IHK Ostbrandenburg

**Regionalcenter Berliner Umland**
**Sitz Erkner**
Friedrichstraße 73
15537 Erkner
Leiter: Dr. Thomas Kühne

Industrie- und Handelskammer · Postfach 1366 · 15203 Frankfurt (Oder)

Vorsitzender der Gemeindevertretung
der Gemeinde Hoppegarten
Herrn Christian Arndt
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

| Unser Zeichen | Telefon, Bearbeiter | E-Mail | Datum |
|---|---|---|---|
| küh | 03362 88879-10, Dr. Thomas Kühne | kuehne@ihk-ostbrandenburg.de | 08.04.2019 |

Sehr geehrter Herr Arndt,

Die Umstände der Kommunikation des Ansiedelungsprojektes und der Veröffentlichung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes für das Vorhaben „SB-Warenhaus mit Frischeproduktion an der B1“ der GLOBUS SB-Warenhaus Holding GmbH & CoKG in Hoppegarten haben zu Irritationen, Gerüchten und Missverständnissen in den umliegenden Unternehmen, Wirtschaftsverbänden und auch angrenzenden Gemeinden geführt. An der Genehmigungsfähigkeit und der Verträglichkeit des Projektes mit den bestehenden Handelsstrukturen gab es beträchtliche Zweifel. Unmut und Misstrauen sind die Folge.

Aus der Betroffenheit der Nachbargemeinden und der ortsansässigen Handelsunternehmen ist deutlich geworden, dass zukünftig eine enge Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden hinsichtlich einer abgestimmten Einzelhandels- und Standortplanung unabdingbar wird.
Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion LEP-HR sieht für die Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen die Zuweisung als Mittelzentrum in Funktionsteilung vor. Diese zu erwartende Verzahnung setzt eine enge und transparente Zusammenarbeit der Kommunalverwaltungen und Gemeindevertretungen voraus.

Neuenhagen besitzt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde und dem Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels“ aus dem Jahre 2013 eine gute Grundlage, die jedoch an die aktuelle Situation angepasst werden muss. Die Gemeinde Hoppegarten besitzt kein Planungsinstrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Für die gemeinsame Zukunft des vorgesehenen Mittelzentrums müssen verlässliche Rahmenbedingungen für Neuansiedelungen und Bestandsunternehmen geschaffen werden!
Der Neuenhagener Gewerbeverband e.V. mit Mitgliedern auch aus Hoppegarten und die IHK Ostbrandenburg als Interessenvertreter der regionalen Wirtschaft appellieren hiermit an die Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen. Im Sinne einer koordinierten Entwicklung sollte baldmöglichst die Überarbeitung bzw. Aufstellung eines gemeinsamen Einzelhandels- und Standortentwicklungskonzeptes vorgenommen werden, um die Inhalte nachfolgend rechtsverbindlich festzuschreiben. Der erklärte Wille zu einem solchen gemeindeübergreifenden Vorgehen sollte auch Bestandteil des Kooperationsvertrages zwischen beiden Gemeinden werden.

Hausanschrift:
Puschkinstraße 12 b
15236 Frankfurt (Oder)

Telefon:
0335 5621-0

Telefax:
0335 5621-1196

E-Mail:
info@ihk-ostbrandenburg.de

Internet:
www.ihk-ostbrandenburg.de

ServiceQualität DEUTSCHLAND

IHK Ostbrandenburg

**Regionalcenter Berliner Umland**
**Sitz Erkner**
Friedrichstraße 73
15537 Erkner
Leiter: Dr. Thomas Kühne

Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie mit der Verwendung der Fläche am Bollensdorfer Weg / Hoppegarten weiter verfahren werden soll, nachdem GLOBUS SB-Warenhaus Holding GmbH & CoKG zunächst diesen Standort nicht weiter verfolgt.

