



Betreff: Zwischenbilanz Einzelhandelskonzept

bezüglich

DS Nr.: 08/SVV/0415 Einzelhandelskonzept (08/SVV/0992 Potenzialanalyse und 10/SVV/0160 Handelsflächen Potsdamer Mitte)

Geschäftsbereich/FB: 4 / 46

Erstellungsdatum 22.07.2010

Eingang 902:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

01.09. SVV

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

In der Anlage wird zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (Beschluss 08/SVV/0415) berichtet. Seit dem Beschluss wurden über 48.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche realisiert. Dies entspricht einem Flächenwachstum von 22%.

Es wird eine Bilanz der Potenzialflächenentwicklung in der Innenstadt und Babelsberg (Beschluss 08/SVV/0992) gezogen. In Umsetzung der Leitlinien des beschlossenen Konzeptes wird eine Änderung des Bebauungsplanes der Bahnhofspassagen empfohlen.

Zu den Handelsflächen in der Potsdamer Mitte (Beschluss 08/SVV/0415) wird empfohlen, diese Prüfung in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012/2013 zu integrieren.

Es werden aktuelle Planungen und Entwicklungen in den Nahversorgungszentren (u.a. Zentrum Ost, Golm, Schlaatz, Bornstedter Feld, Groß Glienicke) skizziert.

Eine Notwendigkeit der Änderung des Einzelhandelskonzeptes vor der turnusmäßigen geplanten Fortschreibung nach 5 Jahren im Jahr 2012/2013 wird nicht gesehen.

Beratungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt

zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Die finanziellen Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 37-A „Potsdam-Center“ sind in der entsprechenden Vorlage benannt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Anlage

Einzelhandel in Potsdam 2010 - Zwischenbilanz zwei Jahre nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Entwicklung des Einzelhandels in Potsdam.....	2
3	Potenzialentwicklung Innenstadt und Babelsberg.....	3
4	Fazit Potenzialflächen	6
5	Folgen für Center-Entwicklung	7
6	Potsdamer Mitte: Prüfung mit Fortschreibung Einzelhandelskonzept	9
7	Entwicklung und Stärkung der Nahversorgungszentren	10
8	Neues Projekt Fachmarktzentrum südliches Kirchsteigfeld	15
9	Geschäftsstraßenmanagement Innenstadt und Babelsberg	16
10	Einzelhandelskennwerte in Potsdam.....	17
11	Fazit zum Einzelhandelskonzept.....	18

1 Einleitung

Mit dieser Mitteilungsvorlage wird eine Zwischenbilanz der Einzelhandelsentwicklung zwei Jahre nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im September 2008 gezogen. Zunächst wird die Entwicklung des Einzelhandels in Potsdam insgesamt skizziert. Es folgen der Bericht zur Potenzialentwicklung der Innenstadt und Babelsberg und die Schlussfolgerungen für die Center.

Im Teil 6 wird die Entwicklung der Handelsflächen in der Potsdamer Mitte, im Teil 7 die Entwicklung der Nahversorgungsbereiche dargestellt.

Das neue Projekt eines Fachmarktcenters im südlichen Kirchsteigfeld wird im Teil 8 skizziert. Teil 9 führt die Projekte des Geschäftsstraßenmanagements auf.

In den beiden letzten Abschnitten wird die Bedeutung der Kennwerte dargestellt und ein Fazit gezogen.

Das Einzelhandelskonzept ist im Internet unter www.potsdam.de/stadtentwicklung erhältlich.

2 Entwicklung des Einzelhandels in Potsdam

Seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes am 10. September 2008 hat sich der Potsdamer Handel sehr positiv weiterentwickelt. Die Verkaufsflächen betragen zum Zeitpunkt der Erhebung des Einzelhandelskonzeptes insgesamt 217.300 m² Verkaufsfläche.¹

Über größere Ansiedlungen wurde im Rahmen des Berichts zur Potenzialentwicklung in den Ausschüssen berichtet. Die sicherlich ebenfalls stattgefundenen kleineren Betriebseröffnungen und -schließungen konnten in diesem Rahmen nicht erfasst werden.

Seit der Erarbeitung des Konzeptes wurden einige größere Einzelhandelsbetriebe eröffnet, insgesamt kamen damit über 48.000 m² Verkaufsfläche hinzu. Der mit Abstand größte Einzelbetrieb war dabei PORTA.

Neue Betriebe / Schließungen seit 2008:

Porta und Möbel Boss	(45.000 m ² VK Einrichtung, Möbel)
Bio Company in der Schiffbauergasse	(650 m ² VK Nahrungs- und Genussmittel)
S.Oliver Brandenburger Str. 59/60	(500 m ² VK Textilien)
REWE Horstweg / A.d. alten Zauche	(1.600 m ² VK Nahrungs- / Genussmittel)
Edeka am Bhf. Griebnitzsee	(790 m ² VK Nahrungs- / Genussmittel)
REWE Schilfhof	(-1.100 m ²) geschlossen
Pinocchio Spielwaren Bahnhofspassagen	(700 m ² VK) seit November 2009.

→ Deutlicher Zuwachs der Handelsflächen insgesamt: Seit 2008 stieg der Bestand in Potsdam um fast ein Viertel (+22%)

Durch diesen Zuwachs sind auch die Zentralität und der Umsatz in Potsdam gestiegen. Genauere Ermittlungen dazu liegen aktuell nicht vor.

In den Nahversorgungsbereichen (Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) bestanden 2007 insgesamt 40.700 m² Verkaufsfläche.² In zahlreichen Nahversorgungszentren gibt es aktuelle Planungen für neue Betriebe oder Vergrößerungen. Aktuell geplant sind Projekte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 14.000 m². Die Betriebe bieten hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente an, Details zu den Zentren sind in Teil 7 ausgeführt.

→ Starkes Wachstum der Zentren: Konkret geplante Projekte in den zentralen Versorgungsbereichen bedeuten Flächenzuwächse von +35%.

¹ Einzelhandelskonzept, S. 55.

² Einzelhandelskonzept, S. 49

3 Potenzialentwicklung Innenstadt und Babelsberg

Mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes vom 10.09.2008 (Beschluss 08/SVV/0415) wurde die prioritäre Entwicklung der Potenziale in der Einkaufsinnenstadt und dem Stadtteilzentrum Babelsberg beschlossen, das Verfahren wurde mit dem Beschluss 08/SVV/0992 zur Potenzialanalyse bestätigt.

Mit den Denkmalbehörden wurden für die meisten Flächen Lösungen für einen denkmalgerechten Umgang bei gleichzeitiger Funktionalität der Einzelhandelsflächen gefunden und insgesamt vier Bauleitplan- bzw. Änderungsverfahren begonnen. Zu allen Potentialflächen wurden Gespräche mit Eigentümern bzw. potentiellen Projektentwicklern geführt. Ziel war und ist es, die Marktfähigkeit dieser Potentialflächen zu klären und deren Entwicklung voranzubringen.

In den vierteljährlichen Berichten seit Juni 2009 wurde regelmäßig zur Potenzialentwicklung und zur Eröffnung größerer neuer Betriebe (etwa S.Oliver in der Brandenburger Straße) berichtet. Neben den Bemühungen der Verwaltung um die größeren Flächen gibt es auch Überlegungen des Handels, die eigenen Flächen zu erweitern. So plant z.B. ein Textilanbieter in der Brandenburger Straße durch Umbauten seine Verkaufsflächen auf über 300 m² zu verdoppeln.

Im Folgenden wird kurz zum Stand der Potentialflächen berichtet.

