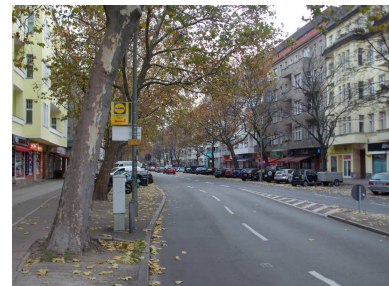


# Teilräumliches Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Berlin

- 02. April 2013 -



Im Auftrag des Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341 92723943

**Huckarder Straße 12**  
**44147 Dortmund**  
fon **0231.8626890**  
fax **0231.8626891**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger  
M.Sc. Torben Döring

**Dortmund, 02. April 2013**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Raumordnerische und weitere relevante Vorgaben für Berlin	10
<b>3 Methodik</b>	<b>15</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>18</b>
4.1 Trends im Einzelhandel	18
4.2 Annäherung an das Thema Nahversorgung	20
4.3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	24
4.4 Allgemeine Strukturanalyse	28
4.5 Strukturanalyse Fokus Nahversorgung	34
4.6 Stärken-Schwächen-Darstellung	38
<b>5 Prognose und Entwicklungsziele</b>	<b>40</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	40
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	40
5.1.2 Methodik und Berechnung	41
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich für das Quartier Mierendorffplatz	47
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung	48
<b>6 Teilräumliches Nahversorgungskonzept</b>	<b>50</b>
6.1 Zentren und Nahversorgungskonzept: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz	50
6.1.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz	53
6.1.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz	58
6.1.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz	61

6.2	Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz	62
6.3	Ansiedlungsleitsätze für das Quartier Mierendorffplatz	63
6.3.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	63
6.3.2	Herleitung der Ansiedlungsleitsätze	64
6.3.3	Ansiedlungsleitsätze	67
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>69</b>
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VI

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
a. n. g. ....	anderweitig nicht genannt
Abb.....	Abbildung
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
Bsp. ....	Beispiel
bspw.....	beispielsweise
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
DL.....	Dienstleistung
Drog. ....	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
et al. ....	und andere
EW.....	Einwohner
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R. ....	in der Regel
inkl.....	Inklusive
insb.....	insbesondere
i. S. v. ....	im Sinne von
i. V. m. ....	in Verbindung mit
km.....	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LEP BB.....	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Mio. ....	Millionen
Mrd.....	Milliarden
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
o.ä. ....	oder ähnliches
o.g. ....	oben genannt

OVG .....	Oberverwaltungsgericht
PBS .....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd. ....	rund
ROG .....	Raumordnungsgesetz
s. ....	siehe
SB (SB-Warenhaus...).....	Selbstbedienung
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
StEP Zentren 3.....	Stadtentwicklungsplan Zentren 3
Tab. ....	Tabelle
u. a.....	unter anderem
u. w. ....	und weitere
v. a. ....	vor allem
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
z. B.....	zum Beispiel
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. T.....	zum Teil

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Bundesweit unterliegt der Einzelhandel seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser Trend hat erhebliche Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Neben den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen auf Seiten der Einzelhandelsanbieter und Investoren spielen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse eine wesentliche Rolle. Zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, die teilweise konkurrierenden Vorstellungen miteinander in Einklang zu bringen. Dafür stehen einzelhandelsbezogene Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts zur Verfügung, welche in den letzten Jahren mehrfach abgeändert wurden, um sie den aktuellen Herausforderungen anzupassen. Hierbei haben beschlossene Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungskonzepte (als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB) eine besondere Bedeutung für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung. Diese besondere Rolle wird in zahlreichen ober- und bundesverwaltungsrichterlichen Entscheidungen hervorgehoben.

Gerade die Nahversorgungsstrukturen unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge dieses Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten. Zudem stehen Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der häufig vorliegenden Grundstücks- und Flächenstruktur sowie verkehrlichen Herausforderungen unter Druck. Der Schutz solcher Strukturen ist gleichzeitig eine gewichtige städtebauliche Aufgabe, da Nahversorgungsbetriebe in den Zentren ein hohes Maß an Frequenzen erzeugen und somit als Basis der Zentrenbildung fungieren.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beabsichtigt mit der Erarbeitung des teilräumlichen Nahversorgungskonzepts für das Quartier Mierendorffplatz zur Sicherung und Förderung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und einer nachfragegerechten, wohnortnahen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung beizutragen. Des Weiteren soll

das teilräumliche Nahversorgungskonzept eine Entscheidungshilfe für Ansiedlungs-, Verlagerungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsfälle sowie bezüglich geeigneter Umsetzungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung darstellen und somit insgesamt zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Bereich der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Quartier Mierendorffplatz beitragen. Das Nahversorgungskonzept dient mit seinen konzeptionellen Empfehlungen zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Nahversorgung ebenfalls der Rahmensetzung für Investoren.

Um eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Nahversorgungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die Baugenehmigungspraxis und die Bauleitplanung zur Verfügung. Im Einzelnen werden zunächst die aktuellen stadtentwicklungsrelevanten Entwicklungstrends im Einzelhandel und Konsumentenverhalten dargestellt. Weitergehend wird der aktuelle Zustand der Nahversorgungsstruktur des Quartiers, auf Grundlage der Erhebung des Einzelhandels und zentrenergänzenden Funktionen, beschrieben und bewertet. Neben quantitativen Aussagen spielt auch die Qualität der Nahversorgung eine wesentliche Rolle.

Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Nahversorgungsstruktur offen:

#### **Stärken und Potenziale der Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz:**

- Vor dem Hintergrund der fußläufigen Erreichbarkeit verfügt das Quartier Mierendorffplatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über eine nahezu idealtypische Nahversorgungsstruktur.
- Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (über 400 m<sup>2</sup>) liegen in städtebaulich integrierten Lagen oder im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz. Diese sichern somit eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Quartier Mierendorffplatz.
- Auch gemessen an der Verkaufsfläche ist die siedlungsstrukturelle Integration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels als gut zu bewerten, da rd. 98 % der Verkaufsfläche des kurzfristigen Bedarfsbereiches im zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierten Lagen verortet ist.
- Die Verkaufsfläche je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner knapp über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner.
- Die Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich von rd. 89 % ist für das Quartier Mierendorffplatz als angemessen zu beurteilen. Es bestehen allenfalls leichte Steigerungspotenziale.

#### **Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe im Quartier Mierendorffplatz:**

- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Quartier Mierendorffplatz konzentrieren sich überwiegend auf den zentralen Siedlungsbereich des Quartiers.



Es befindet sich jedoch lediglich einer der fünf strukturprägenden Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz.

- Das Quartier Mierendorffplatz weist einen für die Nahversorgungsfunktion überwiegend guten Betriebstypenmix auf. Im Nachgang der Insolvenz des Schlecker Konzerns und der damit einhergehenden Schließung eines Schlecker Drogeriefachmarktes, besteht für das Quartier eine Angebotslücke im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden in diesem Nahversorgungskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt:

1. Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs,
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz entwickelt. Wesentliches Ergebnis dieses teilräumlichen Nahversorgungskonzepts sind neben den Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Quartiersentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten Abstimmungstermin<sup>1</sup> erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Rahmenbedingungen im Quartier Mierendorffplatz Berücksichtigung finden.

Das teilräumliche Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Quartiersentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>1</sup> An diesen Abstimmungstermin haben Vertreter der Politik und Verwaltung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Industrie- und Handelskammer sowie des Einzelhandelsverbands teilgenommen.

<sup>2</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Weiterhin sind sowohl die landesplanerischen Vorgaben als auch die gesamtstädtischen Rahmensetzungen des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 und den Ausführungsvorschriften (z.B. AV Zentrenkonzepte) berücksichtigt worden.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des

BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich des Quartiers Mierendorffplatz bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

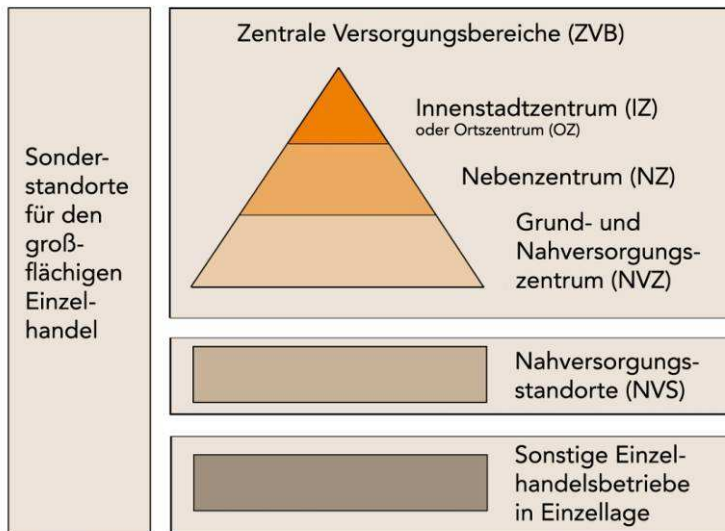
### **Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

### **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortssystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann<sup>3</sup>.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>4</sup>.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung

<sup>3</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 1 5/2250, S. 54.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen<sup>5</sup>.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt<sup>6</sup>.

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>7</sup>

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

<sup>7</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li><li>▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li></ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li><li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li><li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li><li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li><li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In dem vorliegenden Nahversorgungskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereichs werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Misstände innerhalb des Zentrums erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>8</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch

---

<sup>8</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>9</sup>

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

---

<sup>9</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## 2.3 Raumordnerische und weitere relevante Vorgaben für Berlin

### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Landesplanerische Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels ergeben sich insbesondere durch den im Jahr 2009 aufgestellten Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Entsprechend des Ziels 4.7 LEP B-B handelt es sich bei Berlin als Metropole um einen zentralen Ort, indem die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entsprechend des Konzentrations- und Kongruenzgebots sowie unter Berücksichtigung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots grundsätzlich gestattet ist.

Entsprechend des Integrationsgebots aus dem Grundsatz 4.8 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten lediglich innerhalb städtischer Kernbereiche anzusiedeln.

Somit sind durch den LEP B-B großflächige Vorhaben nach Art (Sortiment), Umfang (Einwohnerinzugsbereich, Verkaufsfläche) und ihrer Lage (integriert oder nicht) anzusprechen. Für bestehende Betriebe dürfen Erweiterungen nur vorgenommen werden, soweit sie den dargestellten Kriterien entsprechen.

