wo, warum und welche bestehenden Zentren höherwertig ausgebaut werden können und welche zusätzlichen Zentren erforderlich sind.

Die genaue Ausrichtung und inhaltliche Ausgestaltung der Strategie ist mit der BVV in regelmäßigen Arbeitssitzungen abzustimmen. In diesen Sitzungen wird gemeinsam über das weitere Vorgehen und die nächsten Arbeitsschritte entschieden.

Die Ergebnisse der Strategieentwicklung sind nach Vorstellung in und Abnahme durch die BVV in einer mit der BVV abzustimmenden Form in das bezirkliche Einzelhandel- und Zentrenkonzept zu übernehmen.

Berlin, den 16.09.2015

Einreicher: Fraktionen SPD und CDU
Für die SPD: gez. Rona Tietje gez. Roland Schröder
Für die CDU: gez. Johannes Kraft

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ EINSTIMMIG
_____ MEHRHEITLICH
_____ JA
_____ NEIN
_____ ENTHALTUNGEN

_____ überwiesen in den Ausschuss für
_____ zusätzlich in den Ausschuss für
_____ und in den Ausschuss für

federführend

Begründung:

Die bisher bekannt gewordenen Arbeiten am bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept deuten daraufhin, dass wesentliche Aspekte der Bezirksentwicklung zu kurz und nicht vertiefend genug betrachtet werden (können). Deshalb sind vertiefende Arbeiten und eine grundsätzliche Verständigung über die Ziele und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels und der bezirklichen Zentren zwingend erforderlich.

Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen der Beantwortung der Kleinen Anfrage 0792/VII „Bevölkerungsentwicklung in Pankow“ hat das Bezirksamt deutlich gemacht, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung im Bezirk erheblich über der oberen Variante der Bevölkerungsprognose für Berlin stattfindet und somit schneller erfolgt und weitaus höher ausfällt.

	Bevölkerungs- prognose SenStadtUm Obere Variante	Bevölkerungs- prognose SenStadtUm Mittlere Variante	Reale Ein- wohnerzahl jeweils zum 31.12.	Differenz zur oberen Variante	Differenz zur middle- ren Varian- te
2011 Basisjahr	365.021	365.021	365.021	0	0
2012	371.357	371.049	370.937	-420	-112
2013	377.022	377.138	377.532	+510	+1.394
2014	382.483	380.701	384.367	+1.884	+3.666
2015	387.536	384.763			
2016	392.840	389.030			
2017	397.876	393.197			
2018	402.513	397.029			
2019	406.631	400.392			
2020	410.473	403.486			
2021	414.641	406.859			
2022	418.563	409.966			
2023	422.119	412.703			
2024	425.460	415.222			
2025	428.623	417.509			
2026	431.467	419.461			
2027	434.150	421.210			
2028	436.594	422.679			
2029	438.795	423.894			
2030	440.693	424.798			

Außerdem führte das Bezirksamt aus, „dass nunmehr der obere Ansatz der Bevölkerungsprognose 2012 als Planungsgrundlage angenommen wird und nicht mehr die mittlere Variante. Bei den Zahlen, die die Fachabteilungen, insbesondere Schulamt und Jugendhilfeplanung, zur Bedarfsermittlung verwenden, wird zusätzlich die Bautätigkeit im Bezirk berücksichtigt.“ Dieses Vorgehen wird seitens der BVV begrüßt.

Deshalb ist bei allen Planwerken und somit auch bei der Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten mindestens die obere Variante der Bevölkerungsprognose anzuwenden.

Kaufkraft

Das Bezirksamt führt in der Beantwortung der Kleinen Anfrage 0794/VII „Kaufkraft im Bezirk Pankow“ aus: „Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

Mit einem Zuwachs an Bewohnern steigen ebenfalls die einzelhandelsrelevante Kaufkraft und damit die absatzwirtschaftlichen Potenziale für die Verkaufsfläche an. Es ist dabei zu beachten, dass der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben generell prozentual sinkt.“

Gemäß der Beantwortung der Kleinen Anfrage 0794/VII „Kaufkraft im Bezirk Pankow“ wurde für den Bezirk Pankow 2013 ein Kaufkraftniveau von 94,7 ermittelt. Im StEP Zentren 3 des Berliner Senats vom Juli 2011 wird das Kaufkraftniveau für Berlin mit 93,9 und für Pankow mit 92,9 angegeben. Damit ist das Kaufkraftniveau im Bezirk Pankow in nur zwei Jahren um 1,8 Punkte gestiegen. Mittlerweile dürfte es vermutlich weiter – und vor allem noch stärker – angestiegen sein. Der starke Anstieg des Kaufkraftniveaus wird bisher kaum in den Planungen des Bezirks berücksichtigt. Dadurch greifen die bisherigen Analysen zu kurz und führen zu falschen Rückschlüssen und Empfehlungen, insbesondere in Bezug auf die ausgewiesenen und auszuweisenden Zentren.