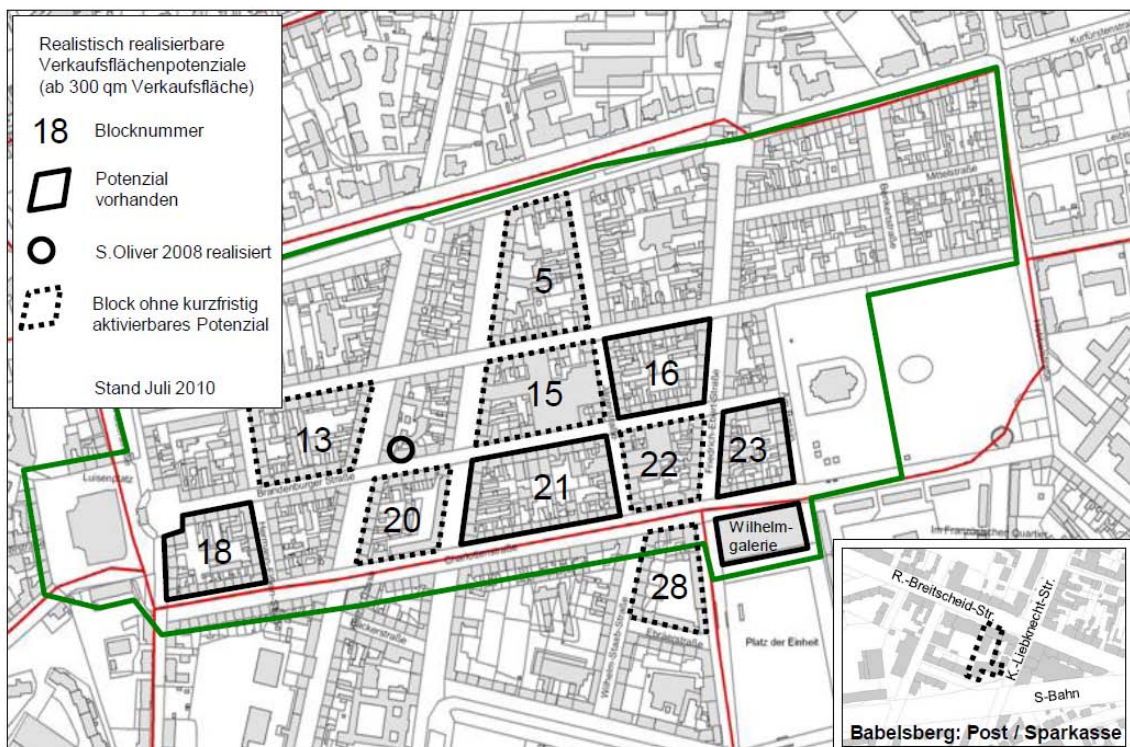


Abbildung 1: Verkaufsflächenpotenziale Innenstadt und Babelsberg

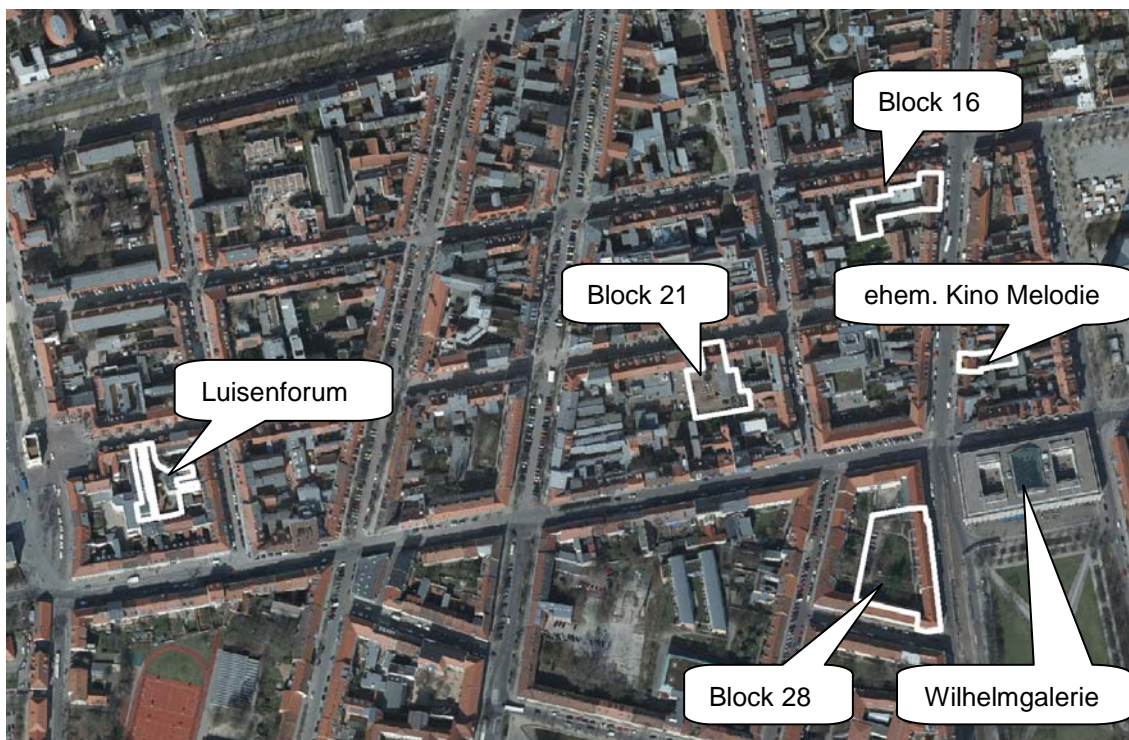


Abbildung 2: Konkretisierte Potenzialflächen

Luisenforum (Block 18)

Deutliche Fortschritte sind bei der Entwicklung des Luisenforums (Block 18) erkennbar. Hier konkretisieren sich die Planungen für einen größeren Textilanbieter mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche, es gibt bereits mögliche Betreiber. Eine Abstimmung mit den Planungs- und Denkmalbehörden ist erfolgt. Die dafür nötige Änderung des Bebauungsplanes SAN-P 15 ist im Verfahren, eine Realisierung in 2011/2012 ist sehr wahrscheinlich.

Block 21 (Brandenburger Straße südlich von Karstadt)

Die Fläche im Block 21 südlich von Karstadt ist durch Lage und Größe sehr gut für Einzelhandel geeignet, es wären ca. 1.400 m² Verkaufsfläche möglich. Der Bebauungsplan SAN-P 11 „Block 21 – Nordbereich“ ist in Aufstellung. Durch den Verfahrensstand wäre auch eine Genehmigung vor dem Satzungsbeschluss möglich. Es finden Gespräche mit potenziellen Investoren statt, das Interesse ist groß. Ein konkretes Projekt liegt nicht vor, die Realisierungschancen werden in den Investorengesprächen geklärt.

Block 16 (Friedrich-Ebert-Straße)

Zwei benachbarte Grundstücke im Block 16 in der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße wären durch Lage und Zuschnitt gut für größeren Einzelhandel geeignet. Eines der Grundstück ist sehr tief, der hintere Grundstücksteil liegt brach. Eine gemeinsame Nutzung der Grundstücke kommt für die Eigentümer nicht in Betracht. Ein vom Sanierungsträger beauftragtes Gutachten prüfte die Realisierbarkeit größerer Einzelhandelsflächen, insbesondere die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz. Da der Eigentümer an der Gastronomienutzung im Vorderhaus festhält, bleibt nur eine relativ ungünstig geschnittene Immobilie mit schmalen „Antritt“ von der Straße. Die Bruttogeschossfläche würde denkmalverträglich knapp 1.000 m² betragen, damit wären ca. 750 m² Verkaufsfläche möglich. Für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung bestehen nur geringe Chancen.

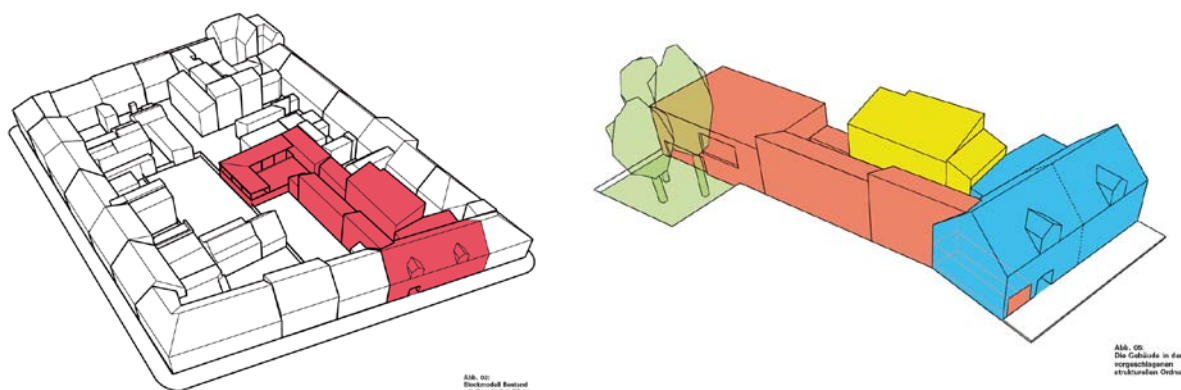


Abbildung 3: Auszüge Gutachten Sanierungsträger Block 16.