Der LEP B-B definiert allerdings auch Ausnahmen von diesen Regelungen. So können Erweiterungen und Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb städtischer Kernbereiche erfolgen, wenn das Vorhaben entweder ganz oder überwiegend der Nahversorgung dient (mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort innerhalb eines städtischen Kernbereichs im Sinne des Abschnitts 4.8 Absatz 2 oder wohngebietesbezogenen Versorgungsbereichs befindet. Darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb zentraler Orte auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreitet.

### Flächennutzungsplan Berlin

Innerhalb des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan werden acht Leitsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung aufgestellt. Diese bilden, gemeinsam mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Entwicklungsgrundsätzen die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgende konkretisierende Bauleitplanung. Die acht Leitsätze thematisieren folgende Inhalte:

*„1. Die historisch gewachsene polyzentrische Struktur Berlins soll erhalten und ausgebaut werden. Vorhandene Zentren sollen gestärkt, Lücken im Zentrengefüge, insbesondere im Ostteil der Stadt, geschlossen werden. Dabei wird eine wohnungsnaher Versorgung angestrebt, die bestehenden Unterschiede im Versorgungsstandard sollen abgebaut werden.“*



- 2. Der erhebliche Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen soll als Kern zentrenbildender Funktionen gezielt zur Revitalisierung bzw. Neuschaffung zentraler Lagen genutzt werden. Die Einzelhandelsnutzung ist dabei durch Dienstleistungen und Angebote für Kultur, Freizeit und Erholung zu ergänzen.*
- 3. Die Berliner City mit ihren beiden Kernbereichen soll entsprechend den neuen regionalen, nationalen und internationalen Aufgaben quantitativ und qualitativ ausgebaut werden. Ihre Entwicklung soll dazu beitragen, dass Berlin seinen Platz unter den europäischen Metropolen wiederfindet. Ihr Anteil an der Einzelhandelsfläche der Stadt wird dabei zunehmen.*
- 4. Zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung, besonders für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen sollen auch die Mittel- und Unterzentren in ihrer Funktion gestärkt und städtebaulich entwickelt werden.*
- 5. Neue Zentren sollen in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Einzugsbereichen, insbesondere in den großen Stadterweiterungsgebieten, ausgebaut, städtebaulich in den Siedlungskörper integriert und an leistungsfähige Linien des öffentlichen Verkehrs angebunden werden.*
- 6. Zur Vermeidung von Verzerrungen im künftigen Zentrengefüge soll der Ausbau der Versorgungszentren in Abhängigkeit von der Entwicklung der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der angestrebten Zentrenhierarchie und einer ausgewogenen Versorgungsqualität in allen Teilräumen der Stadt etwa gleichzeitig erfolgen.*
- 7. Bei der Bestimmung der Einzugsbereiche wird vom Territorialprinzip ausgegangen: es ist - abgesehen von wenigen spezialisierten Angeboten - nicht das Ziel, Kaufkraft aus dem Land Brandenburg in den Berliner Zentren zu binden.*
- 8. Der Anteil großflächiger Einzelhandelsstandorte am Zuwachs der Verkaufsflächen ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dabei ist auf stadtstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche und landschaftliche Einbindung hinzuwirken.“*

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1994, S. 134)

### **Stadtentwicklungsplan Zentren 3**

Weitere konkretisierte Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Berlin ergeben sich aus dem im Jahr 2011 überarbeiteten und aktualisierten Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3). Dieser präzisiert die Inhalte des Flächennutzungsplanes und ergänzt die Darstellungen und Grundsätze in räumlicher sowie handlungsorientierter Hinsicht. Zunächst wurden sechs Ziele, die in abstrakter Form die übergeordneten Intentionen beschreiben, aufgestellt. Bei diesen handelt es sich um die übergeordneten Vorgaben:

1. Berlin als Metropole stärken
2. Polyzentralität sichern und entwickeln
3. Funktionsmischung in den Zentren stärken
4. Quantitäten steuern, um Qualitäten zu steigern
5. Nahversorgung sichern
6. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren

Durch 10 Leitlinien wird eine weitere Konkretisierung erreicht und aufgezeigt, wie diese Ziele umgesetzt werden sollen.

In einem weiteren Schritt formuliert das StEP Zentren 3 übergeordnete Steuerungsansätze. Sie stellen für die politischen Gremien der Stadt Berlin als Träger der kommunalen Planungshoheit eine gesamtstädtisch maßgebende Grundlage dar und sollen gleichzeitig gegenüber Gewerbetreibenden und Investoren einen hohen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit garantieren. Folgende Steuerungsansätze lassen sich dem StEP Zentren 3 entnehmen:

### **„Steuerungsgrundsatz 1**

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer nahversorgungsrelevante Sortimente) sind nur innerhalb der städtischen Zentren bis zur Ebene der Ortsteilzentren möglich. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden.*

### **Steuerungsgrundsatz 2**

*(Nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer nahversorgungsrelevante Sortimente) sind unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken.*

### **Steuerungsgrundsatz 3**

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.*

*Den bezirklichen Zentrenkonzepten kommt die Aufgabe zu, die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.*

**Steuerungsgrundsatz 4**

*Die (Neu-)Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auf die definierten Fachmarkttagglomerationen zu lenken. Von ihnen dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.*

**Steuerungsgrundsatz 5**

*Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes sind auch in Gewerbe- und Industriegebieten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

**Steuerungsgrundsatz 6**

*Es gelten einheitliche Kriterien für die Bestimmung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.*

**Vorrangige Kriterien**

- *die Entfernung des Planvorhabens zum zentralen Versorgungsbereich*
- *die perspektivische Umsatzumverteilung*
- *die mögliche Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs*
- *die Betroffenheit vorhandener Magnetbetriebe*
- *die zusätzliche Verkehrserzeugung*

*Diese können durch örtliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden, die sich auf die Problemlage in den einzelnen Bezirken beziehen, wie beispielsweise die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.“*

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2011, S. 30)

**AV Zentrenkonzepte**

Weitere Vorgaben für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben sich aus den im Jahr 2009 bekannt gemachten Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte). Die AV Zentrenkonzepte konkretisiert insbesondere die allgemein zu berücksichtigenden Kriterien, Leitlinien und Steuerungsansätze für die Gesamtstadt Berlin betreffend der Ansiedlung und Erweiterung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben in den verschiedenen Bezirken. Durch die AV Zentrenkonzepte wird unter anderem sichergestellt, dass die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Bestimmung der Auswirkungen von Ansiedlungsvorhaben

nach einheitlichen Kriterien erfolgen. Die bezirklichen Zentrenkonzepte haben nach 2.2 AV Zentrenkonzepte insbesondere die Aufgaben:

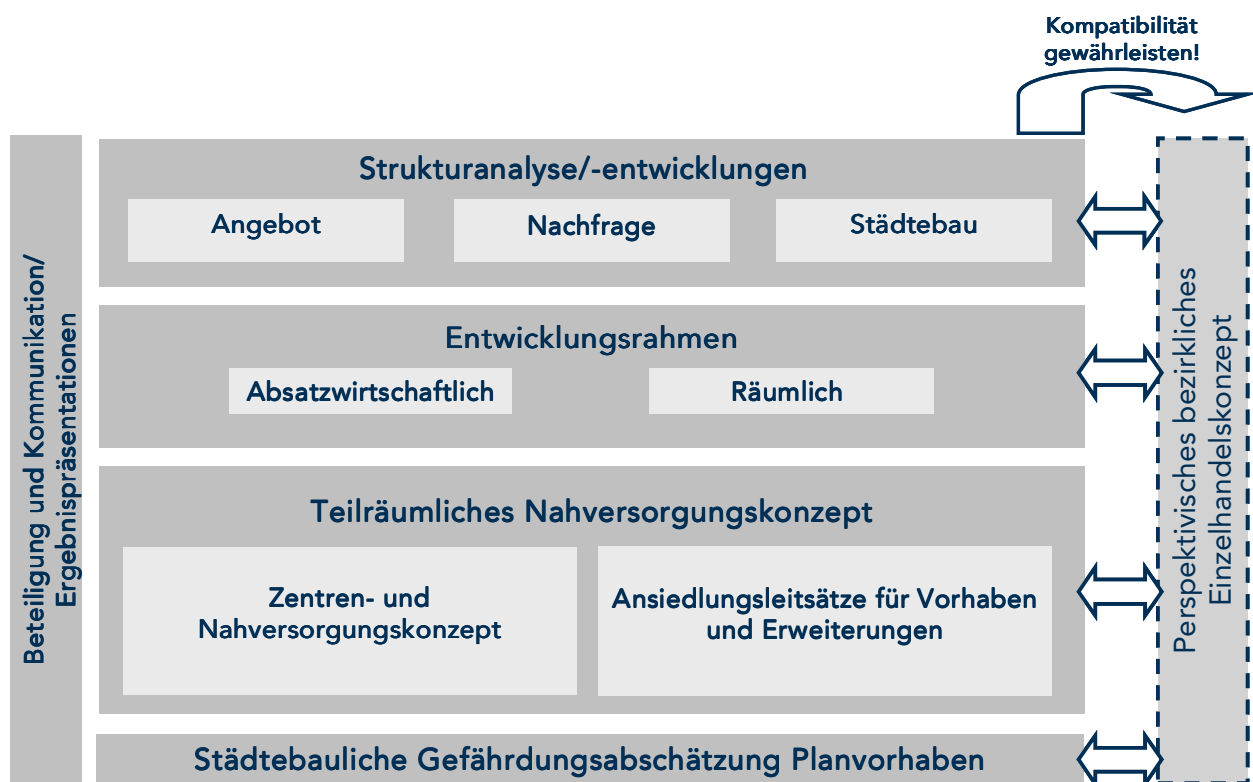
1. *„die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche stadtverträglich zu steuern,*
2. *die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) an städtebaulich integrierten Standorten zu stärken,*
3. *die qualitative Profilierung der bezirklichen Zentren zu fördern und Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren zu benennen sowie*
4. *Flächenpotenziale für ergänzende Standorte und Nutzungen soweit erforderlich auszuweisen“*

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009, S. 2)

### 3 Methodik

Zur Bearbeitung der zuvor genannten Aspekte sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diesen sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen. Sämtliche Inhalte und Arbeitsschritte des vorliegenden teilräumlichen Nahversorgungskonzeptes sind darauf ausgelegt, kompatibel zu einem perspektivisch zu erstellenden gesamtbezirklichen Einzelhandelskonzept für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu sein (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte des Nahversorgungskonzeptes



Quelle: Eigene Darstellung.