Nachholpotenziale bei den Verkaufsflächen

Die Verkaufsfläche im Bezirk Pankow beträgt gemäß der Beantwortung der Kleinen Anfrage 0793/VII „Verkaufsflächen in Berlin nach Bezirken“ 437.820 m² (ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet). Angesichts der Einwohnerzahl von 384.367 Personen am 31.12.2014 entspricht das einer Verkaufsfläche pro Einwohner von 1,14 m². Damit weist der Bezirk eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Verkaufsflächen auf, die nur von wenigen anderen Bezirken unterboten werden dürfte.

Verkaufsflächen in Berlin und Pankow

	Berlin gesamt	Bezirk Pankow	
Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2014	3.562.200 EW	384.367 EW	
Verkaufsfläche pro Einwohnerin bzw. Einwohner	1,241 m ²	1,139 m ²	1,241 m ²
Verkaufsfläche gemäß KA-0793/VII vom 26.05.2015	4.421.000 m ²	437.820	477.033

Die Gesamtverkaufsfläche in Berlin gibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit 4.421.000 m² (ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet) mit gleichem Stichtag an. Bezogen auf die 3.562.200 gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohner ergibt sich somit ein berlinweiter Durchschnitt von 1,24 m². Das entspräche einer Verkaufsfläche von 477.033 m² für den Bezirk Pankow. Das Nachholpotenzial beträgt also aktuell bereits knapp 40.000 m² Verkaufsfläche.

Neben dem Anstieg der Bevölkerungszahlen und der steigenden Kaufkraft kommt somit eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Verkaufsflächen hinzu. Das bedeutet nicht, dass es im Bezirk nicht

genügend Handelseinrichtungen für die Deckung des täglichen Bedarfs gibt. Vielmehr deutet es daraufhin, dass es insbesondere bei den zentrenrelevanten Angeboten und zur Deckung der periodischen und höherwertigen Bedarfe nicht genügend Angebote gibt, die zugleich nicht über die erwartete Angebotsqualität und -vielfalt verfügen.

Sehr hohe Nachholpotenziale bei der Verkaufsfläche im Bezirk Pankow

Einwohnerprognose für Pankow	EW in Pankow	Verkaufsfläche pro EW		Differenz zum IST bei in m ² /EW	
		1,139	1,241	1,139	1,241
2030 mittlere Variante	424.798	483.874	527.211	46.054 m ²	89.391 m ²
2030 obere Variante	440.693	501.979	546.938	64.159 m ²	109.118 m ²

Für das formulierte Ziel der Angleichung der Verkaufsfläche an den Berliner Durchschnitt ergibt sich unter der zu verwendenden oberen Variante der Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von 2012 bis zum Jahr 2030 ein Nachholpotenzial von 109.000 m². Selbst bei einer Verwendung der mittleren Prognosevariante ist immer noch ein Nachholpotenzial von 90.000 m² vorhanden. Auch wenn der Bezirk auf die Angleichung an den Berliner Durchschnitt verzichtet und weiterhin mit mittleren Prognosevariante rechnet ist immer noch eine Verkaufsflächennachholpotenzial von 64.000 m² vorhanden. Diese Zahlen haben deshalb eine so hohe Bedeutung, weil das Bezirksamt selber innerhalb des Hauptzentrums Pankow (Breite Straße/Berliner Straße) nur gemäß der Kleinen Anfrage 0197/VII eine realistische Verkaufsfläche nach Verdichtung von 42.000 m² gegenüber den vorhanden 31.000 m² sieht. Das Nachholpotenzial entspricht damit mindestens der doppelten Verkaufsfläche der im Hauptzentrum Pankow vorhandenen Verkaufsfläche.

Vor dem Hintergrund dieser sehr begrenzten Verdichtungsmöglichkeiten in den beiden Pankower Hauptzentren stellt sich also die Frage der Ermöglichung von Flächenbereitstellungen für den (großflächigen) Einzelhandel über die Grenzen und Kulissen des bezirklichen Zentrenkonzeptes von 2005 hinaus viel grundsätzlicher als dies bisher berücksichtigt wurde.

Mit der Strategie sollen somit die benötigten Grundlagen erarbeitet werden, um eine nachhaltige, an den künftigen Bedarfen und ermittelbaren Potenzialen orientierte Entwicklung des Einzelhandelsangebots im Bezirk Pankow bis zum Jahr 2030 zu ermöglichen.