Links Bestand, Rechts mögliche Bebauung (Einzelhandel im Seitenflügel und im hinteren Bereich)

Ehemaliges Kino Melodie und Nachbargrundstück (Block 23)

Eine grundsätzliche Abstimmung zum Denkmalschutz ist erfolgt, der Um- und Ausbau des Kinosaales wäre auch für Einzelhandel möglich. Auf dem Grundstück des ehem. Kinos und dem Nachbargrundstück sind etwa 550 m² Verkaufsfläche realisierbar. Der Textbebauungsplan SAN-P 12 ist in Aufstellung und ermöglicht auch größeren Einzelhandel. Es gibt bisher keine konkreten Planungen zum Grundstück, es finden jedoch Investorengespräche statt. Die Realisierungschancen sind ungewiss.

Block 28 gegenüber Wilhelmgalerie

Im Innenbereich des Blocks 28 wären größere Einzelhandelsflächen möglich, die durch die Friedrich-Ebert-Straße zu erschließen wären, insgesamt etwa 2.000 m² Verkaufsfläche. Durch die Lage könnte der Standort mit der Wilhelmgalerie den südlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße stärken. Der Umbau der (vollständig genutzten) Erdgeschosszone ist jedoch aufwändig, die Sanierung der Wohngebäude ist noch nicht abgeschlossen. Es konnte bisher kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept entwickelt werden, es finden noch Gespräche mit Investoren statt.

Wilhelmgalerie

Der Umbau der Wilhelmgalerie ist genehmigt, die in West-Ost-Richtung verlaufende Passage wird geschlossen und zu Verkaufsflächen umgewandelt. Es entstehen ca. 200 m² neue Verkaufsflächen. Mehrere kleinere Ladenflächen an der Friedrich-Ebert-Straße werden zusammengelegt, hier soll ein Bio-Supermarkt entstehen. Damit wird zwar das Angebot innenstadtrelevanter Sortimente nicht erweitert, aber der Standort insgesamt attraktiver, die Magnetwirkung verstärkt sich.

Babelsberger Post / Sparkasse

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes SAN B – 06 (Block 16) vom 17.09.2009 sollte die Entwicklung der Grundstücke der Post und der Sparkasse in Babelsberg für Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden, ausdrücklich mit der Einbindung der Sparkasse am Standort. Eine Machbarkeitsuntersuchung war durch lokale Händler mit Unterstützung des Sanierungsträgers erarbeitet worden, es gab interessierte Investoren.

Durch den Beschluss der SVV vom 02.06.2010, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben, ist diese Planung nicht mehr umsetzbar. Die Rückkehr der Sparkasse an den Standort wird das Zentrum Babelsberg stützen, die Entwicklung größerer Einzelhandelsflächen ist aber nun kaum noch möglich. Das Grundstück der Post ohne das der Sparkasse eignet sich durch Größe und Zuschnitt nicht für eine Etablierung größerer Einzelhandelsbetriebe.

Umso wichtiger ist nun die qualitative Stärkung des Stadtteilzentrums Babelsberg, das Geschäftsstraßenmanagement verfolgt hier wichtige Ansätze, s. Kapitel 9. Unterstützend kann hier – wie auch in der Innenstadt – die Förderung für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) aus der EFRE-Förderung wirken. Mit dem Umzug der Sparkasse wird der Druck auf den Weberpark steigen. Es gibt bereits Überlegungen für eine Umstrukturierung der Immobilie, die ebenfalls vom Geschäftsstraßenmanagement begleitet werden.

4 Fazit Potenzialflächen

Die Entwicklung der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt und Babelsberg ist in den letzten zwei Jahren intensiv von der Stadt und den Sanierungsträgern unterstützt worden. Hinderlich bei der Entwicklung der Flächen waren und sind nicht in erster Linie der Denkmalschutz oder fehlende Parkplätze, sondern vor allem die Vorstellungen der Grundstückseigentümer und die insgesamt schwierige Lage einer Neubautwicklung in der Finanzkrise.

Seit dem ersten Bericht 2009 haben sich die realistisch umsetzbaren Flächen deutlich reduziert, allerdings ist in der Gegenüberstellung auch der Zusatzbedarf gesunken. Dies ergibt sich aus der Umsetzung neuer Projekte, etwa des Spielwarengeschäftes in den Bahnhofspassagen.

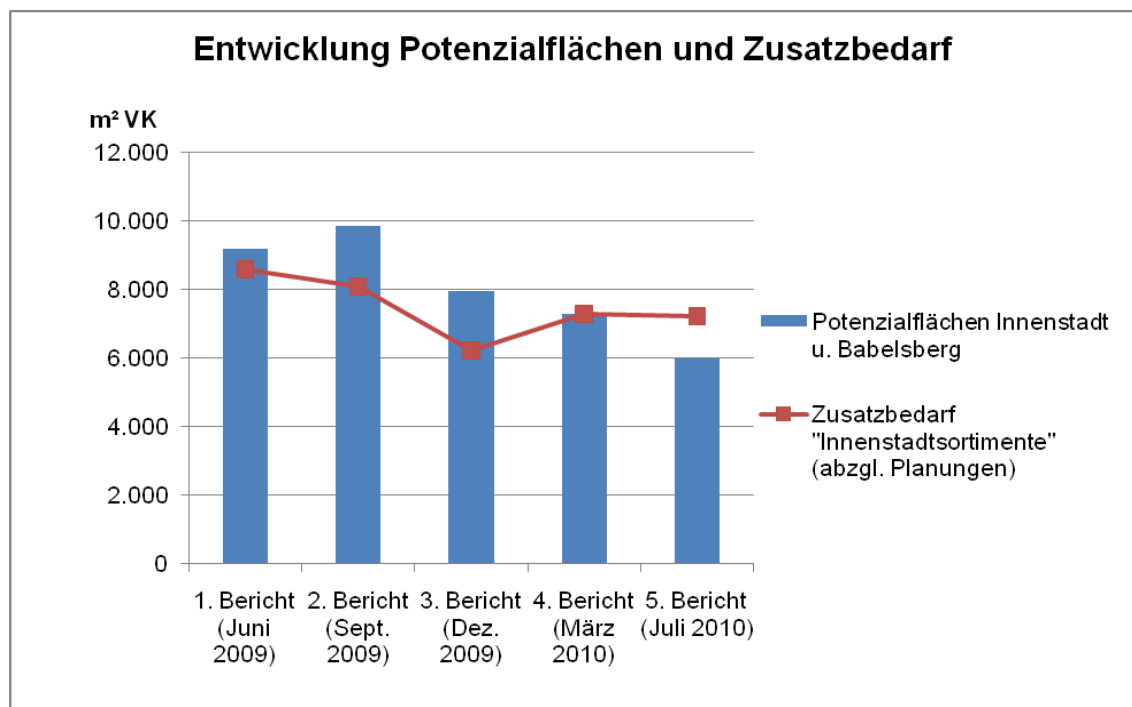


Abbildung 4: Entwicklung Potenzialflächen und Zusatzbedarf

Es werden weiterhin Gespräche mit den Eigentümern und Entwicklern geführt, um eine Entwicklung der genannten Flächen zu unterstützen. Es muss allerdings festgestellt werden, dass durch identifizierte Entwicklungshindernisse an anderen Stellen, mit

Stand Juli 2010 weniger Potenzialflächen für die Entwicklung größerer Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen als nötig wären.

Verkaufsflächenzusatzbedarf bis 2015 / aktuelle Planungen

(aus dem Einzelhandelskonzept 2008, aktualisiert 07/2010.)

Warengruppen	Zusatzbedarf Szenario 2	Realisiert	Planungen	Verbleiben- der Zusatz- bedarf	Zusatzbe- darf „Innen- stadt- sortimente“
	Alle Angaben in m ² Verkaufsfläche				
1 Nahrungs- und Genussmittel	4.300	1.940	11.305	-8.945	
2 Gesundheit, Körperpflege	6.500	0	1.460	5.040	
3 Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1.100	0	1000	100	
4 Bücher, PBS³, Spielwaren	2.000	700	300	1.000	7.230 m² Waren- gruppen 4-6
5 Bekleidung, Schuhe, Sport	6.300	500	1.920	3.880	
6 Elektrowaren	2.400	0	50	2.350	
7 Hausrat, Einrichtung, Möbel	13.300	45.000	0	-31950	
8 Sonstiger Einzelhandel	12.900	0	0	12900	

Im Fazit stehen dem Zusatzbedarf von 7.200 m² an besonders Innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren, Elektrowaren) bis 2015 nur 6.000 m² entwickelbare Flächen gegenüber. Unter diesen 6.000 m² sind aber noch einige Flächen, deren Realisierungschance die Verwaltung eher gering einschätzt. Bis zum Ende des Jahres 2010 sollte diese Chancen abschließend geklärt werden können. Die Ergebnisse können dann im Änderungsverfahren des B-Planes 37-A berücksichtigt werden (siehe unten Teil 5).