Der in der oben stehenden Abbildung dargestellte Erarbeitungsschritt *Städtebauliche Gefährdungsabschätzung Planvorhaben* wurde in einem gesonderten Bericht erarbeitet, siehe hierzu: *Städtebauliche Gefährdungsabschätzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Quedlinburger Straße – Auszug aus dem teilräumlichen Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz, Stadt + Handel 02/2013.*

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurde im Rahmen dieses teilräumlichen Nahversorgungskonzeptes folgender empirischer Baustein zugrunde gelegt:

**Tabelle 3: Übersicht über den verwendeten empirischen Erhebungsbaustein**

	Bestandserhebung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	November 2012
Methode	Flächendeckende Vollerhebung
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen

Quelle: Eigene Darstellung

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe ist für das Quartier Mierendorffplatz flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels (Hauptsortimente und Randsortimente) vor.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen im gesamten Quartier Mierendorffplatz aufgenommen worden.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder es erfolgte die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts<sup>10</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen

<sup>10</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Zur Verkaufsfläche sei grundsätzlich all das zu zählen, was nicht Lager, sondern dazu bestimmt sei, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Einzubeziehen seien auch Bereiche, in die die Kunden aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder solchen der Hygiene (Verkaufstände für Fleisch, Fisch, Geflügel, Wurst) nicht eintreten dürfen.

und entsprechend kenntlich gemacht worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebes erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Nahversorgungsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich. Bei den größeren Lebensmittelanbietern wurden zusätzliche Kriterien erfasst, wie z. B. die Parkplatzausstattung oder die Andienung. So können diese Betriebe besser hinsichtlich ihrer Leistungs- bzw. Zukunftsfähigkeit bewertet werden.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zentrenergänzende Funktionen (bspw. Bankfilialen, Friseur, Verwaltungseinrichtung u. w.) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für den zentralen Versorgungsbereich erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse, bei welcher die Stärken und Schwächen herausgestellt wurden. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Quartier.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Nahversorgungskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte im Quartier Mierendorffplatz. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

### 4.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels im Quartier Mierendorffplatz analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

#### Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 146 Mrd. Euro erwirtschaften.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. EHI (2008): S. 199



Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>12</sup> Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

## Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2006 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 35 % den größten Teil der privaten Haushalte.<sup>13</sup>
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig

<sup>12</sup> Vgl. Website HDE 2010

<sup>13</sup> Vgl. EHI (2008): S. 57

wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.

- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

## 4.2 Annäherung an das Thema Nahversorgung

Nachdem zuvor die wichtigsten Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert worden sind, wird in diesem Kapitel eine Annäherung an das Thema Nahversorgung gegeben. Dabei werden neben einer kurzen Herleitung des Themas Nahversorgung die wesentlichen Entwicklungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandel skizziert.

Unter Nahversorgung versteht man im Allgemeinen die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Begriff der Nahversorgung bedient sich demnach der Definition der Grundversorgung (= Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insb. Lebensmitteln) und erweitert diese um die Dimension der Entfernung. Demnach ist unter Nahversorgung die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort zu verstehen. Als ein Angebot in fußläufiger Entfernung sollte dieses in maximal 10 Minuten Gehzeit vom Wohnort zu erreichen sein. Dieser Wert variiert jedoch sehr stark von den örtlichen Gegebenheiten, so kann dieser Wert in ländlich strukturierten Räumen deutlich höher liegen, in stark verdichteten Räumen deutlich darunter. In der Planungspraxis wird eine Luftlinienentfernung von rd. 500 m allgemein als Kriterium der verbrauchernahen Versorgung angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Der Begriff der Nahversorgung steht damit im Kontext zu den Leitbildern der europäischen Stadtentwicklung, insbesondere die Prinzipien der Stadt der kurzen Wege und stadtverträglicher Mobilität wirken im Spannungsfeld des Begriffs Nahversorgung und den damit i. d. R. verbundenen Zielvorstellungen. Da bei der Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln und aufgrund der hohen Periodizität eine große Empfindlichkeit gegenüber der Entfernung besteht, ist die Wohnortnähe ein wesentliches Merkmal. Hierbei sollte vor

dem Hintergrund des sich vollziehenden demographischen Wandels insbesondere auf die Anforderungen von Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität geachtet werden.

Über die zuvor beschriebene Nahversorgung im engeren Sinne hinaus wird außerdem häufig eine weitergehende Definition gewählt, die sich nicht nur auf Aspekte und Angebotsformen der Lebensmittelversorgung beziehen. Vielmehr werden unter diesem Aspekt der Nahversorgung im weiteren Sinne zudem sogenannte einzelhandelsnahe Dienstleistungen, wie z. B. Banken, Sparkassen und Postdienstleistungen, Handwerksleistungen, wie Friseure, des Weiteren in begrenztem Maße Gastronomieangebote, Bildungseinrichtungen, Kulturangebote und die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken etc.) subsumiert. Im Sinne einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung sollte ein möglichst umfassendes Nahversorgungsangebot bereitgestellt werden (vgl. nachfolgende Abbildung).<sup>14</sup>

**Abbildung 3: Bestandteile eines umfassenden Nahversorgungsangebots**



Quelle: Eigene Darstellung.

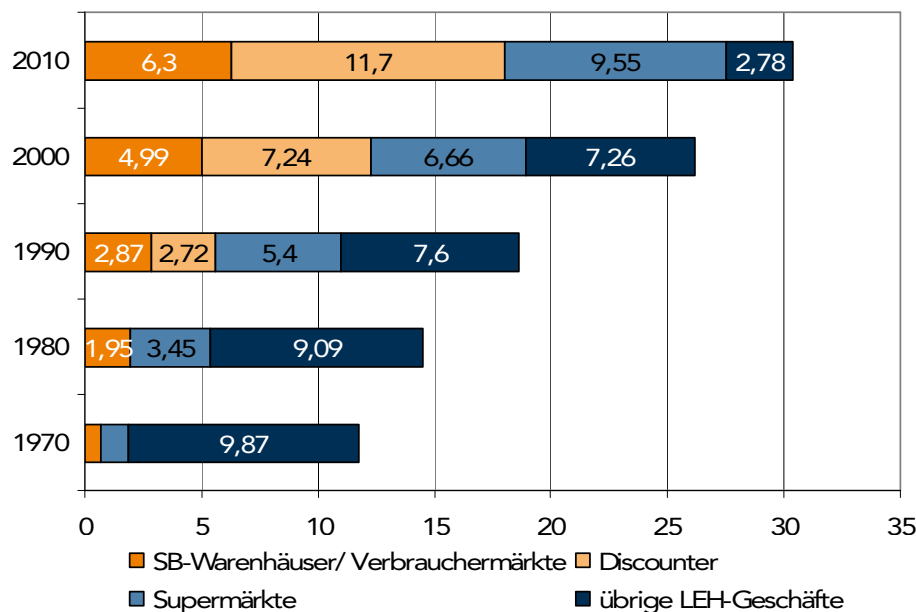
Unter quantitativen Gesichtspunkten kann die Nahversorgungsausstattung anhand der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner bewertet werden. In Deutschland ergibt sich hier ein durchschnittlicher Ausstattungswert zwischen rd. 0,35 und 0,41 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Wird ein Wert in diesem Rahmen oder oberhalb dessen erreicht, kann demnach grundsätzlich von einem quantitativ guten Nahversorgungsangebot ausgegangen werden.

<sup>14</sup> Vgl. Beckmann et al. (2007) und BMVBS (2013).

Im Wesentlichen decken sich die Trends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit den im Kapitel 4.1 dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen. Nachfolgend werden jedoch die wesentlichen Entwicklungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zusammenfassend dargestellt, die sich insbesondere auf den Lebensmitteleinzelhandel beziehen, da diese die Nahversorgungsstrukturen mit am stärksten geprägt haben.

Der Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel kann als sehr ausgeprägt bezeichnet werden. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, steigen die Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel seit den 1970er Jahren bis heute anhaltend stetig an. Neben diesem allgemeinen Verkaufsflächenwachstum ist in der Abbildung auch eine Verschiebung des Verkaufsflächenschwerpunkts zwischen den einzelnen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels feststellbar und es ist u.a. eine Steigerung des discountorientierten Angebots zu erkennen.

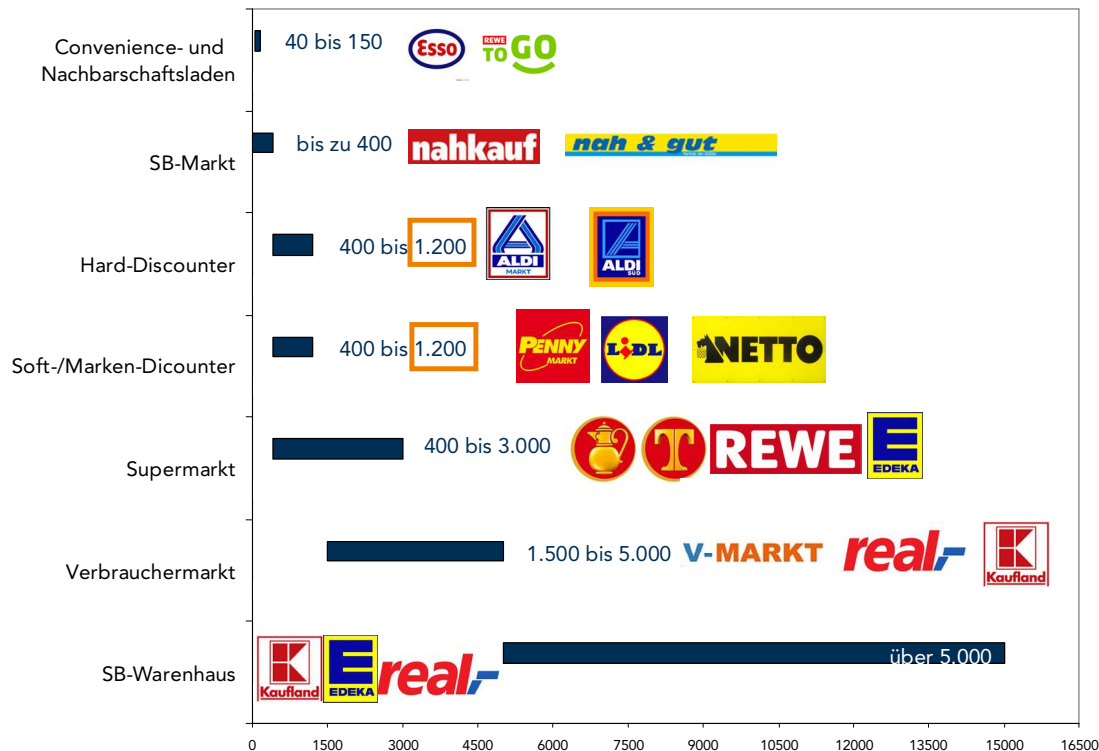
**Abbildung 4: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen (in Mio. m<sup>2</sup>)**



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2009/2010 und Website handelsdaten.de.

