

## Kommentar der IG Zentrum zum Leitlinienantrag Einzelhandel von CDU und SPD

Die IGZ begrüßt, dass durch die Einigung der Parteien der Zählergemeinschaft CDU und SPD auf einen gemeinsamen Entwurf der ‚Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Falkensee‘ Bewegung in die Zentrumsdiskussion kommt. Somit bestünde die Chance, dass die Stadt noch vor der richtungsentscheidenden Verabschiedung des B-Plans F12b zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf dem Trafogelände eine eigenständige Perspektive für das Stadtzentrum Falkensee entwickelt.

Hier besteht jedoch noch weiter großer Diskussionsbedarf. Das zeigt die Kontroverse um den erfolgreichen SVV-Antrag der Opposition, der Bedingungen für ein Einkaufszentrum auf dem Trafogelände und die Forderung eines gleichzeitigen Verzichts auf ein zweites EKZ am Spandauer Platz beinhaltet. Der gemeinsame Leitlinien-Antrag selbst lässt leider eine klare Zielvorstellung für ein lebendiges Zentrum vermissen und gibt hauptsächlich nochmals die Hauptstandpunkte des im April letzten Jahres von Dr. Lademann und Partner vorgelegten Einzelhandelsgutachtens wieder: Großflächige Einzelhandelsansiedlungen vorrangig im „Stadtzentrum“ und am „Stadtteilzentrum Falkenhöh“, wobei bei letzterem (noch mehr) zentrumsrelevante Sortimentsangebote weitgehend ausgeschlossen werden sollen. Wir wünschen uns, dass nicht nur die verschiedenen *Auswirkungen* aufgezählt werden, die beim Neu- und Ausbau von Einzelhandelszentren zu *berücksichtigen* sind (2.2), denn das sagt wenig aus. Stattdessen müssen jeweils mehr die *Sicherstellung von verbindlichen Zielen und Qualitäten* gefordert werden: z.B. die städtebaulich-funktionale Einbindung der Bauvorhaben oder ein baulich-gestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild der Einzelhandels-Neubauten und des umgebenden öffentlichen Raumes.

Es fehlen dabei die im Gutachten und von der Opposition angemahnten begleitenden gestalterischen Maßnahmen, mit denen große Ansiedlungen im Zentrum städtebaulich und funktional integriert werden müssen. Dies gilt umso mehr, wenn diese durch die Barriere der Bahntrasse vom übrigen Zentrum getrennt wären. Hier lässt der Leitlinienentwurf auch die explizite Benennung einer attraktiven Anbindung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr vermissen.

Auch findet man keine Antwort auf die Frage, ob es förderlich und wünschenswert für ein lebendiges Zentrum und den nördlich des Bahnhofs angesiedelten Einzelhandel wäre, wenn konkret südlich der Bahn ein Einkaufszentrum entsteht, dessen gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche (26.000 qm inkl. real-SB) mehr als doppelt so groß werden soll wie die im gesamten übrigen Zentrum vorhandene (unter 10.000 qm ohne real-SB). Dass CDU und SPD dem nicht entgegenstehen wollen, erkennt man an der Übernahme der *erweiterten* Zentrumsdefinition aus dem jüngsten Einzelhandelsgutachten: „Zur Innenstadt wird der Bereich zwischen Bahnhofstraße Höhe ‚Zu den Luchgärten‘ bis real-SB-Warenhaus an der Barkhausenstraße gezählt“, heißt es dort.