→ **Die Potenziale in der Innenstadt und Babelsberg reichen mit Stand Juli 2010 nicht aus, um den Zusatzbedarf der „Innenstadtsortimente“ bis 2015 zu decken.**

5 Folgen für Center-Entwicklung

Nach dieser Bilanz gilt entsprechend beschlossenen Einzelhandelskonzept jetzt die Orientierung den beiden „Sonderstandorten“, also der Lockerung der Sortimentsbeschränkungen in den Bahnhofspassagen und / oder der Erweiterung des SternCenters.

„Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und / oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder -zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / SternCenter) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte“ (EH-Konzept, Leit-satz 3, S.154)

Aus dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich allerdings keine Priorisierung zwischen den beiden Einkaufszentren.

Für das SternCenter spricht der stärkere Effekt für die Zentralität, da das Center schon heute der stärkste zentralitätsbildende Standort in Potsdam ist. Umgekehrt wirkt sich eine weitere Attraktivität des Centers allerdings auch stärker auf die Innenstadt aus als

³ PBS: Papierwaren, Büroartikel, Schreibwaren.

eine Veränderung der Bahnhofspassagen. Eine Erweiterung des SternCenters ist aus technisch-funktionalen Gründen möglich, die Planungen gehen von 8.000 m² Verkaufsfläche aus.

Für die Bahnhofspassagen spricht, dass sie durch ihre Lage wichtiger Stadteingang für Potsdam sind und damit die Bedeutung auch für den Tourismus groß ist. Hier wirken die bestehenden Leerstände besonders unattraktiv, sie sind zudem eine wirtschaftliche Belastung des Betreibers. Die schon bestehenden Ladenflächen müssen nicht umgebaut werden. Durch die Entwicklung der Mitte, des Bahnhofsumfeldes und des Bereiches Brauhausberg/Speicherstadt wird der Bahnhof stadtstrukturell besser an die Stadtmitte angebunden als dies bisher der Fall war. Der positive Effekt für die Zentralität dürfte allerdings geringer ausfallen als bei einer Erweiterung des SternCenters.

Bei einer Erweiterung des SternCenters gibt es zwei Hindernisse: den Landesentwicklungsplan und die geplante Größe des Vorhabens. Nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes wurden im Jahr 2009 mit dem Landesentwicklungsplan (LEP BB) Grundsätze und Ziele der Raumordnung neu formuliert. Unter anderem enthält der LEP BB auch Regelungen für den großflächigen Einzelhandel, die bei der gemeindlichen Planung berücksichtigt werden müssen. Er definiert unter anderem im Grundsatz 4.8 sogenannte „Städtische Kernbereiche“, in Potsdam die Innenstadt und Babelsberg. Nach dem Grundsatz 4.8 soll große Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in diesen Kernbereichen erfolgen. Das SternCenter liegt nicht in einem solchen städtischen Kernbereich des Landesentwicklungsplans.

Hinzu kommt, dass die von ECE beabsichtigte, in ihrer Größe maßgeblich technisch-funktional bestimmte Erweiterung von 8.000 m² Verkaufsfläche – mit starkem Schwerpunkt im Bereich Textilien / Schuhe - deutlich über den gesamtstädtischen Potenzialen insgesamt liegt, im Bereich Textil / Schuhe sind dies nur knapp 4.000 m² Verkaufsfläche.

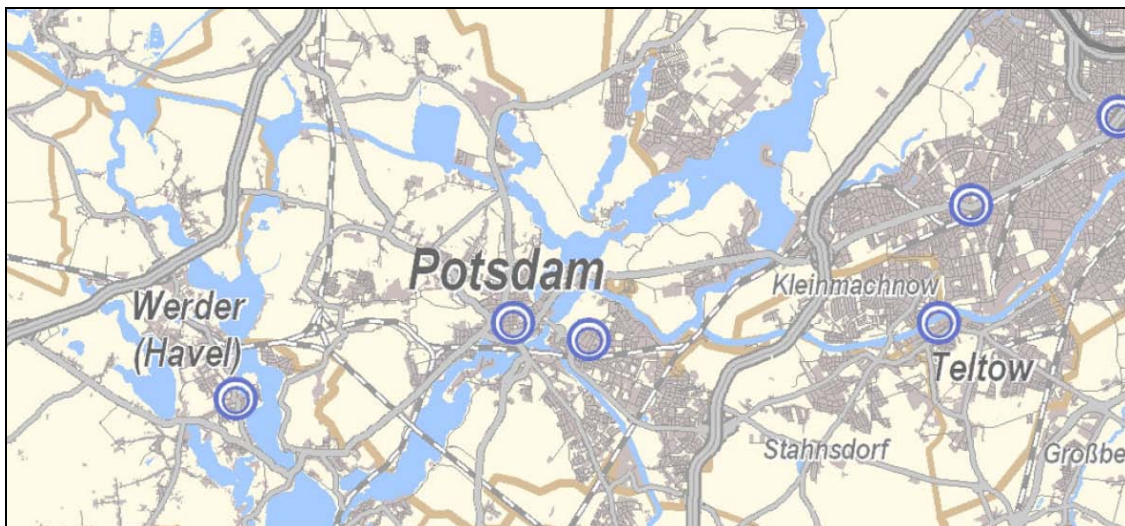


Abbildung 5: Festlegungskarte des LEP BB zu städtischen Kernbereichen (Ausschnitt)

Die Lage der Bahnhofspassagen nahe der Innenstadt lässt die Argumentation zu, dass das Center – im Gegensatz zum SternCenter - dem städtischen Kernbereich des LEP BB zuzurechnen ist. Damit wäre eine Veränderung mit dem Grundsatz des LEP BB vereinbar. In den Bahnhofspassagen stehen etwa 3.500 m² Verkaufsfläche leer, neben Flächen im Hauptgeschoss auch Teile in Unter- und Obergeschoss. Auch eine Teil-Freigabe der Sortimente durch Anpassung der Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen könnte die Bahnhofspassagen aufwerten und zur Attraktivitätssteigerung beitragen, es geht hier insgesamt um eine geringere Verkaufsflächengröße.

In Abwägung dieser Argumente wird vorgeschlagen, den Bahnhofspassagen den Vorrang vor der Erweiterung des SternCenters zu geben und das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 37A für die Bahnhofspassagen einzuleiten.

Im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan der Bahnhofspassagen wird die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung - auch im näheren Umfeld - geprüft und das genaue Maß bzw. Struktur der Veränderungen voraussichtlich über eine Modifikation der Textlichen Festsetzungen fixiert. So legt es auch das beschlossene Einzelhandelskonzept (Leitsatz 4) fest.

Bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen der Bahnhofspassagen bzw. der Erweiterung des SternCenters sind Änderungen der Bebauungspläne notwendig. Dabei ist die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung - auch im näheren Umfeld - zu prüfen und das genaue Maß bzw. Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung festzulegen. (EH-Konzept, Leitsatz 4, S.154)

Für dieses Verfahren muss das Einzelhandelskonzept nicht geändert werden, es deckt sich mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 (08/SVV/0415).

- **Eine Erweiterung des SternCenters ist unter den benannten Voraussetzungen nicht anzustreben.**
- **Vorgeschlagen wird ein Änderungsverfahren für den B-Plan 37-A „Potsdam-Center“**
- **Über Umfang und Art der Änderung wird im Verfahren im Rahmen der Abwägung entschieden.**
- **Das Einzelhandelskonzept bietet dafür ausreichenden Spielraum, es muss nicht geändert werden.**

6 Potsdamer Mitte: Prüfung mit Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Mit dem Beschluss 10/SVV/0160 wurde der Oberbürgermeister mit der Prüfung beauftragt, um welche Handelsflächen die Planungen für die Potsdamer Mitte erhöht werden können.

Die Frage angemessenen Einzelhandels in der Mitte wurde 2007/2008 bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ausgiebig geprüft und diskutiert, innerhalb der Verwaltung, mit dem beauftragten Büro und anderen Fachgutachtern. Die Entfernung zur Brandenburger Straße ist mit etwa 400 m zu groß, als dass eine wirkliche Unterstützung der Einkaufslage erwartet werden könnte. Bei einer Etablierung größerer Handelsflächen wäre eher eine Schwächung v.a. der westlichen Brandenburger Straße zu erwarten. Andererseits ist eine attraktive Nutzungsmischung in der Potsdamer Mitte eines der vordringlichen Ziele der Sanierung.