Das Verkaufsflächenwachstum ist nicht nur mit einer steigenden Betriebsanzahl zu begründen, sondern auch Ausdruck der steigenden Verkaufsflächenansprüche der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell haben insbesondere die Lebensmitteldiscounter ihre Verkaufsflächenansprüche gesteigert (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Kennziffern Statistik-Portal handelsdaten.de sowie ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte = Verkaufsflächengrößenklassen in m².

Eine aktuelle Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel stellt die Insolvenz des Schlecker Konzerns dar. Im Zuge dieser wurde das Versorgungsnetz mit Drogerieartikeln auf einen Schlag massiv ausgedünnt. Eine Entwicklung, welche im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels über Jahre planerisch-konzeptionell begleitet werden konnte, vollzieht sich derzeit in Zeitraffer. Weiterhin haben sich die Standortanforderungen des Drogeriewarenhandels in den letzten Jahren weitgehend gewandelt und äquivalent zu dem allgemeinen Trend des Einzelhandels haben sich auch die Verkaufsflächenanforderungen der Drogeriefachmärkte erhöht und es hat eine Marktkonzentration stattgefunden, welche in der Schlecker Insolvenz ihren (vorläufigen) Höhepunkt gefunden hat. Neben den Drogeriefachmärkten hat jedoch auch der Lebensmitteleinzelhandel die hohe Bedeutung der Warengruppe Drogeriewaren erkannt und die Verkaufsflächen entsprechend umgestaltet, um so die Waren besser und übersichtlicher präsentieren zu können.

Die im Zuge der Schlecker Insolvenz stattgefundenene Ausdünnung des Drogeriewarenversorgungsnetzes wird Umstrukturierungsprozesse im entsprechenden Einzelhandelsbereich bewirken. So ist davon auszugehen, dass die am Markt verbleibenden Betreiber von Drogeriefachmärkten und auch der Lebensmitteleinzelhandel versuchen

werden, die nun ‚freigewordene‘ Kaufkraft im Bereich der Drogeriewaren durch eine expansive Standortpolitik zu binden.

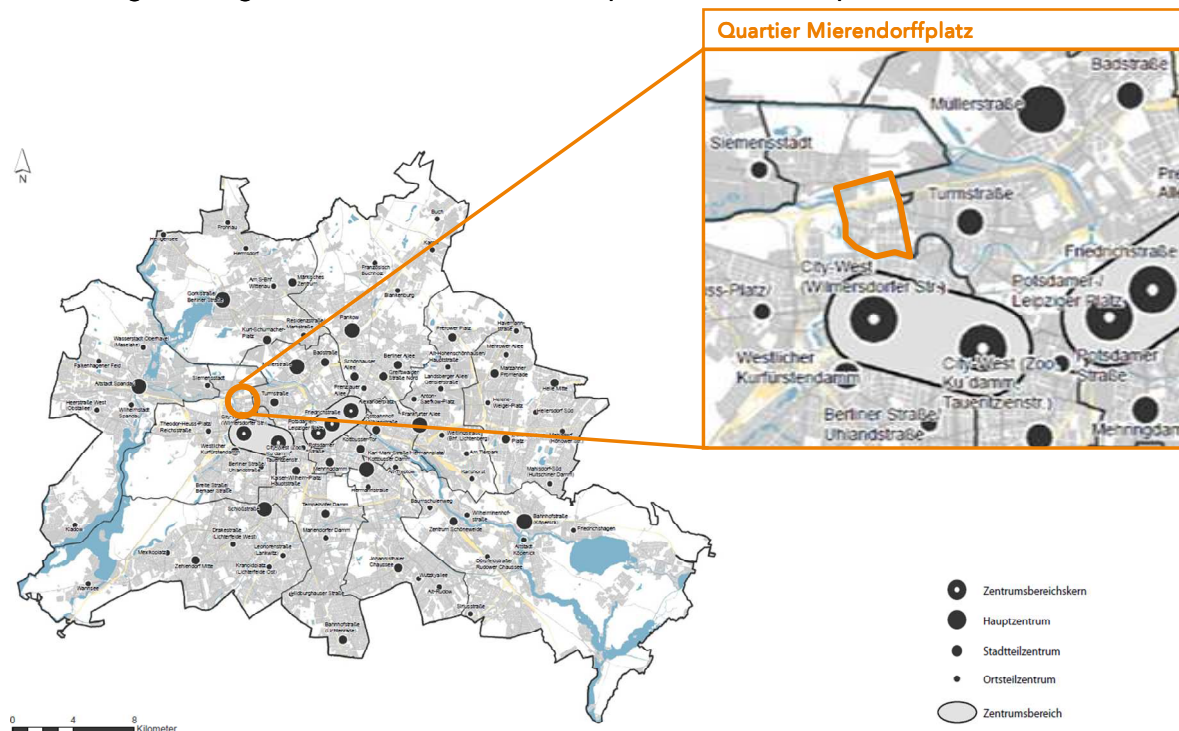
## 4.3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Nach den allgemeinen Ausführungen zu den Trends im Einzelhandel und der Annäherung an das Thema Nahversorgung werden nachfolgend relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur im Quartier Mierendorffplatz vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftgrößen im Quartier, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

### Lage

Das Quartier Mierendorffplatz liegt im Nordosten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, der im Westen an den Bezirk Spandau, im Norden an die Bezirke Reinickendorf und Mitte, im Osten an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie im Süden an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf grenzt (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 6: Lage des Quartiers Mierendorffplatz in der Metropole Berlin



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2011): Stadtentwicklungsplan Zentren 3.

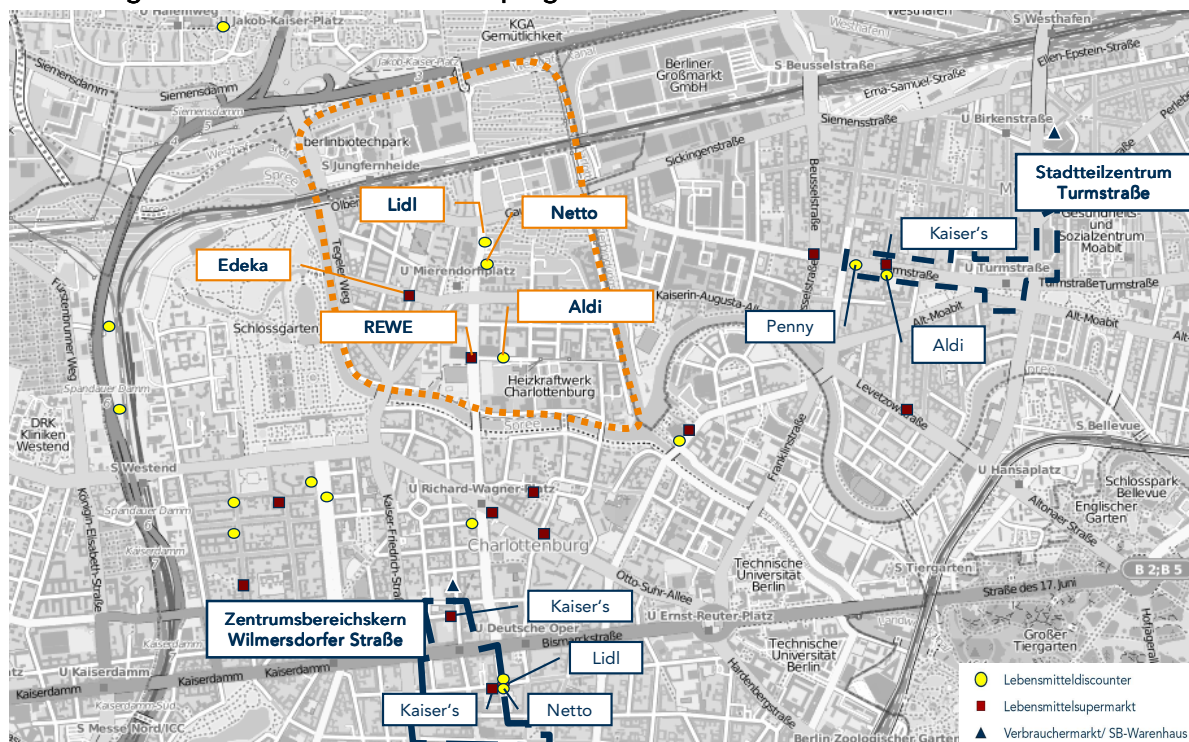
Bei dem nächstgelegenen, durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 ausgewiesenen, Zentren handelt es sich um den südlich gelegenen Zentrumsbereichskern Wilmersdorfer Straße, der mit dem Zentrumsbereichskern Zoo, Kurfürstendamm und Taentziener Straße

den Zentrumsbereich City West bildet sowie um das Stadtteilzentrum Turmstraße im Osten. Beide Zentren bilden strukturprägende Wettbewerbsstandorte im unmittelbaren Umfeld des Quartiers Mierendorffplatz.

