



## Beschlussvorlage

BV0011/2020

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Einstimmig Ja	27.02.2020
Hauptausschuss	Einstimmig Ja	04.03.2020
Stadtverordnetenversammlung		25.03.2020
<b>Hauptausschuss</b>		<b>13.05.2020</b>

**Einreicher:** Bürgermeister  
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

**Betreff:** **Beschluss über die Abwägung und die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hennigsdorf**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 1 werden beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. **Der Hauptausschuss** beschließt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand 04.02.2020 (Anlage 2) als städtebauliches Entwicklungs-konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das bestehende Planungsrecht sukzessive an die formulierten Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen und - wo erforderlich - das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung auszuschöpfen.
4. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nach 5 Jahren dahingehend zu überprüfen, ob ein weiterer Bedarf zur Fortschreibung besteht.

### **Begründung:**

#### **I. Sachverhalt**

Die Einzelhandelsentwicklung ist bundesweit einem ständigen Strukturwandel mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen unterworfen. Ursachen dafür sind zu beobachtende Konzentrationsprozesse, die Entwicklung neuer Betriebstypen, der Online-Handel und die steigenden Standortanforderungen auf der Angebotsseite sowie der demografische Wandel, Individualisierungsprozesse und Änderungen im Konsumverhalten auf der Nachfrageseite.

Folgen dieser Veränderungen sind in Mittelstädten wie Hennigsdorf u. a. in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite wahrnehmbar.

Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel war es erforderlich, das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Hennigsdorf fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erforderten eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes (u. a. BauGB, LEP HR 2019).

Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde aufbauend auf der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und einer Händler- und einer Kundenbefragung der Einzelhandelsbestand in Hennigsdorf erfasst, analysiert sowie im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gutachterlich bewertet. Weiterhin wurden klar formulierte Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen, welche vorhabenbezogene Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts erfolgte über zwei Arbeitskreise mit Vertretern der Verwaltung, des Gutachterbüros, der Händlerschaft (insbesondere die Center-Manager der EKZ „Ziel“ und „Storchengalerie“), der Industrie und Handelskammer Potsdam, des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg und der BBG mbH für den RWK O-H-V die frühzeitige Einbindung wichtiger Akteure in die Erarbeitungsprozesse.

Mit Beschluss 0130/2019 vom 29.10.2019 wurde der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand September 2019) gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Eine Einreichung von Stellungnahmen war zwischen dem 4. November 2019 und 13. Dezember 2019 möglich. Von den insgesamt 12 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben sieben eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und liegen als Abwägungstabelle (Anlage 1) zur Beschlussfassung vor.

Die entsprechend der Abwägungstabelle zu berücksichtigenden Hinweise der IHK Potsdam (Ifd. 2 der Abwägungstabelle) sind in den Endbericht der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf Seite 94 f. eingearbeitet worden (Anlage 2).

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll als Steuerungsinstrument für die Entwicklung und Sicherung der Einzelhandelsversorgung in Hennigsdorf sowie als künftige strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung dienen.

Zur Verdeutlichung werden im Nachfolgenden die übergeordneten Entwicklungszielstellungen mit Hinweisen auf die entsprechenden Maßnahmen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hennigsdorf aufgeführt:

### **Ziel 1: Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums**

Dieses Ziel ist mit der höchsten Prioritätensetzung benannt. Zur Erreichung dieses Ziels sind auf den Seiten 93 ff. des Konzeptes vielfältige Maßnahmen zu den Themenfeldern:

- Funktionsmix und Angebotsqualität,
- Baulich-gestalterische Maßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum,
- Managementaufgaben,
- Tourismus,
- Qualifizierung und
- Identität und Bewusstseinsbildung

benannt.

Der Erfolg der Maßnahmenumsetzung ist jedoch entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der verschiedenen Akteure wie z.B. den Centermanagements der beiden Einkaufszentren, der

Eigentümer der Wohn- und Geschäftshäuser der Havelpassage und des Havelplatzes sowie der Einzelhändler und Gastronomen abhängig. Als Anschubhilfe und Begleitung zum Aufbau nachhaltiger und tragfähiger Organisations- und Finanzierungsstrukturen ist die Initiierung eines Citymanagements vorerst für drei Jahre geplant.

### **Ziel 2: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung**

Im Konzept werden Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung gegeben. Die zukünftigen Handlungsprioritäten sollen aus der nachfolgend aufgeführten abgestuften Strategie bestehen:

- A: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich
- B: Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind zu sichern und entwickeln.
- C: Keine Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Um zukünftige Standortentwicklungen bewerten zu können, werden auf den Seiten 98 ff. des Konzeptes Prüfkriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt. Des Weiteren sollen die Lebensmittelmärkte hinsichtlich ihres Marktauftritts sowie ihrer Verkaufsflächenausstattung bewertet werden.

### **Ziel 3: Ergänzende Standorte bereitstellen**

Ergänzende Standortbereiche sind grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Im Konzept wird eine Konzentration von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an den beiden bestehenden Standorten empfohlen. Damit die Entwicklungsperspektive der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt wird, sollten die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

Zur Steuerung der Ansiedlungen werden der bauplanungsrechtliche Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Handhabung zu den zentrenrelevanten Randsortimenten unter Anwendung der Steuerungsleitsätze (Seite 116 f. des Konzeptes) empfohlen.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben sind die als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer **Sortimentsliste** definiert worden. Die Sortimentsliste für die Stadt Hennigsdorf (Langfassung) ist als Anhang dem Konzept auf Seite 125 ff. beigefügt. Mit dieser Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

## **II. bereits vorliegende Entscheidungen**

BV0061/2009 vom 15.07.2009 - Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hennigsdorf

BV0130/2019 vom 29.10.2019 - Beschluss über den Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand 26.09.2019)

## **III. Finanzielle Auswirkungen**

ja

nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anlage 2: Endbericht der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hennigsdorf,  
Stand 04.02.2020

Hennigsdorf, 30.04.2020

---

Bürgermeister