Genau hier liegt jedoch der Knackpunkt: Welche Gebiete gehören zum Zentrum? Wo können somit überhaupt großflächige Einzelhandelsansiedlungen entstehen und was sind die Auswirkungen? Das zehn Jahre ältere gesamt-Einzelhandelsgutachten verortete den SB-Markt real noch klar *außerhalb* des Zentrums und sah den durch ihn erzeugten Kaufkraftabfluss - insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten - zu Lasten der Bahnhofstraße negativ. Auch das Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann und Partner benennt neben den Chancen durchaus die Risiken: „*Grundsätzlich wird das in Zentrums-Randlage befindliche Vorhaben - neben einer Schwerpunktverlagerung der innerstädtischen Einkaufslage - Umsatzrückgänge auf verschiedene Lagen von Falkensee induzieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass u.a. der bereits heute schwächelnde Erweiterungsbereich (nördlich des EKZ Akazienhof) einen Funktionsverlust erleiden wird, da dieser nicht von den erhöhten Frequenzen profitieren würde.*“ (S.80)

Die im aktuellen Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner, auf das sich auch die Begründung des B-Plan F-12b bezieht, vollzogene Erweiterung des Versorgungsbereichs Zentrum um einen Südteil bis zur Barkhausenstraße erscheint willkürlich. Die konstatierte Tendenz nach Süden wird nicht ausreichend belegt und es wird dabei ignoriert, dass der Großteil der zentrumsrelevanten Einrichtungen sowie beide historischen Dorfzentren (Anger) weiterhin *nördlich* der Bahn liegen - nicht zuletzt sind hier die letzten größeren Strukturprojekte der Stadt (Zwillingshalle, Bürgeramt, Pendlerparkplatz und Busbahnhof) angesiedelt. Es entsteht hingegen der Eindruck, dass hiermit eine für einen großen Versorgermarkt ehemals als problematisch erkannte Randlage wie die am real-SB-Markt nun ins Zentrum ‚gehievt‘ werden soll, um die Ansiedlung des dort geplanten EKZ zu legitimieren.

Kritisch sieht die IG Zentrum im Hinblick auf die mögliche Kannibalisierung des Zentrums auch die zweite zur großflächigen Einzelhandelsansiedlung vorgeschlagene Potenzialfläche, die Erweiterung des für Autopendler günstig gelegenen „Stadtzentrums Falkenhöh“: Bereits jetzt verfügt dieses laut Gutachten mit 44% über das größte Angebot an zentrumsrelevanten Sortimenten in Falkensee, während das Zentrum mit rd. 4.800 qm nur gut ein Drittel besitzt. Hier soll nun ein weiterer großer Verbrauchermarkt sowie Schnellgastronomie angesiedelt

und damit auch zwangsläufig noch mehr Angebot für zentrumsrelevante Sortimente außerhalb des Zentrums geschaffen werden. Zwar soll dies gemäß Leitlinienentwurf durch Verträglichkeitsuntersuchungen und Sortimentsbegrenzungen ausgeschlossen werden und es wurden auch zusätzliche, zentrumsrelevante Läden aus den Planungen gestrichen, praktisch ist dies jedoch bei Verbrauchermärkten kaum umzusetzen. Die im Gutachten vorgeschlagene Umstrukturierung des Falkenmarktes wird nicht aufgegriffen. Hier fordert die IG Zentrum, auf ein zweites Einkaufszentrum in jedem Fall zu verzichten.

Mit keinem Wort wird im Antrag erwähnt, dass städtischer (Miet-)Wohnungsbau im Umfeld des Einzelhandels im Zentrum die Voraussetzung für die Entstehung eines mehr oder weniger urbanen Innenstadtlebens darstellt und daher, wie von der IGZ und den Oppositionsparteien gefordert, die Entwicklung eines Einkaufszentrums in Bahnhofsnähe an die Errichtung bezahlbarer Wohnungen seitens des Investors gekoppelt werden sollte. Eine Nutzungsmischung würde zudem die Integration des Einkaufszentrums in das umgebende Stadtgefüge fördern. Ob ein solches urbaneres Zentrum im Gegensatz zur derzeit auch im zentralen Falkensee vorherrschenden Einfamilienhausbebauung von CDU und SPD perspektivisch überhaupt angestrebt wird, erfährt man leider nicht.