Der Zentrumsbereichskern Wilmsdorfer Straße ist unter anderem durch das Einkaufszentrum Wilmsdorfer Arcaden, und im Lebensmittelbereich durch zwei Lebensmittelsupermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter geprägt. Darüber hinaus befinden sich nördlich des Zentrumsbereichskerns, also in räumlicher Nähe zum Quartier Mierendorffplatz, sechs Lebensmitteldiscounter, fünf Lebensmittelsupermärkte sowie ein Verbrauchermarkt in städtebaulich integrierter Lage.

Innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelsupermarkt, die das Lebensmittelangebot maßgeblich prägen. Überdies befindet sich nördlich des Zentrums ein Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus. Ein weiterer Lebensmittelsupermarkt ist westlich des Stadtteilzentrums in städtebaulich integrierter Lage auf der Hüttenstraße angesiedelt, die wiederum eine Verbindungsachse zwischen dem Stadtteilzentrum Turmstraße und dem Quartier Mierendorffplatz darstellt (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 7: Übersicht über strukturprägende Wettbewerbsstandorte im Umfeld**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

## Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Quartier Mierendorffplatz liegt in relativ autarker Lage, so wird das Quartier im Westen und Süden durch die Spree, im Norden durch den Westhafenkanal und im Osten vom Charlottenburger Verbindungskanal umschlossen. Es ist somit eine städtebaulich abgegrenzte Lage zum Umfeld festzustellen, die sich sowohl durch die umgebene Fluss- und Kanallandschaft als auch durch den im Norden verlaufenden Autobahnstadtring ergibt.

Insgesamt leben rd. 14.100 Einwohner, hauptsächlich im zentralen und südwestlichen Bereich, in dem überwiegend von Wohnnutzung geprägten Quartier. Teilbereiche nördlich der Max-Dohrn-Straße im Nordwesten sowie südlich der Quedlinburger Straße im Südosten unterliegen hingegen einer vorwiegend gewerblichen Prägung. Im Nordosten befindet sich zusätzlich unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet eine Schrebergartenanlage.

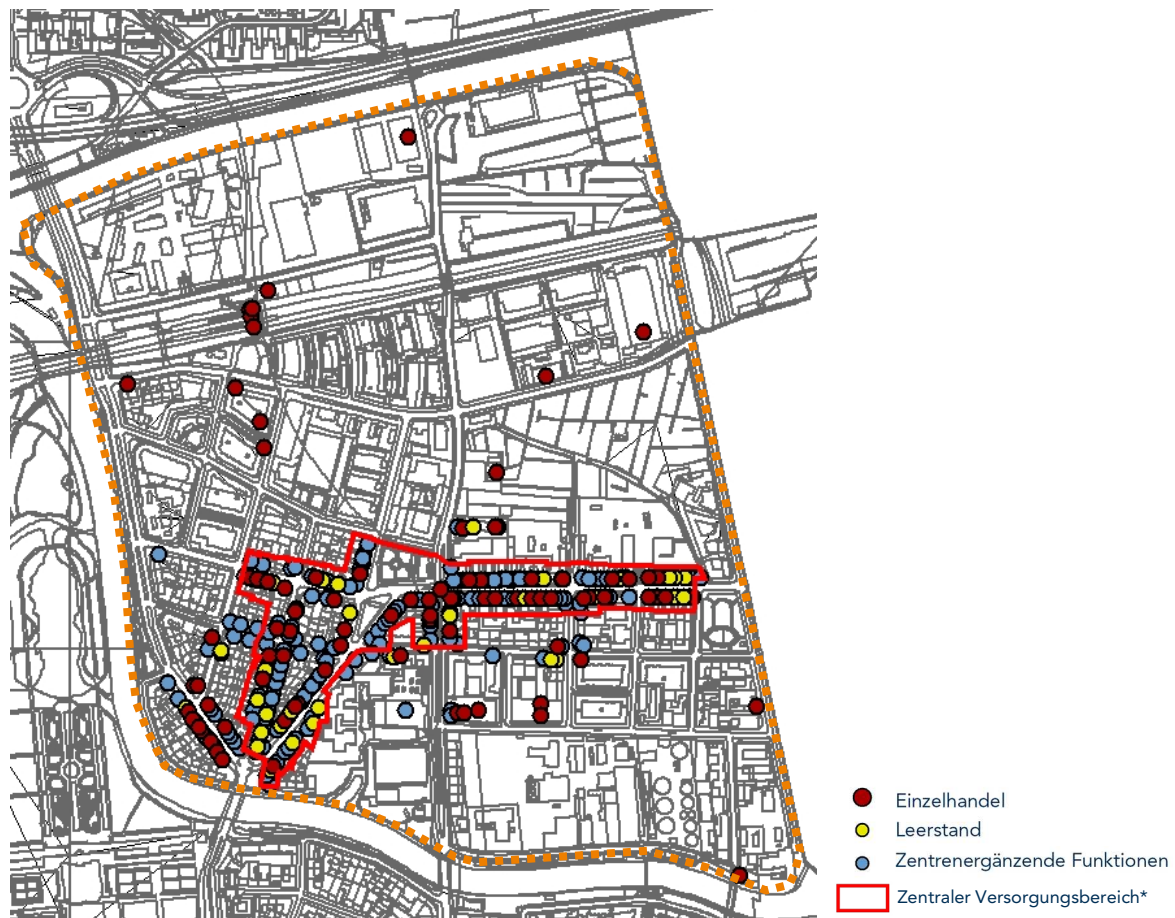
Der Einzelhandelsbestand ist vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich<sup>15</sup> im Umfeld der Tauroggener Straße, Mierendorffstraße sowie der Nordhauser Straße konzentriert, wobei auch davon abweichende vorwiegende Einzellagen im gesamten Quartier festzustellen sind (vgl. nachfolgende Abbildung).

---

<sup>15</sup> Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.



Abbildung 8: Einzelhandelsstruktur im Quartier Mierendorffplatz



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2012; Kartengrundlage: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, \*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.

## Verkehrsinfrastruktur

Das Quartier Mierendorffplatz befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, sowohl aus Sicht des öffentlichen Nahverkehrs als auch der des MIVs. Als wichtiger Knotenpunkt mit Bedeutung für den gesamten Nordwesten der Metropole Berlin ist innerhalb dieser Betrachtung der Haltepunkt Jungfernheide im Nordwesten des Quartiers hervorzuheben, der sowohl über eine U-Bahn-, eine S-Bahn- als auch eine Regionalbahnhaltestelle verfügt. Unterhalb des Mierendorffplatzes befindet sich noch eine zweite U-Bahnhaltestelle, von der aus neben dem zuvor genannten Haltepunkt Jungfernheide die Bezirke Spandau über den Ortsteil Wilmersdorf bis zum Bezirk Neukölln miteinander verbunden sind. Des Weiteren befinden sich mehrere Haltestellen für die Linienbusse M 21 und M 27 sowie den Expressbus X 9 innerhalb des Quartiers Mierendorffplatz.

Trotz der städtebaulich abgegrenzten Lage zum Umfeld ist das Quartier Mierendorffplatz auch gut durch den MIV zu erreichen. In diesem Zusammenhang sind besonders der nördlich verlaufende Stadtring sowie der Autobahnzubringer Hamburg zu benennen, die

über den Tegeler Weg unmittelbar mit dem Quartier verbunden sind. Es bestehen ebenso lokale Anbindungsmöglichkeiten aus und in Richtung der angrenzenden Ortsteile Charlottenburg und Moabit.

## 4.4 Allgemeine Strukturanalyse

Den Schwerpunkt der Strukturanalyse stellt die Bewertung des kurzfristigen Bedarfsbereichs dar, da dieser den für die Nahversorgung relevanten Bedarfsbereich abdeckt. Zuvor wird jedoch, mit Hinblick auf eine zukünftige Erarbeitung eines gesamtbezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, eine einführende Analyse des Einzelhandelsbestands im Quartier Mierendorffplatz über alle Bedarfsbereiche hinweg gegeben.

### Angebotsanalyse des Einzelhandelsbestands im Quartier Mierendorffplatz

Im Quartier Mierendorffplatz sind insgesamt 91 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.370 m<sup>2</sup> verortet. Bei einer Betrachtung dieser Einzelhandelsbetriebe nach städtebaulichen Lagebereichen, wird deutlich, dass sich die Betriebe zu einem überwiegenden Anteil – 52 Betriebe (rd. 57 %) – innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs konzentrieren, jedoch nur knapp ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche des Quartiers auf sich vereinen (vgl. nachfolgende Tabelle). Weitere 31 Einzelhandelsbetriebe sind in städtebaulich integrierten Lagen und 8 Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen des Quartiers verortet. Diese Lagen bilden mit jeweils rd. 39 % den Verkaufsflächenschwerpunkt des Quartiers, welches vor allem an den größeren Betriebsstrukturen in diesen Lagen zu begründen ist.

