

15. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Bündnis 90/Die Grünen)

VOM 18. Mai 2003 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2003) und **Antwort (Schlussbericht)**

Zentrenwildwuchs Ost III

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Inwiefern geht die Planung, das größte Einzelhandelszentrum in Berlin und Brandenburg zu errichten, und die vorgesehenen Projekte an der Landsberger Allee 358 mit den Prinzipien der Nachhaltigkeit überein?

Zu 1.: Die Klärung der zukünftigen baulichen Entwicklung an der Landsberger Allee ist auch ein Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Veränderten Formen des Einzelhandels mit größeren Verkaufsflächen und differenzierten Angebotsstrukturen muss sich die Stadtplanung stellen. Die Landsberger Allee ist ein Beispiel dafür, stadtplanerisch verträgliche Standorte für Fachmärkte zu entwickeln im Sinne einer „Angebotsplanung“ (Entwurf StEP 2) und damit einer dispersen ungesteuerten Entwicklung auf gewerblichen Bauflächen oder auf der „Grünen Wiese“ entgegenzutreten.

Ziel ist eine zentrenverträgliche und zentrenergänzende Entwicklung von Fachmarktstandorten innerhalb der Stadt. Mit einem entsprechenden Angebotskonzept können nachhaltige städtebauliche Effekte besser erreicht werden. Positives Beispiel ist das Wettbewerbsergebnis für die Errichtung eines IKEA-Möbelhauses an der Landsberger Allee, in dem eine baulichen Fassung entlang der Straße vorgesehen ist, die zur Aufwertung dieses heterogenen Straßen- und Stadtraumes beiträgt.

2. Wie verträgt sich die Planung einer verkehrsintensiven Fachmarkttagglomeration mit der Ausweisung eines „Vorranggebietes für Luftreinhaltung“ (FNP-Entwurf vom 17.12.02)?

Zu 2.: Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens sind auch die Schutzgüter Luft und Klima untersucht worden. Das ROV trifft die Feststellung, dass die Vorhaben mit

den Erfordernissen der Raumordnung zu den Schutzgütern Luft und Klima vereinbar sind.

3. Mit welcher Zunahme

- a. des KfZ-Aufkommens und
- b. des Zulieferverkehrs

rechnet der Senat nach Inbetriebnahme des großflächigen Einzelhandelszentrums und welche Kapazität der Landsberger Allee steht dem gegenüber?

Zu 3.: Die Verkehrsprognose geht von einer Zunahme des KFZ-Verkehrs durch das Projekt auf der Landsberger Allee um 13,2 % aus. Die Landsberger Allee weist eine starke Belastung auf, im Knotenpunkt Landsberger Allee/Rhinstraße treten in Spitzenstunden Stau-Situationen auf. Es ist daher die landesplanerische Maßgabe ausgesprochen worden, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen für die Erschließung der Grundstücke sowie die Umgestaltung der Knotenpunkte festzulegen.

4. Durch welche Schadstoffe sind die im FNP an diesem Standort als belastete Böden ausgewiesenen Flächen beeinträchtigt und in welchem Umfang? Weshalb werden die Gebietsgrenzen im Änderungsentwurf des FNP auf diese Stellen gelegt?

Zu 4.: Der FNP kennzeichnet vom Berliner Altlastenverdachtsflächenkataster ermittelte Standorte kleiner 3 ha mit Symbol. Bei den Kennzeichnungen an der Landsberger Allee handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen auf Grund vorheriger Nutzungen. Der FNP als integrale Planung weist damit unabhängig von Nutzungsarten auf die Bewältigung im Rahmen der Schaffung verbindlichen Planungs- und Baurechts hin.

5. Hält der Senat das angedachte Projekt für zentrenverträglich? Welche Überlegungen des Senats begründen seine Einschätzung?

Zu 5.: Die wesentliche Fragestellung sowohl im Raumordnungsverfahren wie auch im Rahmen der FNP-Änderung war die Überprüfung der Zentrenverträglichkeit des Einzelhandels.

Die Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich wird von mehreren Projekten bestimmt. Die sich aus den Vorstellungen der betroffenen Investoren zusammensetzende Entwicklung des Standortbereiches hält der Senat in der beantragten Form z.T. für nicht zentrenverträglich, weil hierdurch Umsatzumverteilungen verursacht würden, die die Funktionsfähigkeit benachbarter städtischen Zentren erheblich beeinträchtigen bzw. ihre Entwicklung unmöglich machen. Mit dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird den Investoren und dem Bezirk eine Orientierung für die weitere zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung gegeben.