Die Festlegung von möglichen 2.000 m² Verkaufsfläche am Alten Markt wurde in den Leitlinien des Einzelhandelskonzepts getroffen. Diese Größe ist ein Kompromiss, der in den Erdgeschossflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße und am Steubenplatz Einzelhandel ermöglicht. 2.000 m² Verkaufsfläche entsprechen ca. 75% der EG-Flächen in diesem Bereich.

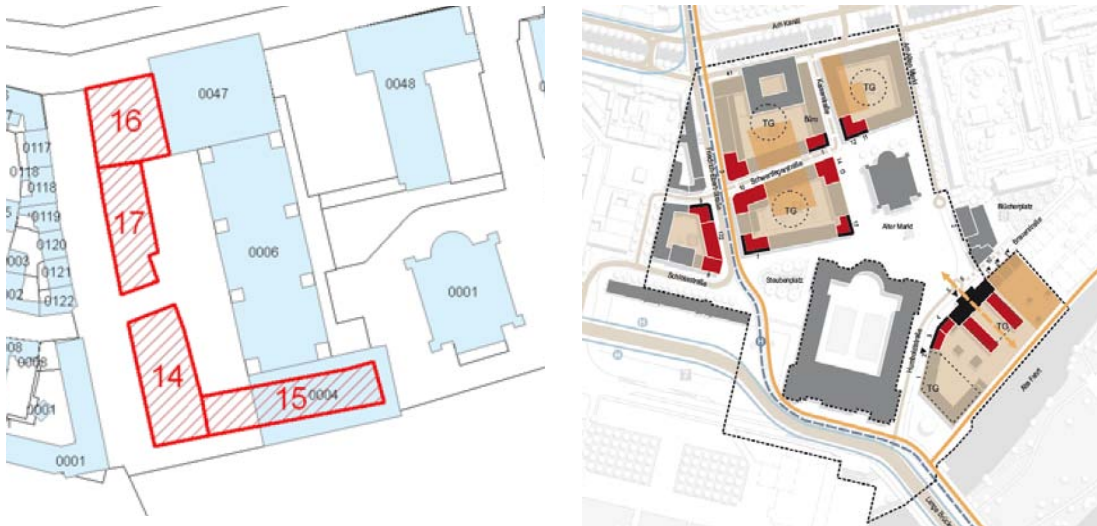


Abbildung 6: Flächenermittlung Einzelhandel 2008

Integr. Leitbautenkonzept 2010

Das Integrierte Leitbautenkonzept von 2010 ergibt keine abweichenden Erkenntnisse zum Umfang der verträglichen Einzelhandelsflächen. Zur Frage der Ausweitung der Handelsflächen in der Potsdamer Mitte wird deshalb vorgeschlagen, die mögliche Ausweitung der Verkaufsflächen zum Thema der 2012/13 ohnehin anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu machen. Zeitlich ist dies ausreichend, um die Erkenntnisse im Bebauungsplanverfahren und bei der Vermarktung der Baufelder nördlich des Alten Marktes zu berücksichtigen. Die bisher angesetzten 2.000 m² Verkaufsfläche reichen als Grundlage zur weiteren Planung zunächst aus.

→ **Zunächst Beibehaltung der Festlegung 2.000 m²**

→ **Genauere Betrachtung in Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2012/13.**

7 Entwicklung und Stärkung der Nahversorgungszentren

Neben der Entwicklung der Innenstadt und der Erhöhung der Zentralität ist die Sicherung der Nahversorgung das zweite wichtige Thema der Einzelhandelssteuerung in Potsdam. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren, die zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV gut erreichbar sind, sichern die Nahversorgung der Bevölkerung.

Neuer zentrenrelevanter Einzelhandel soll in Potsdam zukünftig nur noch in diesen Zentren angesiedelt werden. Die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht eine gezielte Stärkung und Entwicklung dieser Zentren. Ausgenommen von der Regelung sind Läden unterhalb von 300 m² Verkaufsfläche und Betriebe, die überwiegend nicht-zentrenrelevante Waren anbieten - etwa Autohäuser, Baumärkte oder Möbelmärkte. Die Zentrenförderung wird durch diese relativ strengen Regelungen außerhalb der Zentren unterstützt.

In Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind aktuell knapp 14.000 m² Verkaufsfläche konkret geplant, dies bedeutet eine Zunahme der Handelsflächen von 35% in diesen Zentren.

Da mit dem Zuwachs der rechnerische Bedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weit überschritten wird, sind Betriebsschließungen möglich. Da eine Konzentration des

Handels gezielt in den Zentren stattfindet, werden vermutlich weniger gut gelegene Standorte außerhalb der Zentren betroffen sein.

→ **Das Einzelhandelskonzept hat sich bei der Stärkung der Zentren bewährt - in konkreten Verhandlungen und als Rahmen für die Bauleitplanung.**

→ **Der geplante Flächenzuwachs von 35% in den Zentren zeigt, dass die Handlungsspielräume des Einzelhandelskonzeptes angenommen werden.**

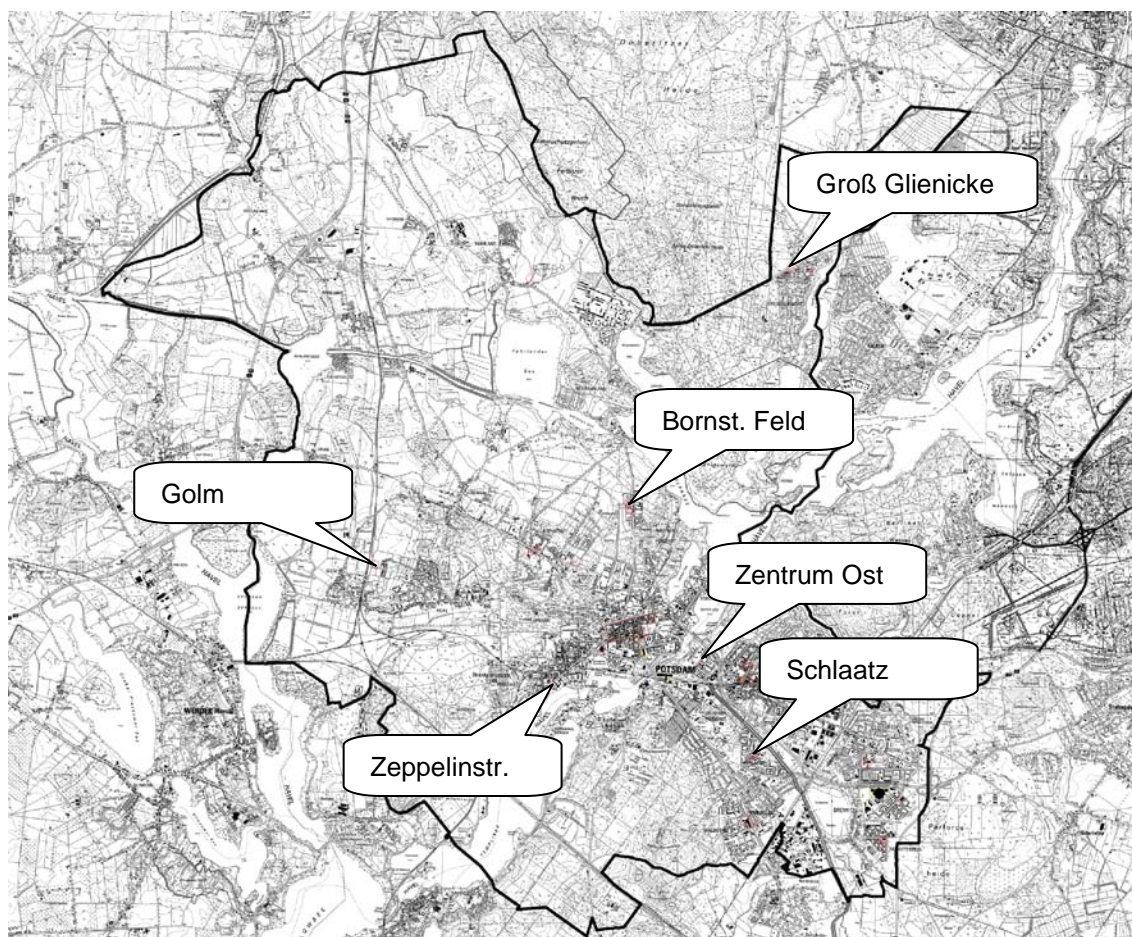


Abbildung 7: Entwicklung Nahversorgungszentren

Zentrum Ost: Neubau neben Kaufhalle

Für den Standort Zentrum Ost ist es gelungen, eine Lösung für den Verbleib des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum in der Mitte des Wohngebietes zu finden. REWE wollte den bestehenden Markt schließen oder an den Rand der Siedlung verlagern. Der Markt wird nun in vergrößerter Form (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche) neu gebaut. Aktuell finden die letzten Verhandlungen zu den nötigen Grundstücken statt, eine Fertigstellung des neuen REWE-Marktes (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche) ist für 2011 geplant.