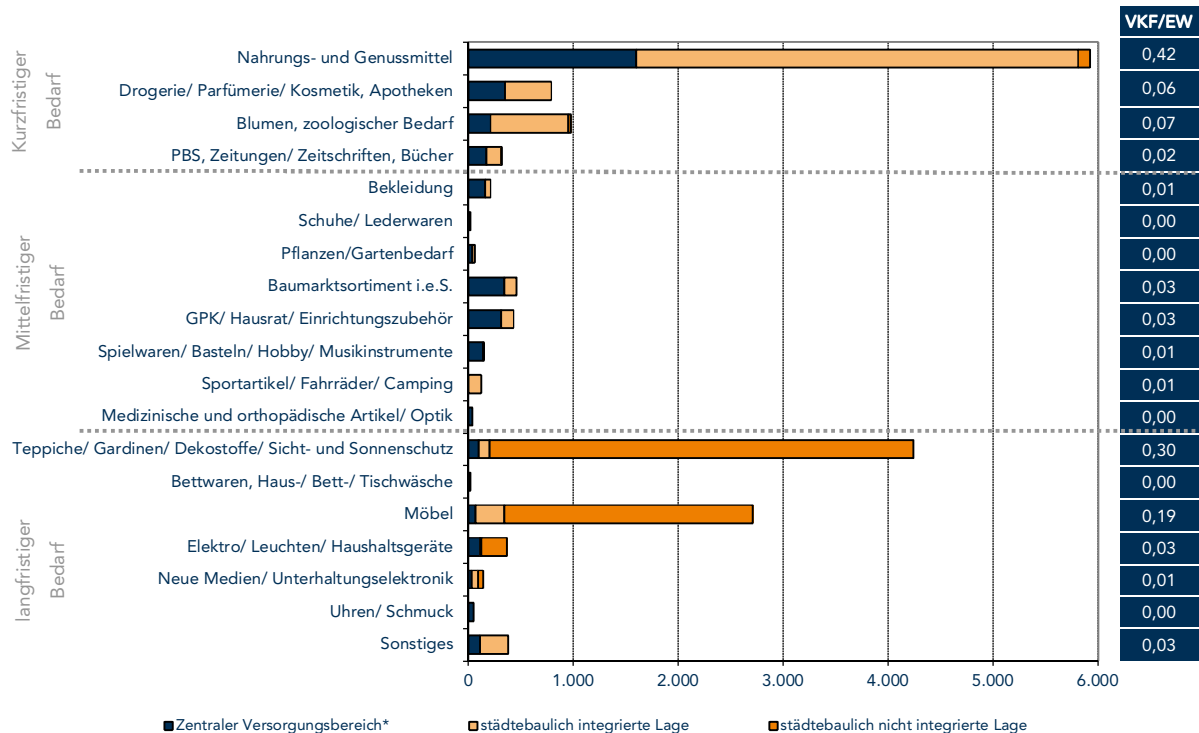
**Tabelle 4: Einzelhandelsstruktur im Quartier Mierendorffplatz nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Zentraler Versorgungsbereich**	Städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe*	52	31	8
Anteil	57 %	34 %	9 %
Verkaufsfläche* (in m <sup>2</sup> )	3.810	6.710	6.850
Anteil	22 %	39 %	39 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012, VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstand; \*\*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.

Bei der Betrachtung des Einzelhandelsbestands nach Warengruppen und Lagen zeigt sich, dass innerhalb des Quartiers nahezu über alle Warengruppen hinweg ein gewisses Warenangebot dargeboten wird. Der eindeutige Verkaufsflächenschwerpunkt liegt jedoch im kurzfristigen Bedarfsbereich, welchem nachfolgend eine gesonderte Betrachtung zukommt. Bei den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ist das Angebot in Quartier Mierendorffplatz eher gering, mit Ausnahme der Warengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel, welches insbesondere durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Teppichland Berlin“ im Norden des Quartiers in städtebaulich nicht integrierter Lage zu begründen ist.

Abbildung 9: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; \*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.

Das Warenangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich wird zu einem großen Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten, es überwiegt jedoch das Angebot in städtebaulich integrierten Lagen, da hier vier der fünf strukturprägenden Lebensmittelmärkte ansässig sind. Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels im Quartier Mierendorffplatz ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder in städtebaulich integrierten Lagen. Lediglich im langfristigen Bedarfsbereich sind große Anteile von Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen festzustellen, diese Angebote sind auf Grund ihrer Flächenanforderungen regelmäßig kaum in gewachsenen bzw. integrierten Lagen zu realisieren.

## Nachfrageanalyse im Quartier Mierendorffplatz

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

Das Quartier Mierendorffplatz verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 68,7 Mio.€ pro Jahr, wovon rd. 37,1 Mio. €. dem nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind. Der Schwerpunkt der Kaufkraft im Quartier Mierendorffplatz liegt mit rd. 28 Mio. € je Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Das Quartier Mierendorffplatz weist laut IBH eine Kaufkraftkennziffer von rd. 92,1 auf, diese liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 100. Auch im regionalen Vergleich stellt sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer des Quartiers Mierendorffplatz als unterdurchschnittlich dar, so liegt diese sowohl unter dem Durchschnittswert für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von rd. 96,4 als auch unter dem Durchschnittswert für die Gesamtstadt Berlin von rd. 93,9.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die im Quartier Mierendorffplatz durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Bevölkerung des Quartiers dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird. Beide Größen lassen allgemeine Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu. Aufgrund der autarken Lage des Quartiers ist anzunehmen, dass die Kaufkraftbindung nahezu der ermittelten Einzelhandelszentralität entspricht.

Die Ermittlung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Umsätze<sup>16</sup> des Quartiers Mierendorffplatz basiert auf allgemeinen sowie für das Quartier spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur laufend aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus im Quartier Mierendorffplatz und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des quartiersspezifischen Umsatzes im Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein, wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen

---

<sup>16</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (zentraler Versorgungsbereich, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtquartierlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 46,2 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rd. 71 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen und nahversorgungsrelevanten Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Lediglich rd. 6 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 22 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich für das Quartier Mierendorffplatz eine Zentralität von insgesamt 67 %.<sup>17</sup> Bei der Betrachtung der Zentralitäten aller Warengruppen im Quartier Mierendorffplatz fallen insbesondere die niedrigen Werte im Bereich des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs auf. Die erreichten Zentralitäten im kurzfristigen Bedarfsbereich können als überwiegend gut bewertet werden und werden in der Angebotsanalyse mit dem Fokus Nahversorgung näher betrachtet.

Die Zentralitäten im mittelfristigen Bedarfsbereich liegen deutlich unterhalb von 40 %, lediglich in der Warengruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör wird eine Zentralität von 79 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich sticht die Warengruppe Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz aufgrund der stark ausgeprägten Zentralität von 777 % hervor. Dieser Wert ist insbesondere auf das Angebot des großflächigen Einzelhandelsbetriebs Teppichland Berlin im Norden des Quartiers zurückzuführen. Alle anderen Zentralitäten liegen deutlich unterhalb von 60 %.

Insgesamt lassen sich die gering ausgeprägten Zentralitätskennziffern im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auf das stark ausgeprägte Wettbewerbsumfeld, das insbesondere durch das Stadtteilzentrum Turmstraße und den Zentrumsbereichskern Wilmersdorfer Straße geprägt ist, zurückführen.

---

<sup>17</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

**Tabelle 5: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte im Quartier Mierendorffplatz**

Warengruppen	VKF (m <sup>2</sup> )	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	5.910	26,4	28,0	94
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	790	3,5	5,2	68
Blumen, zoologischer Bedarf	980	1,8	1,4	130
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	320	1,4	2,6	56
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>8.010</b>	<b>33,1</b>	<b>37,1</b>	<b>89</b>
Bekleidung	210	0,3	5,6	6
Schuhe/Lederwaren	10	0,0	1,5	2
Pflanzen/Gartenbedarf	60	0,1	1,0	6
Baumarktsortiment i. e. S.	450	1,1	6,3	17
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	430	0,6	0,8	79
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	150	0,4	1,4	29
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	120	0,4	1,1	31
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.430</b>	<b>2,9</b>	<b>17,8</b>	<b>16</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	40	0,2	1,0	24
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	4.230	6,1	0,8	777
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	10	0,0	0,7	5
Möbel	2.700	1,4	3,5	41
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	370	0,9	1,8	49
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	140	0,7	4,8	15
Uhren/Schmuck	50	0,3	0,6	49
Sonstiges	380	0,5	0,5	105
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>7.930</b>	<b>10,2</b>	<b>13,8</b>	<b>74</b>
<b>Gesamt</b>	<b>17.370</b>	<b>46,2</b>	<b>68,7</b>	<b>67</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2012; Kaufkraftzahlen; IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

## 4.5 Strukturanalyse Fokus Nahversorgung

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Strukturanalyse (Angebots- und Nachfrageanalyse) mit dem Fokus Nahversorgung für das Quartier Mierendorffplatz dargestellt.

Im Quartier Mierendorffplatz sind insgesamt 52 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im kurzfristigen Bedarfsbereich ansässig und verfügen, wie in Tabelle 6 dargestellt, über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.010 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 6: Nahversorgung in Zahlen**

Warengruppen	Anzahl der Betriebe	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	39	5.910	26,4	28,0	94 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5	790	3,5	5,2	68 %
Blumen, zoologischer Bedarf	6	980	1,8	1,4	130 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2	320	1,4	2,6	56 %
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>52</b>	<b>8.010</b>	<b>33,1</b>	<b>37,1</b>	<b>89 %</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; Berechnung Stadt + Handel 2012; Kaufkraftzahlen: IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Werte gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

Der Großteil dieser Verkaufsfläche generiert sich mit rd. 5.910 m<sup>2</sup> zu gut Dreiviertel aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Diese Verteilung spiegelt sich auch innerhalb der Anzahl der Betriebe wieder: Insgesamt führen 39 der 52 Betriebe, also rd. 75 %, die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Die weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs werden als Hauptsortiment nur in wenigen Betrieben angeboten.