Wir bitten Sie, Herr Arndt, die Verfasser dieses Schreibens zum Fortgang der Entwicklung der betreffenden Gewerbeimmobilie auf dem Laufenden zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuenhagener Gewerbeverband e.V.
Bert Heinrich
Der Vorsitzende

IHK Ostbrandenburg
Dr. Thomas Kühne
Leiter Regionalcenter Berliner Umland

IHK Ostbrandenburg

# Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Der Handel hat für die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstädte und Ortszentren eine zentrale Bedeutung. Zusammen mit der Gastronomie und Dienstleistungen bestimmt er maßgeblich, ob die Städte ihre Funktion als Zentren der Versorgung erfüllen. Wichtig ist dabei eine Vielfalt an Angeboten in unseren Zentren. Derzeit expandiert aber zumeist der Lebensmitteleinzelhandel - an bestehenden Standorten durch Verkaufsflächenerweiterungen, aber auch durch Ansiedlung neuer Märkte. Bevorzugte Lagen sind insbesondere die Hauptverkehrsstraßen und häufig auch so genannte nicht integrierte Lagen, die nicht ausschließlich auf eine wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind. Für eine geordnete und auf die Innenentwicklung gerichtete Stadtentwicklung hat die Genehmigung an solchen Standorten mitunter fatale Folgen.

## Bedeutung

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet nutzen immer mehr Kommunen das Instrument der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, in denen die Kommunen ihre Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet darstellen. Sie können auch gemeinsam mit benachbarten Kommunen als interkommunale oder regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeitet werden.

Für die **baurechtliche Relevanz** und die Umsetzung ist der Beschluss des Einzelhandels-und Zentrenkonzeptes durch die Kommune erforderlich.

Für **Unternehmen**, die sich in den Innenstädten oder an anderen Standorten im Stadtgebiet befinden oder die eine Neuansiedlung planen, bieten Einzelhandels- und Zentrenkonzepte eine verlässliche Grundlage für eigene Planungen und Investitionsentscheidungen.

Für die **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** stehen raumordnerische und baurechtliche Instrumente zur Verfügung. Auch die Rechtsprechung hat sich in den letzten Jahren insbesondere zu Fragen der Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen geäußert.

## Rechtliche Grundlagen (BauGB)

**§ 1 Abs. 6 Nr. 4 & 11 Baugesetzbuch BauGB**
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

**§ 2 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB**
„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen."

## Elemente der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Die wichtigsten Elemente der Einzelhandels-und Zentrenkonzepte sind die **Identifizierung von Zentralen Versorgungsbereichen** (ZVB), die **Festlegung einer ortsspezifischen Liste innenstadtrelevanter Sortimente** und die **Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes.**
In der Praxis wird üblicherweise die Haupteinkaufslage in der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Je nach Stadtgröße und örtlichen Verhältnissen werden Nebenzentren sowie weitere Nahversorgungszentren festgelegt. Für zukünftige Entwicklungen sind einzelne Flächen zur Erweiterung vorzusehen. Sie müssen zur Größe des Zentralen Versorgungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis stehen.
Ausgehend von der Analyse der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet wird im Einzelhandels-und Zentrenkonzept eine individuell auf die Gegebenheiten vor Ort abgestimmte Liste zentrenrelevanter Sortimente aufgestellt. Sie bestimmt die Sortimente, die überwiegend nur in den Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Im übrigen Stadtgebiet sollen sie in größeren Einheiten ausgeschlossen sein.

## Anforderungen aus Sicht der Wirtschaft

1. **Die Konzepte sollten mindestens enthalten:**
   - Zentrale Versorgungsbereiche
   - Örtliche Sortimentsliste (zentrenrelevante Sortimente)
   - Einzelhandelszielkonzept für die Gesamtstadt (Leitlinien)
   - Vorschläge zur bauplanungsrechtlichen Einordnung

2. **Dazu sind folgende Untersuchungen erforderlich:**
   - Bestandsaufnahme
     - Einwohnerentwicklung
     - Kaufkraft-Kennziffern
     - Verkaufsflächen (groß- und kleinflächig) nach Einzelhandelsrichtungen und Sortimenten
     - Einzelhandels-Dichte
     - Evtl. Haushaltsbefragungen
   - Entwicklung des Einzelhandels
     - Szenarien in Abhängigkeit von der voraussehbaren Entwicklung der Einwohner und der Kaufkraft, evtl. Verkaufsflächen-Bedarfe nach Sortimentsgruppen
   - Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche
     - Bestand
     - Entwicklungsflächen (ggf. grundstücksscharf)
   - Sortimentsliste
     - Innenstadtrelevante Sortimente, die überwiegen nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollten mit Ausschluss im übrigen Stadtgebiet
   - Zielkonzept
     - Leitlinien zum Umgang mit der Ansiedlung von Einzelhandels-Einrichtungen
     - Bauplanungsrechtliche Einordnung
     - Maßnahmenplan
     - Evtl. Kostenplan