Die IGZ sieht die Empfehlungen des Einzelhandel-Gutachtens zur großflächigen Ansiedlung an der Barkhausenstraße sowie am Stadtteilzentrum Falkenhöh weiterhin kritisch und schätzt die Wirksamkeit der darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Abmilderung der eingeräumten negativen Auswirkungen auf das eigentliche Zentrum als zu (zweck-)optimistisch ein. Der Leitlinienantrag von CDU und SPD bezieht sich weitgehend auf das auf die beiden geplanten Einkaufszentren zugeschnittene Gutachten ohne eigene Schwerpunkte zu setzen oder auf die aktuellen Zentrumsdiskussionen und -untersuchungen (auch in anderen Städten) einzugehen. Die Forderung nach Verträglichkeitsprüfungen sowie Sortimentsregulierungen sind in unseren Augen nur pro forma – es wird sich auch hier ein Gutachter finden, der die Verträglichkeit der Projekte bescheinigt. Sortimentseinschränkungen sind zudem letztlich nicht nachhaltig und schwer zu kontrollieren. Ab einem gewissen Planungsstand werden ohnehin alle Bedenken in den Hintergrund treten, selbst wenn das Projekt als schwer verträglich für das Einzelhandelsumfeld und die Verkehrssituation erklärt würde.

Auch in anderen Städten wird ja seit längerem die Zentrum-oder-Center-Diskussion geführt und es gibt hierzu viele Untersuchungen und unabhängige Forschungsvorhaben, wie das der Ökonomin Monika Walther an der HafenCity Universität Hamburg. Hier wird zur Erhaltung von gewachsenen und intakten Einzelhandelsstrukturen im Zentrum mitunter empfohlen, dass die in der Nähe angesiedelten Einkaufszentren höchstens ein Drittel der Anzahl der Läden im Umfeld haben sollte. In Falkensee ist die Ausgangssituation jedoch viel prekärer: Es gibt kein geschlossenes historisches Zentrum und die Stadt hat es seit der Wende nicht geschafft, die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass der zentrale, lückenhafte Bereich vom Bahnhof bis zur Kirche am Seegfelder Anger durch mehr zentrumstypischen Einzelhandel, Dienstleistung plus Gastronomie attraktiver wird. Stattdessen hat man zugelassen, dass mehr oder weniger abseits davon großflächige, autogerechte Einkaufshallen mit großen Parkplätzen entstanden, die den Einzelhandel in Falkensee zusammen mit den Discountern dominieren. Dem geballten Kaufkraftabfluss durch die geplanten zusätzlichen Einkaufszentren hat das nördliche Zentrum praktisch nichts entgegenzusetzen.

Daher möchten wir an die Stadtverordneten appellieren, vor dem Beschluss einer Ausweitung des Zentrums nach Süden gemäß dem Leitlinienentwurf und der damit folgeschweren Richtungsentscheidung für ein Einkaufszentrum am Trafogelände zum einen die Auswirkungen auf das übrige Zentrum von wirklich unabhängiger Seite prüfen zu lassen und zudem eigenständige Entwürfe für ein attraktives Zentrum zu entwickeln, statt die Gestaltungsmacht an Investoren abzugeben, die in erster Linie an lukrativen Bauvorhaben interessiert sind. Es ist erstaunlich und sagt viel aus, dass der Öffentlichkeit zu dem Vorhaben am Trafowerk noch keine Gestaltungsentwürfe vorgestellt wurden, obwohl bereits der Bauantrag eingereicht worden ist.

Als Schlussbemerkung ein Punkt, der die IGZ besorgt: Die Stadt Falkensee hat ein Sanierungsgebiet zur Zentrumsentwicklung nördlich der Bahn festgesetzt und dafür umfangreiche Fördergelder erhalten. Eine Ausweitung und Verlagerung des Zentrums Richtung Süden kann, insbesondere wegen der Barriere der Bahntrasse, das Erreichen des Sanierungsziels gefährden. Eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung muss dieser Problematik besondere Aufmerksamkeit widmen. Geschieht dies nicht, riskiert die Stadt möglicherweise die Rückforderung der Sanierungsmittel, weil sie vorsätzlich oder fahrlässig das Erreichen des Sanierungsziels verhindert hat.

Falkensee, 18. Februar 2013  
Interessengemeinschaft Zentrum - IGZ