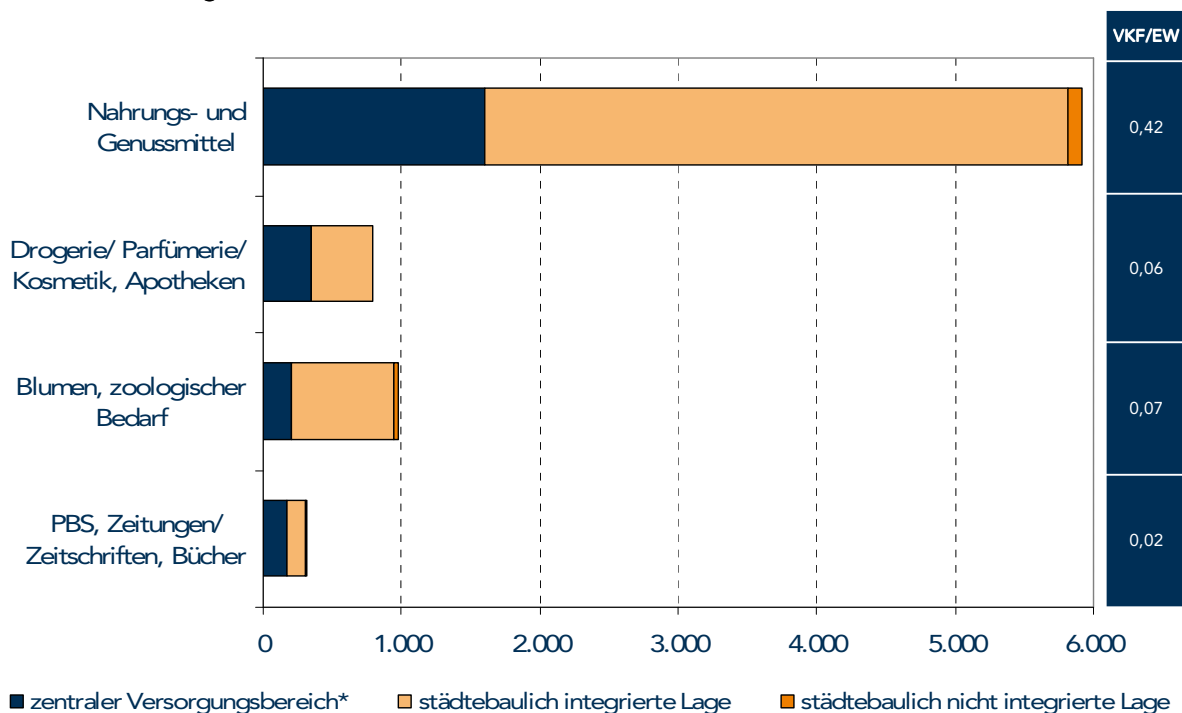
Die Zentralitätskennziffer von rd. 89 % im kurzfristigen Bedarfsbereich ist für das Quartier als angemessen zu betrachten. Im Sortiment Blumen und zoologischer Bedarf wird sogar eine Zentralität von rd. 130 % erreicht. Wie bereits dargestellt, kann aufgrund der autarken Lage des Quartiers angenommen werden, dass die Zentralität nahezu der lokalen Kaufkraftbindung entspricht. Dementsprechend ist die Zentralität von rd. 94 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als angemessen zu bewerten. Die Warengruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher erreichen mit Zentralitäten von lediglich rd. 68 bzw. 56 % deutlich geringere Werte. Somit ist in diesen Warengruppen mit Kaufkraftabflüssen in der Größenordnung zwischen rd. 30 und 40 % aus dem Quartier Mierendorffplatz zu rechnen.



Diese Werte deuten auf Angebotslücken in den genannten Warengruppen hin. Die Angebotslücke im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheke, ist insbesondere auf die Insolvenz des Unternehmens Schlecker zurückzuführen, da auch im Quartier Mierendorffplatz ein Schlecker Drogeriefachmarkt ansässig war. In der Warengruppe PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher kann insbesondere das Fehlen eines Angebots im Bereich des Sortiments Papier, Büro, Schreibwaren festgestellt werden.

Neben den allgemeinen quantitativen Kennzahlen ist die städtebauliche Lage der Betriebe von Bedeutung. Die nachstehende Abbildung 10 zeigt die Verteilung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands nach Warengruppen und Lagebereichen im Quartier Mierendorffplatz auf.

**Abbildung 10: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012, VKF-Angaben gerundet, ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; \*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.

Die Abbildung verdeutlicht, dass sich ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder in städtebaulich integrierter Lage befindet und somit zu einer ausgewogenen siedlungsstrukturellen Integration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Quartier Mierendorffplatz beiträgt.

Betreffend der Verkaufsfläche/Einwohner ist festzustellen, dass sich insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Wert von 0,42 m<sup>2</sup> je Einwohner ergibt, der

sich leicht über den Bundesdurchschnitt von 0,35 – 0,41 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner bewegt. Unter Berücksichtigung der städtebaulich autarken Lage des Quartiers aber auch der in Kap. 4.1 dargestellten strukturprägenden Wettbewerbsstandorte im Umfeld, ist dieser Wert als gut zu betrachten.

Die vertiefende Analyse der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. nachfolgende Tabelle) verdeutlicht, dass im Quartier Mierendorffplatz insgesamt fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF über 400 m<sup>2</sup>) vorhanden sind. Dabei handelt es sich um drei Lebensmitteldiscounter und zwei Lebensmittelsupermärkte. Der Betriebstypenmix innerhalb des Quartiers ist aktuell als überwiegend positiv zu bewerten, dies ergibt sich auch unter Berücksichtigung der großen Zahl an ergänzenden Anbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks.

**Tabelle 7: Vertiefende Analyse Nahrungs- und Genussmittel**

Verkausflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 5.910 m<sup>2</sup> VKF</li> <li>▪ rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF je EW (rd. 0,35 – 0,41 Bundesweit)</li> </ul>
Verkausflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Im zentralen Versorgungsbereich*:</b> rd. 27 %</li> <li>▪ <b>In städtebaulich integrierten Lagen:</b> rd. 71 %</li> <li>▪ <b>In städtebaulich nicht integrierten Lagen:</b> rd. 2 %</li> </ul>
Betriebstypen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 2 x Supermarkt</li> <li>▪ 3 x Nahversorgungsläden bis 400 m<sup>2</sup> VKF</li> <li>▪ 13 x Lebensmittelhandwerk</li> <li>▪ 18 x ergänzende Nahversorgungsbetriebe</li> </ul>
Einzelhandelsrel. Kaufkraft	▪ rd. 28,0 Mio. Euro
Einzelhandelsumsatz	▪ rd. 26,4 Mio. Euro
Rechnerischer Kaufkraftabfluss	▪ rd. 1,6 Mio. Euro
Wochenmärkte	▪ Ja (2 x wöchentlich)

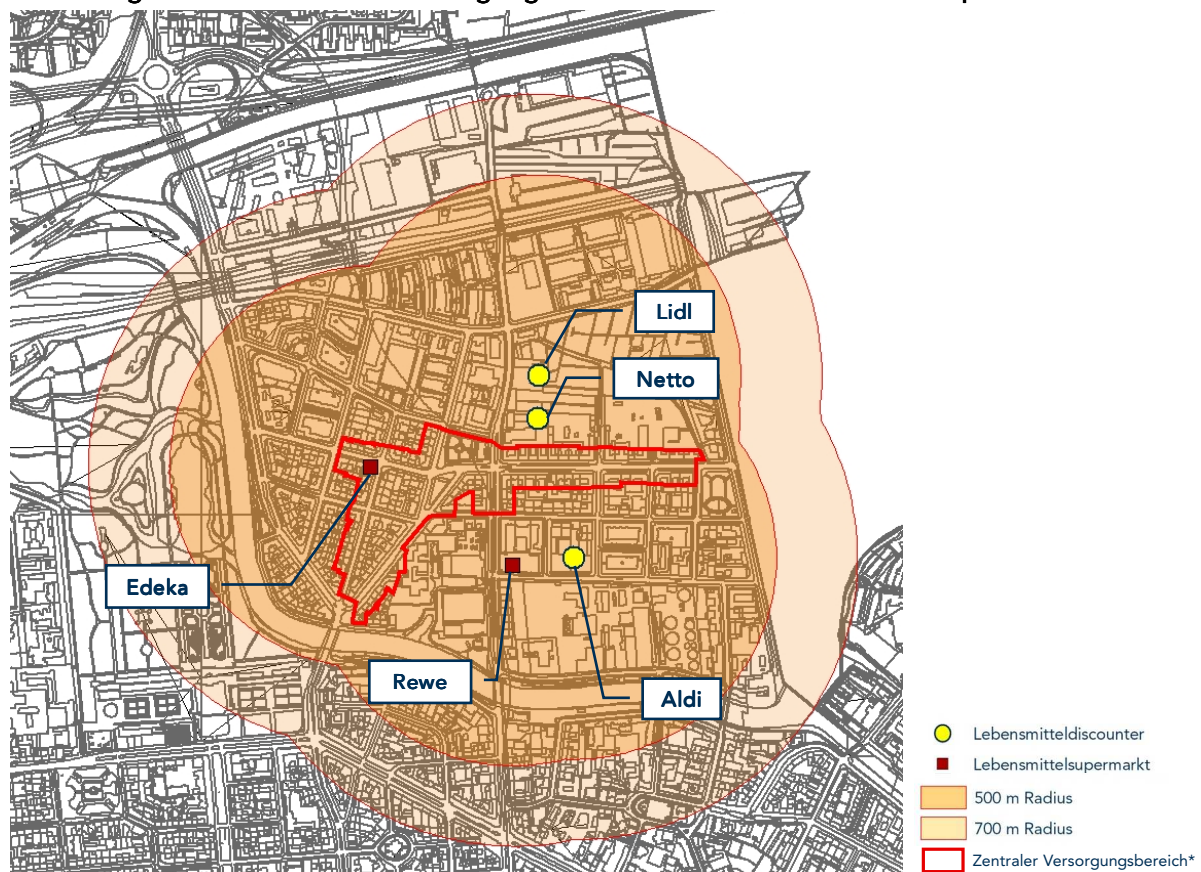
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012, VKF-Angaben gerundet, ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren, \*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.

Neben der quantitativen Bewertung der Nahversorgungsstruktur wird auch die räumliche Versorgungsqualität im Quartier Mierendorffplatz bewertet. In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der nahversorgungsrelevanten Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die

Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>18</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz.

**Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; Kartengrundlage: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, \*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird in Kapitel 6 näher erläutert.

In der Abbildung 11 wird deutlich, dass im Quartier Mierendorffplatz eine nahezu idealtypische räumliche Nahversorgungsstruktur hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit vorhanden ist, so werden alle Wohnsiedlungsbereiche innerhalb eines 500 m Radius um einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt versorgt. Vier der fünf strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz

<sup>18</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

verortet und dienen dem zentralen Versorgungsbereich demnach nur bedingt als Frequenzbringer. Lediglich der Lebensmittelsupermarkt Edeka ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz ansässig und dient diesem als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer. Der Lebensmittelsupermarkt entspricht jedoch u. a. aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung nicht vollumfänglich den aktuellen Betreiberanforderungen.