Schlaatz: Wiedernutzung alte Kaufhalle

Mit der Genehmigung des neuen REWE-Marktes An der alten Zauche ist der Weiterbetrieb der bisherigen Kaufhalle Am Schilfhof vertraglich verbunden. Der Vorhabenträger

war allerdings bislang nicht in der Lage, ein marktfähiges Konzept für die bisherige Kaufhalle zu entwickeln und die Finanzierung sicherzustellen.

Seit kurzem liegen jedoch konkrete Planungen vor, die zeitnah zur Genehmigung eingereicht werden sollen. Die Kaufhalle soll in vier Einheiten geteilt werden. Nach dem Umbau sollen dort ein kleiner Nahversorger, eine Sparkassenfiliale, ein Drogeriemarkt und ein Secondhand-Kaufmarkt eingerichtet werden.

Auch wenn für den Schlaatz damit eine Lösung in greifbare Nähe gerückt ist, zeigt das Beispiel Schlaatz, dass eine Sicherung von Einzelhandelsnutzungen mit ähnlichen Sortimenten in direkter Nähe zu einem großen, leistungsfähigen neuen Betrieb sehr schwierig ist.

Bornstedter Feld / Nedlitzer Straße: Erweiterung Handelsflächen

Der nördliche Teil des „bipolaren Zentrums“ Bornstedter Feld besteht bisher nur aus einem Aldi-Markt, ein Vollversorger und weitere Betriebe fehlten bisher. Um die Ansiedlung eines solchen Marktes und weiterer Einzelhändler zu ermöglichen, wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung“ entsprechend geändert. Im zukünftigen Sondergebiet Handel sollen nach den Planungszielen für die Änderung insgesamt bis zu 4.100 m² Verkaufsfläche realisiert werden können, davon mehr als die Hälfte nahversorgungsrelevante Sortimente.

Geplant ist die öffentliche Auslegung im dritten Quartal 2010, der Satzungsbeschluss in 2010 ist möglich.

Golm: Neues Nahversorgungszentrum

Mit dem Vorhaben und- Erschließungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ wird die planungsrechtliche Grundlage für das Nahversorgungszentrum in Golm geschaffen. Die Auslegung des Entwurfes soll möglichst noch im 4. Quartal 2010 stattfinden, im Frühjahr 2011 könnte dann der Satzungsbeschluss folgen. Der Grundstückseigentümer befindet sich in Verhandlungen mit mehreren potenziellen Betreibern, die Realisierung des Einzelhandels wäre dann Ende 2011 möglich. Insgesamt könnte eine Verkaufsfläche von etwa 2.500 m² ermöglicht werden, darunter auch Teile der Erdgeschosse der geplanten Wohngebäude an der Straße „In der Feldmark“.

Groß Glienicke: Erweiterung Handelsflächen

Im Einzelhandelskonzept ist für Groß Glienicke ein bipolares Nahversorgungszentrum dargestellt. Dieses umfasst den Albrechtshof und die Fläche nördlich des Kreisverkehrs sowie das See-Center. Im Konzept wird empfohlen, den Albrechtshof mit einem Supermarkt zu ergänzen.

Die Planungen des Projektträgers, im Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ einen Supermarkt (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche), einen Discounter (ca. 800 m² VK) sowie zwei kleinere Läden (je 400 m² Verkaufsfläche) mit Tierfutter, Textilien oder Drogeriewaren zu errichten, wurden gutachterlich geprüft.

Im Ergebnis wird davon abgeraten, den Discounter zu realisieren, da dieser erheblichen Druck auf den vorhandenen Discounter im Albrechtshof ausüben würde, eine Schließung wäre wahrscheinlich. Da der Albrechtshof einen wichtigen Teil der Zentrumsfunktionen wahrnimmt, würde dies dem Zentrum insgesamt schaden.

Ein Supermarkt in zeitgerechter Größe trägt laut Gutachten jedoch zur Attraktivität des Zentrums bei und sollte unterstützt werden. Der Ortsbeirat ist dieser Empfehlung mehrheitlich gefolgt, der B-Plan 21 soll entsprechend weitergeführt werden.

Nach dem Votum des Ortsbeirates hat der Projektträger seine Planung überarbeitet und sieht nun einen Supermarkt sowie einen Drogerie- und einen Textilfachmarkt vor. In der Konkretisierung der städtebaulichen Planung wird der Verbindung für den Rad – und Fußverkehr zwischen dem Planstandort und dem Albrechtshof eine große Bedeutung beigemessen. Dort gibt es Überlegungen, die Flächen des Discounters im Alb-

rechtshof zu ergänzen, um diesen auf eine zeitgemäße Größe zu bringen. Diese Überlegungen werden zur Zeit konkretisiert.

Wahrscheinliche Folge ist jedoch eine Konzentration des Handels in Groß Glienicke im westlichen Teil des Zentrums, eine Weiterführung der Betriebe im Seecenter ist ungewiss. Relevante Auswirkungen auf Zentren außerhalb Potsdams sind nicht zu erwarten.

Zeppelinstraße

Der Baubeginn für das SB-Warenhaus in der Zeppelinstraße / Kastanienallee steht kurz bevor. Mit diesem Projekt im Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße entstehen 3.700 m² Verkaufsfläche, überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente.

Insel Neu Fahrland: Kleine Betriebe möglich, aber kein Discounter

Das Einzelhandelskonzept Potsdam sieht für Neu Fahrland kein Nahversorgungszentrum im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam vor, da die heutige und zu erwartende Bevölkerungsentwicklung dies nicht ermöglicht. Nahversorgungszentren haben einen Einzugsbereich von ca. 4-5.000 Einwohnern – Neu Fahrland hatte in 2009 1.473 Einwohner. Damit ist offensichtlich, dass jeder größere Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort – z.B. ein Discounter – Umsatz aus benachbarten Zentren abziehen muss, relevant wären hier v.a. die Zentren im Bornstedter Feld und in Fahrland, durch Pendler auch Groß Glienicke.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Insel Neu Fahrland“ können aber in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Neu Fahrland auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mehrere Einzelhandelseinheiten errichtet werden - unter der Voraussetzung, dass die einzelnen Läden nicht mehr als 300 m² Verkaufsfläche haben und dass Läden, die eine Funktionseinheit (zwei oder mehr Ladeneinheiten in einem Gebäude mit einem gemeinsamen Eingang) darstellen, nicht mehr als 600 m² Verkaufsfläche haben. Diese Festlegung wurde als Erklärung der Verwaltung in der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2008 zu Protokoll gegeben und korrespondierte damals mit den Planungen des Investors. Nach dessen wirtschaftlichem Scheitern bleibt derzeit die weitere Entwicklung abzuwarten.

Auf Basis des Einzelhandelskonzeptes kann so auf der Insel Neu Fahrland durchaus kleinerer Einzelhandel entwickelt werden, der eine Nahversorgung in den Dimensionen dieses Ortsteils verbessert.

Bebauungsplanung zum Schutz der Zentren

In den Zentren soll der Handel gefördert werden, hier werden neue Flächenentwicklungen ausdrücklich unterstützt. Gleichzeitig soll auf Bauflächen außerhalb der Zentren neuer zentrenrelevanter Handel verhindert werden.

Potsdam verfügt mit seinen Nahversorgungszentren über eine vergleichsweise gute Struktur, es gibt vergleichsweise wenige Standorte außerhalb der Zentren. Diese Struktur gilt es zu erhalten. Um Handel außerhalb der Zentren zu steuern wurden seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes sechs Bebauungsplan- bzw. Änderungsverfahren eingeleitet, davon wurden vier bereits mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

In einigen Plangebieten wurde der Handel vollständig ausgeschlossen. Diese Regelung wurde v.a. bei schlecht erschlossenen Gebieten verfolgt, es soll auch dem Erhalt von Gewerbeflächen dienen (z.B. Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“). In anderen Gebieten wurde lediglich der zentrenrelevante Handel ausgeschlossen, um benachbarte Zentren zu schützen (z.B. Industriegebiet). Hier ist dann nicht-zentrenrelevanter Handel (z.B. Kfz) möglich.