## 3. Verfahren

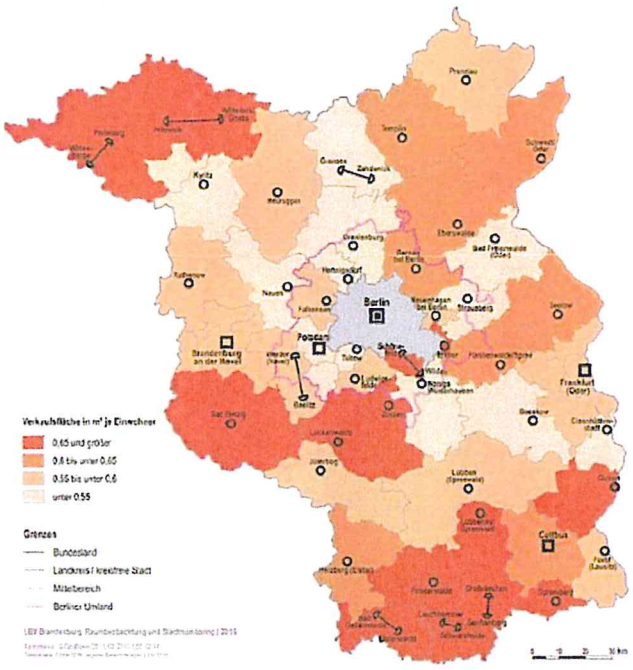
- Abstimmung mit Nachbarkommunen bzw. Kommunen im Einzugsbereich (z. B. raumordnerischer Mittelbereich), ggf. Erarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes (Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- Beteiligung sonstiger Behörden und Akteure (Händlerinitiativen, Werbegemeinschaften, Handelsverband Berlin-Brandenburg, Industrie- und Handelskammern
- Beteiligung der Öffentlichkeit, z. B. in Foren, Veröffentlichung auf der Webseite der Kommune
- Politischer Beschluss des Konzeptes gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

## Weitere Informationen:

**Einzelhandel im Land Brandenburg**
Bestandsanalyse 2016

Zwischen Dezember 2015 und Juni 2016 führte die CIMA Management + Beratung GmbH, Leipzig, eine flächendeckende Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg durch. Die Ergebnisse dieser Bestandserhebungen und der darauf aufbauenden statistischen Analysen wurden für folgende räumliche Aggregationsebenen tabellarisch und (teilweise) kartographisch aufbereitet:

- Bundesland Brandenburg insgesamt
- Mittelbereiche
- IHK-Bezirke Cottbus, Ostbrandenburg und Potsdam
- kreisfreie Städte und Landkreise
- Ämter und amtsfreie Gemeinden.




Quelle: Einzelhandelserfassung 2016 des Landes Brandenburg

Den weiterführenden statistischen Auswertungen der Einzelhandelsbestandsdaten lagen folgende Primär- und Sekundärdaten zugrunde:

- Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2015)
- Kaufkraftkennziffern: MB Research GmbH 2016 (Stand: 2015)
- Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel: CIMA 2016 (Stand: 2015)
- Verkaufsflächen, Umsatz- und Zentralitätskennziffern CIMA 2016 (Stand: 2015/2016)
- Verkaufsflächen, Umsatz- und Zentralitätskennziffern 2011: Stadt + Handel GbR 2011.

**Brandenburger Einzelhandelserlass**

Fachliche Voraussetzung für die Datenerhebung zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet der *Brandenburger Einzelhandelserlass* mit seiner Anlage, dem Handbuch für Einzelhandelserhebungen. Beide Unterlagen dienen den von den Kommunen beauftragten Fachbüros als Handlungsanleitung, um eine landesweit einheitliche Systematik bei der Datenerfassung und der Beurteilung von großflächigen Handelsstandorten (> 800 m² Verkaufsfläche) erreichen zu können.
Weitere Informationen finden sich auch auf der Leitseite „Innenstadtentwicklung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL, https://mil.brandenburg.de).

**Ihre Ansprechpartnerinnen bei der IHK Ostbrandenburg:**


- Uta Häusler
  Referentin Handel und E-Business
  Fachbereich Unternehmensförderung
  Tel.: 0335 5621-1310
  E-Mail: u.haeusler@ihk-ostbrandenburg.de

- Annekathrin Kuß
  Referentin Bauleitplanung/Raumordnung
  Fachbereich Wirtschaftspolitik
  Tel.: 0335 5621-1326
  E-Mail: kuss@ihk-ostbrandenburg.de