6. Wie bewertet der Senat die durch Gutachten (Junker und Kruse, Dortmund) angeführte Gefährdung leistungsschwächerer Standorte durch die Bereitstellung weiterer Verkaufsflächen, der Fachmarkttagglomeration 358 West und der Fachmarkttagglomeration 358 Ost, namentlich

- a. des Anton-Saefkow-Platzes
- b. und der Marzahner Promenade,

bzw. im Falle der Realisierung der Investorenkonzepte Fachmarkttagglomeration 358-360 darüber hinaus die weiterreichende Gefährdung der Einzelhandelsstandorte

- c. Greifswalder Straße und
- d. Helene-Weigel-Platz?

Zu 6.: Der Senat verfolgt das Ziel, die mehrkernige Zentrenstruktur Berlins zu erhalten und die städtischen Zentren - entsprechend der ihnen zugewiesenen Versorgungsaufgabe - in ihrer Entwicklung zu stärken. Berlin verfügt über geeignete Instrumente, um die Gefährdung städtischer Zentren zu verhindern. Nach baurechtlicher Umsetzung der im ROV für das IKEA-Einrichtungshaus und das FEDZ ermittelten Begrenzungen geht vom Standortbereich Landsberger Allee 358-360 keine Gefährdung der genannten städtischen Zentren aus.

7. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass die Entwicklung der Vorhaben an der Landsberger Allee 358 in Konkurrenz zum Standort „Schlachthof“ stehen?

8. Weshalb nimmt der Senat mit der Entwicklung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandortes in geringer Entfernung die Gefährdung der Entwicklung des „Alten Schlachthofes“ in Kauf und maximiert die Risiken der Banktochter B., die vom Land Berlin abgeschirmt

werden? Wessen Interesse verfolgt der Senat hier vornehmlich?

Zu 7. und 8.: Die Flächen „Alter Schlachthof“ und Landsberger Allee haben unterschiedliche Profile und Einzugsbereiche.

Die Flächen an der Landsberger Allee 358-360 liegen in einem Bereich, der seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch das Symbol Einzelhandelskonzentration gekennzeichnet ist. Es handelt sich somit um einen in die Stadtstruktur integrierten Standort, der in ein Ortsteilzentrum eingebunden ist. Diese Konzeption ist auch Bestandteil des vom Senat beschlossenen und mit allen Bezirken und Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Zentrenkonzeptes des Stadtentwicklungsplanes StEP Zentren.

Der Standort steht damit auch in Übereinstimmung mit den ebenfalls vom Senat beschlossenen Leitlinien zur Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten (Leitlinie 3).

Der Standort „Alter Schlachthof“ liegt am inneren Rand der Innenstadt, direkt am Berliner S-Bahnring. Er gehört funktional zum Innenstadtentlastungsbereich und soll vorrangig kerngebietstypische Ergänzungsfunktionen übernehmen.

Beide Standorte haben ganz unterschiedliche Prägungen und stehen nicht direkt in Konkurrenz. Das Entwicklungsgebiet „Alter Schlachthof“ soll zu einem modernen Stadtquartier mit den Schwerpunkten Wohnen, integrierten Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Parks und öffentlichen Grünflächen entwickelt werden. Die Planung an der Landsberger Allee 358-360 dient demgegenüber dazu, großflächige Fachmärkte die wg. ihrer Flächengröße nicht in die dargestellten Zentren des FNP eingefügt werden können und die dann häufig dispers in gewerblichen Bauflächen oder auf periphere Standorte am Stadtrand drängen, in die Stadtstruktur zu integrieren.

9. Welche Nutzungskonzepte hat der Senat für den durch ihn verursachten potenziellen Leerstand an den vorgenannten Zentren parat? Wer zahlt den Um- und Rückbau der Investruinen?

10. Welche Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie lassen sich antizipieren und sind diese Auswirkungen vom Senat gewünscht?

Zu 9. und 10.: Aufgabe der bereits erläuterten Planverfahren ist es, private Investitionen zentrenverträglich in die Stadt- und Zentrenstruktur einzuordnen. Die Durchführung des Raumordnungsverfahrens ist ein ganz wichtiger Beitrag für eine besonnene und ausgewogene Entscheidungsvorbereitung. Die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind dazu gutachterlich untersucht worden und in das Ergebnis des ROV eingeflossen.

Leerstände sowohl in Zentren als auch an Streulagenstandorten können eine Vielzahl von Ursachen haben. Der Senat geht nicht davon aus, dass bei Umsetzung eines zentrenverträglichen Nutzungskonzeptes der Standort Landsberger Allee Auslöser für Leerstandsentwicklungen bzw. negative Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie ist. In betriebswirtschaftliche Aspekte wirkt der Senat nicht ein.

Berlin, den 14. Juli 2003

In Vertretung

Dr. Ing. Hans Stimmann

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2003)