Neben diesen Bebauungsplänen werden auch in den weiteren in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen.

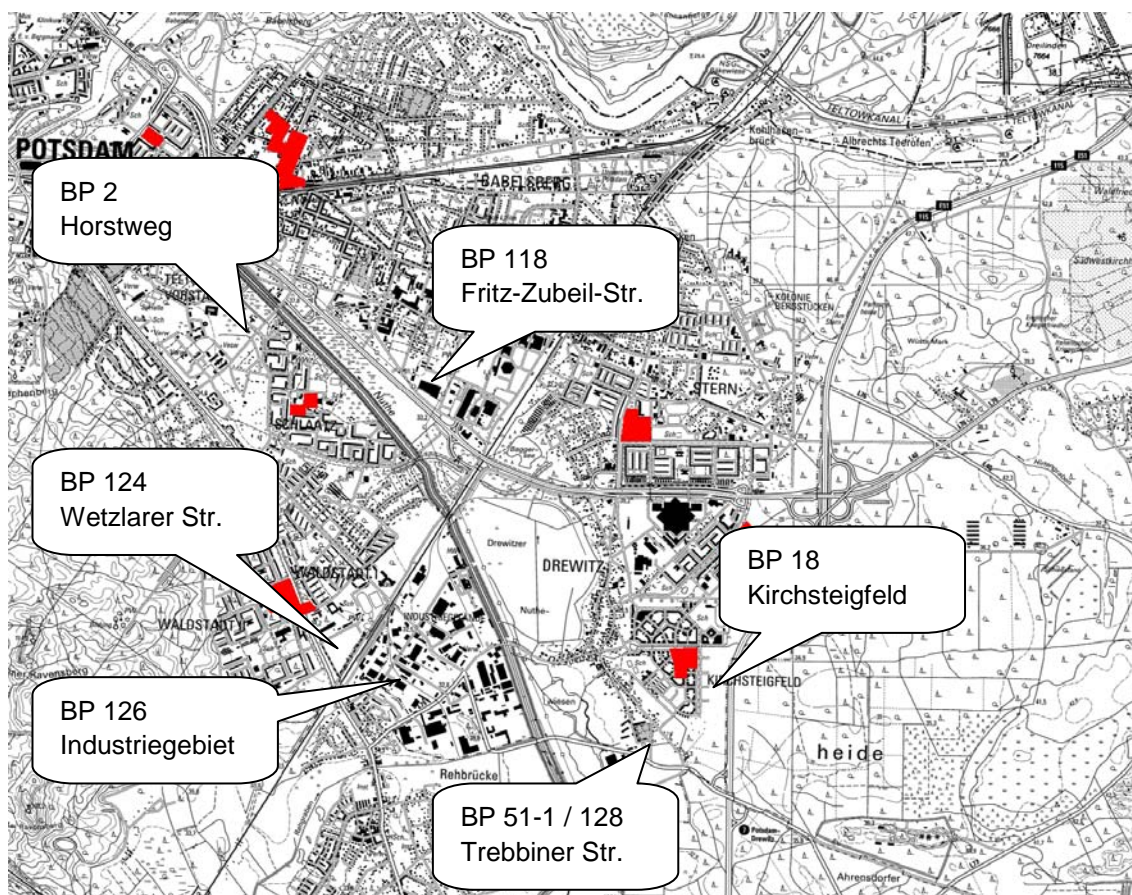


Abbildung 8: Bebauungsplanung zum Schutz der Zentren

Industriegebiet, Wetzlarer Straße, Spezialbaugelände

Der Bebauungsplan 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ wurde am 05.05.2010 als Satzung beschlossen, er wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.07.2010 rechtsverbindlich. Ausgeschlossen wurden Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, lediglich als Randsortimente oder im Fabrikverkauf sind diese möglich.

Damit werden zwei Ziele verfolgt: Durch den Ausschluss der Betriebe im Gebiet wird eine Konkurrenz zu benachbarten Zentren verhindert, insbesondere zur Waldstadt und dem Kirchsteigfeld, aber auch zum Nuthetal Zentrum. Außerdem bleiben so Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk erhalten. Diese Betriebe sind in der Regel nicht in der Lage, die Bodenpreise des Einzelhandels zu zahlen.

Mit einer Verlagerung der Landesstraße L79 durch das Gebiet wird der Ausschluss um so wichtiger, da damit bisher für den Handel unattraktive Lagen sehr an Qualität gewinnen; hier gilt es Fehlentwicklungen zu verhindern. In den Planungen für die nördlich angrenzenden Flächen an der Verlängerung der Wetzlarer Straße (Bebauungsplan 124 Wetzlarer Straße (Verlagerung der Tennisanlage)) soll der Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept ausgeschlossen werden.

Potsdam kooperiert mit der Gemeinde Nuthetal und ist bemüht, auch für die Flächen des Spezialbaugeländes einen Ausschluss von zentrenrelevantem Handel zu erreichen. Damit soll v.a. das Zentrum Waldstadt, aber auch das Kirchsteigfeld geschützt werden.

Horstweg Süd, Fritz-Zubeil-Straße

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße“ fixiert die Sortimentsstruktur des Baumarktes. Mit diesem Textbebauungsplan soll eine Umwandlung in Richtung eines bedeutend größeren Anteils zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wurde am 03.03.2010 als Satzung beschlossen, er ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.04.2010 rechtsverbindlich.

Ebenfalls am 03.03.2010 ist die dritte Änderung des Bebauungsplanes 2 „Horstweg Süd“ für den Teilbereich Horstweg / Schlaatzweg beschlossen worden, sie erreichte am 01.04.2010 Rechtsverbindlichkeit. Durch Ausschluss von Einzelhandel an dieser Stelle soll eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel auf der westlichen Seite des Horstweges ausgeschlossen werden – auch um die weitere Erosion des Zentrums Schlaatz zu vermeiden.

Kirchsteigfeld, Trebbiner Straße

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 „Kirchsteigfeld“ wurde am 03.03.2010 als Satzung beschlossen. Mit der Änderung werden größere Einzelhandelsbetriebe im Wohngebiet ausgeschlossen, im Mischgebiet nur noch solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugelassen. Im Gewerbegebiet zwischen Wohnsiedlung und Autobahn wurden Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen. Auch hier ist der Schutz der Zentren (Kirchsteigfeld, Drewitz) wichtigstes Ziel, außerdem spielt der Erhalt von Gewerbeflächen für Produktion und Handwerk eine wichtige Rolle.

Im Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ wurden 2008 insgesamt 1.700 m² Einzelhandel genehmigt. Da die Flächen ungünstig zum Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld liegen, sollten mit der Änderung des Bebauungsplanes 51-1 weitere Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen werden. Hier konzentrierte sich der Ausschluss auf zentrenrelevante Sortimente. Der Plan wurde am 10.09.2009 vom OVG für unwirksam erklärt – allerdings nicht wegen der Einzelhandelsfestsetzungen.

Aktuell wird der Bebauungsplan Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ mit leicht verändertem Geltungsbereich erarbeitet, er soll ebenfalls zentrenrelevanten Handel ausschließen.

8 Neues Projekt Fachmarktzentrum südliches Kirchsteigfeld

Im Flächennutzungsplanentwurf sind bisherige Waldflächen südlich des Kirchsteigfeldes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Verwaltung liegt eine Projektskizze eines Entwicklers vor, der dort und auf einem Teil der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 18 ein Fachmarktzentrum errichten möchte, Arbeitstitel ist „Drewitz Park“. Geplant sind neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel, Baumarkt) auch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Babywaren, Sport, Nahversorgung). In der ersten Konzept-Studie hatte das Projekt eine Verkaufsfläche von insgesamt über 50.000m².

Zur Zeit findet die intensive gutachterliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der einzelnen Betriebe auf die Potsdamer Zentren und Sonderstandorte statt, ggf. auch auf Zentren außerhalb Potsdams. Dabei werden auch Modifikationen der Sortimente und Verkaufsflächen untersucht. Das Projekt bietet eine Möglichkeit der Erhöhung der Zentralität - eine Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und dem Einzelhandelskonzept muss aber beachtet werden, vor allem auch der erforderliche Schutz der bestehenden Zentren.

Eine Chance des Projektes besteht in der besseren Verkehrerschließung der Gewerbeflächen am Kirchsteigfeld über eine neue Anbindung aus Richtung Süden. Allerdings erzeugt auch der Einzelhandel erheblichen Verkehr, der verträglich und ohne große Belastung der angrenzenden Stadt- und Ortsteile (insbesondere Kirchsteigfeld und Drewitz) abgewickelt werden muss. Daher wird neben dem Einzelhandel auch die Verkehrsanbindung intensiv untersucht. Die Entwicklung des Vorhabens würde ein Bauleitplanverfahren erfordern.

9 Geschäftsstraßenmanagement Innenstadt und Babelsberg

Nicht nur die Flächenentwicklung des Einzelhandels ist von Bedeutung, auch Aktionen und die Vernetzung zwischen den Händlern und anderen Innenstadt-Akteuren ist wichtig. Mit Hilfe der EFRE-Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung gibt es seit April 2009 ein Geschäftsstraßenmanagement für die Innenstadt und Babelsberg.

Die Themen des Geschäftsstraßenmanagements werden hier nur skizziert, ein detaillierter Bericht ist in dieser Vorlage nicht vorgesehen.

Innenstadt

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Einführung eines Parkgebührenerstattungssystems für die Innenstadt Parken & Einkaufen (P&E)
- Verbesserung der Attraktivität der Seitenstraßen, insbesondere Jäger- und Gutenbergstraße durch ein neues Event: "Potsdamer Antik - Meile"
- Ausbau Weihnachtsbeleuchtung in der Jäger- und Gutenbergstraße
- Unterstützung der beiden Events 5. Potsdamer Erlebnismacht und 4. Kunst-Genuss-Tour
- Mitwirkung bei der Neuprofilierung des Holländischen Viertels
- Betreuung der [Raumbörse](#) für temporäre Veranstaltungen in den beiden Zentren
- Durchführung einer Passantenbefragung in der Innenstadt und im Holländischen Viertel
- Entwicklung eines Flyers für eine bessere Vermarktung der Innenstadt bei den Potsdam-Touristen
- Verbesserung der Fahrradfreundlichkeit der Innenstadt

Projekte in Babelsberg :

- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung im Zentrumsbereich zur Verbesserung des Parkraumangebots
- Etablierung eines neuen Events "[Klassik am Weberplatz](#)"
- [Aktualisierung der Gewerbeflächenbörse](#) zur Reduzierung des Gewerbeflächenleerstands
- Unterstützung der AG Babelsberg bei der Installation der Weihnachtsbeleuchtung und der Vorbereitung des 10. Böhmisches Weihnachtsmarktes
- Mitwirkung bei der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes am S-Bahnhof Babelsberg
- Beteiligung an Maßnahmen zur Umsetzung des Tourismuskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam

10 Einzelhandelskennwerte in Potsdam

Grundsätzlich ist bei den Kennwerten zum Einzelhandel relevant, wer die Zahlen nach welcher Methode mit welchen Kriterien erhebt, z.B. nach umfangreicher Analyse im Rahmen von Einzelhandelskonzepten oder aufgrund der Analyse allgemein zugänglicher Statistiken. Manche der Kennwerte werden durchaus von mehreren „Anbietern“ (z.B. der GfK, Gesellschaft für Konsumforschung) veröffentlicht und unterscheiden sich z.T. deutlich.

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes in 2007 und 2008 wurde der Bestand der Einzelhandelsbetriebe sorgfältig analysiert, Einzugsbereiche identifiziert, daraus der Umsatz ermittelt und der Kaufkraft gegenübergestellt. Diese Zahlen sind mit Kennwerten aus der allgemein verfügbaren überregionalen Statistik durch die unterschiedlichen Quellen und die Genauigkeit kaum vergleichbar. Eine detaillierte Untersuchung der Entwicklung der Zentralität und der anderen Kennwerte ist mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012/2013 geplant.

Zentralität

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis Umsatz zu Kaufkraft eines Raumes dar und ist damit die Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder für den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region. Bei einer Zentralität von 100 wird per saldo die gesamte in der Stadt vorhandene Kaufkraft in der Stadt gebunden, Zu- und Abfluss sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 fließt Kaufkraft ab, bei Werten über 100 wird Kaufkraft von außen angezogen.

Für 2006 ergab die Analyse der GMA im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine vergleichsweise geringe Zentralität von 90 für Potsdam. Mit der Eröffnung von PORTA dürfte dieser Wert allerdings deutlich gestiegen sein, eine weitere Steigerung ist mit Umsetzung der beschriebenen Projekte zu rechnen.

Eine Eröffnung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten kann durchaus die Zentralität erhöhen, obwohl die Zentrenstruktur darunter leidet, z.B. durch große Factory-Outlet-Center in Autobahn-Nähe. Deshalb darf die Zentralität nicht das einzige Kriterium einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung sein, die Entwicklung der Zentren ist stets zu beachten.

Kaufkraftkennziffer

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner in Relation zum Bundesdurchschnitt dar, dieser beträgt 100.

Der Potsdamer Wert der GfK liegt bei 94,6 (2009). Damit liegt er zwar knapp unter dem Bundesdurchschnitt, aber über dem aller ostdeutschen Landeshauptstädte, auch Berlin (89,6). Die Kaufkraft ist in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich, dazu liegen aber keine Zahlen vor.

Umsatzkennziffer

Die Umsatzkennziffer als Index je Einwohner stellt den Einzelhandelsumsatz einer Region in Relation zum Bundesdurchschnitt dar, dieser beträgt 100. Die Umsatzkennziffer 2009 für Potsdam wird von der GfK mit 80,2 angegeben.

Der Wert kann im selben Jahr mit anderen Städten verglichen werden, jedoch ist keine Entwicklung daraus ableitbar. Die Erhebungssystematik wurde in den letzten Jahren mehrfach geändert, so ergibt sich z.B. der Unterschied 2009 zu 2008 für Potsdam allein aus der veränderten Erfassung rezeptpflichtiger Medikamente, die 2009 nicht mehr einbezogen wurden (Auskunft der GfK).

Im Vergleich zu den anderen Landeshauptstädten ist dieser Wert niedrig. Ob allerdings relativ neue Betriebe wie PORTA schon in die Erhebung eingeflossen sind, ist unbekannt.

Der hohe Abstraktionsgrad solcher Kennziffern erlaubt zudem ohne weitere Untersuchungen keine Analyse hinsichtlich der genauen Gründe für Vergleichsabweichungen, um so weniger Aussagen zu erfolversprechenden Strategien zugunsten einer möglichst großen Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes. Auch deshalb sollen mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012/2013 hierzu detailliertere Untersuchungen beauftragt werden.

11 Fazit zum Einzelhandelskonzept

- ➔ **Die Erhöhung der Zentralität und Kaufkraftbindung ist ein wichtiges Ziel der Einzelhandelssteuerung in Potsdam – aber nur mit gleichzeitigem Schutz und Erhalt der Entwicklungschancen vorhandener Zentren sinnvoll und der Gesamtattraktivität des Einkaufsstandortes Potsdam dienlich.**
- ➔ **Das Einzelhandelskonzept von 2008 hat sich als Instrument der Einzelhandelssteuerung bewährt: Als Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung, dem Planungsrecht und bei Investorengesprächen.**
- ➔ **Die dynamische Entwicklung der Einzelhandelsflächen und die konkreten Planungen zeigen, dass ausreichend Spielräume für Weiterentwicklungen vorhanden sind.**
- ➔ **Das Konzept sollte als Basis für die Einzelhandelssteuerung bis zur Fortschreibung 2012/2013 verwendet werden.**

Die Inhalte des Berichtes und das Fazit wurde am 21.07.2010 mit dem Arbeitskreis Einzelhandel diskutiert und mehrheitlich bestätigt. Im Arbeitskreis vertreten sind die IHK, der Handelsverband, die AG Innenstadt, die Aktionsgemeinschaft Babelsberg, Vertreter von Karstadt, des SternCenters, der Bahnhofspassagen, des Marktcenters und der Wilhelmgalerie.

Inhaltlich gab es nur bei der Entscheidung zu SternCenter und Bahnhofspassagen abweichende Vorstellungen. Der Vertreter der ECE machte deutlich, dass aus Sicht des SternCenters die Erweiterung nötig sei, um dem wachsenden Konkurrenzdruck v.a. anderer Center im regionalen Maßstab zu begegnen.