## 4.6 Stärken-Schwächen-Darstellung

Zu den für den Einzelhandel im Quartier Mierendorffplatz wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Quartier Mierendorffplatz liegt mit rd. 92,1 sowohl unter dem Bundesdurchschnitt, als auch unter dem Berliner Durchschnitt.
- Das Quartier Mierendorffplatz ist durch eine autarke Lage geprägt, so ist das Quartier städtebaulich durch die Spree, den Verbindungskanal sowie den Autobahnring vom Umfeld abgegrenzt.
- Das unmittelbare Umfeld des Quartiers stellt sich als starkes Konkurrenzumfeld insb. in mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen dar, so sind das Stadtteilzentrum Turmstraße und der Zentrumsbereichskern Wilmersdorfer Straße in räumlicher Nähe zum Quartier gelegen.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 91 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 57 % im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz angesiedelt, wodurch sich eine hohe Vielfalt und interessante Angebotsmischung im zentralen Versorgungsbereich ergibt.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 89 % im kurzfristigen Bedarfsbereich ist angesichts des starken Konkurrenzumfeldes als gut zu bewerten.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht das Quartier Mierendorffplatz eine Zentralität von rd. 94 %. Wie bereits dargestellt, kann aufgrund der autarken Lage des Quartiers angenommen werden, dass die Zentralität nahezu der lokalen Kaufkraftbindung entspricht, und somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur wenig einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Bereiche außerhalb des Quartiers abfließt.
- Vor dem Hintergrund der fußläufigen Erreichbarkeit stellt das Quartier Mierendorffplatz eine nahezu idealtypische Nahversorgungsstruktur dar.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur der zentrale Versorgungsbereich, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein gewisses Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 8 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 39 % der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Quartiers Mierendorffplatz.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Quartier Mierendorffplatz konzentrieren sich überwiegend auf den zentralen Siedlungsbereich des Quartiers. Es befindet sich jedoch lediglich einer der fünf strukturprägenden Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz. Dieser Betrieb verfügt über – auch im Vergleich mit den anderen Lebensmittelanbietern – nicht optimale Standortrahmenbedingungen.
- Das Quartier Mierendorffplatz weist einen für die Nahversorgungsfunktion überwiegend guten Betriebstypenmix auf. Im Nachgang der Insolvenz des Schlecker Konzerns und der damit einhergehenden Schließung eines Schlecker Drogeriefachmarktes, besteht für das Quartier eine Angebotslücke im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandels- und Nahversorgungsmerkmale des Quartiers Mierendorffplatz für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

## 5 Prognose und Entwicklungsziele

Bevor aufbauend auf die Strukturanalyse und -bewertung das konkrete instrumentelle Nahversorgungskonzept entwickelt und vorgestellt werden kann, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen betreffend der nahversorgungsrelevanten Warengruppen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung des Quartiers Mierendorffplatz zu erarbeiten.

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im bezirklichen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots und Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Quartier Mierendorffplatz korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der

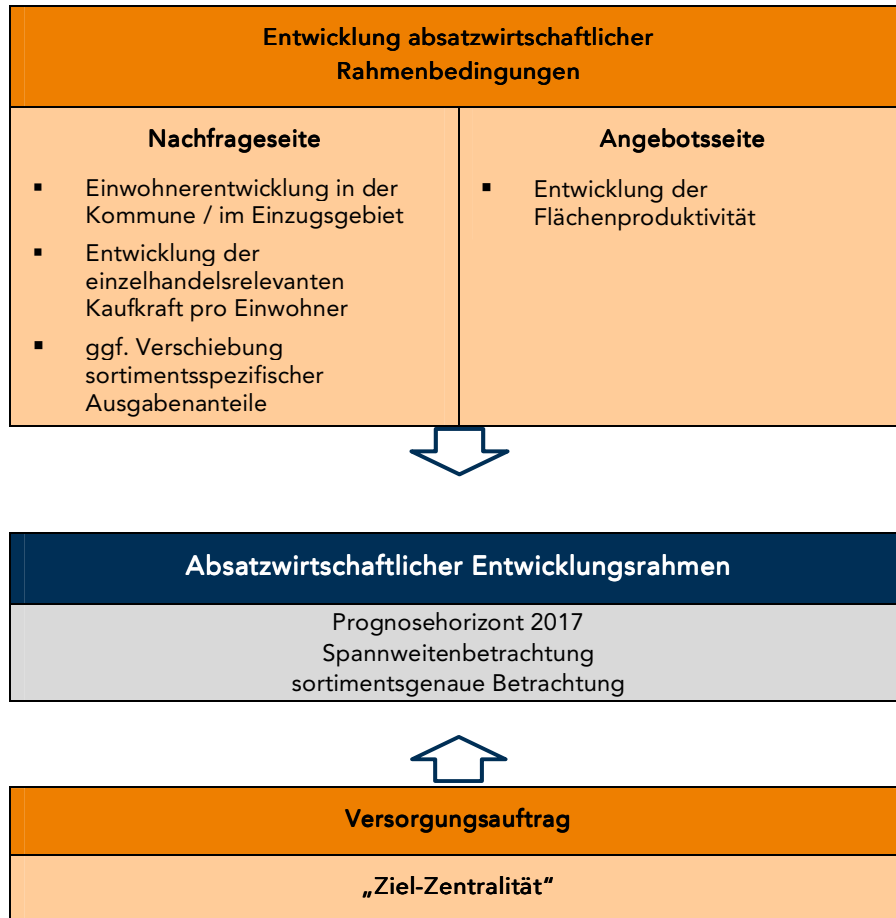
absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung bezirkseentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb des Quartiers gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

## 5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage im Quartier Mierendorffplatz werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 12: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag des Quartiers bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung, so kommt dem Quartier Mierendorffplatz eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerische Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (realistische und optimistische Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.



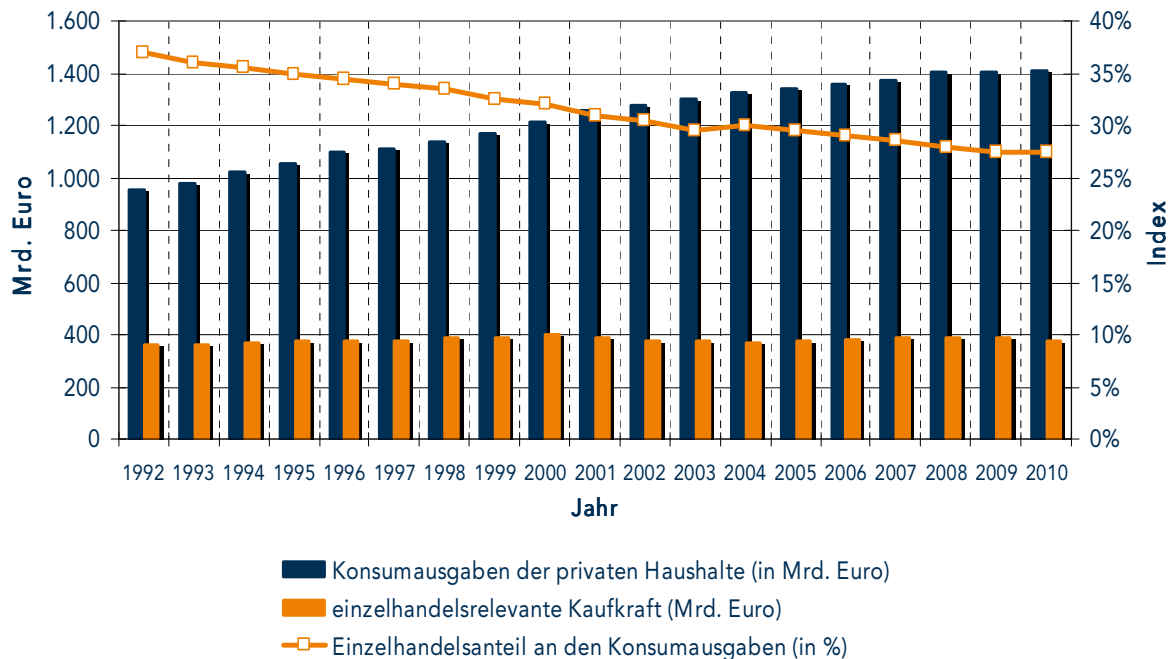
## **Zukünftige Bevölkerungsentwicklung**

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Quartier Mierendorffplatz wird die Bevölkerungsprognose für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, aufgestellt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, herangezogen. Auf Basis dieser Prognose ist von einem Bevölkerungswachstum für den Zeitraum bis 2022 von bis zu rd. 4,6 % auszugehen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2012).

## **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner**

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

**Abbildung 13: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>19</sup> seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

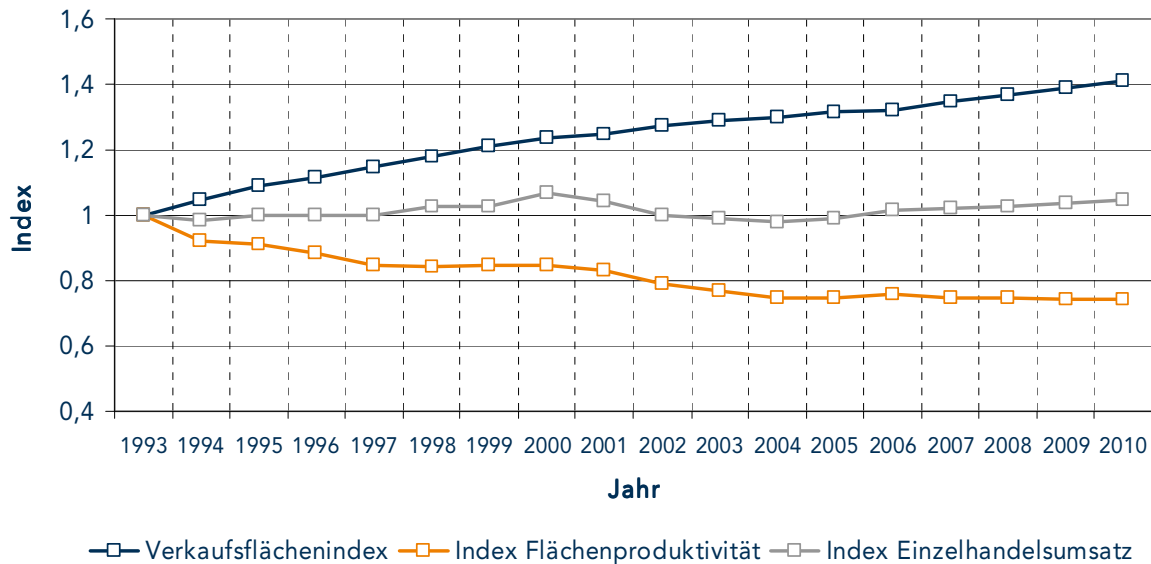
## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von

<sup>19</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

**Abbildung 14: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010**



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

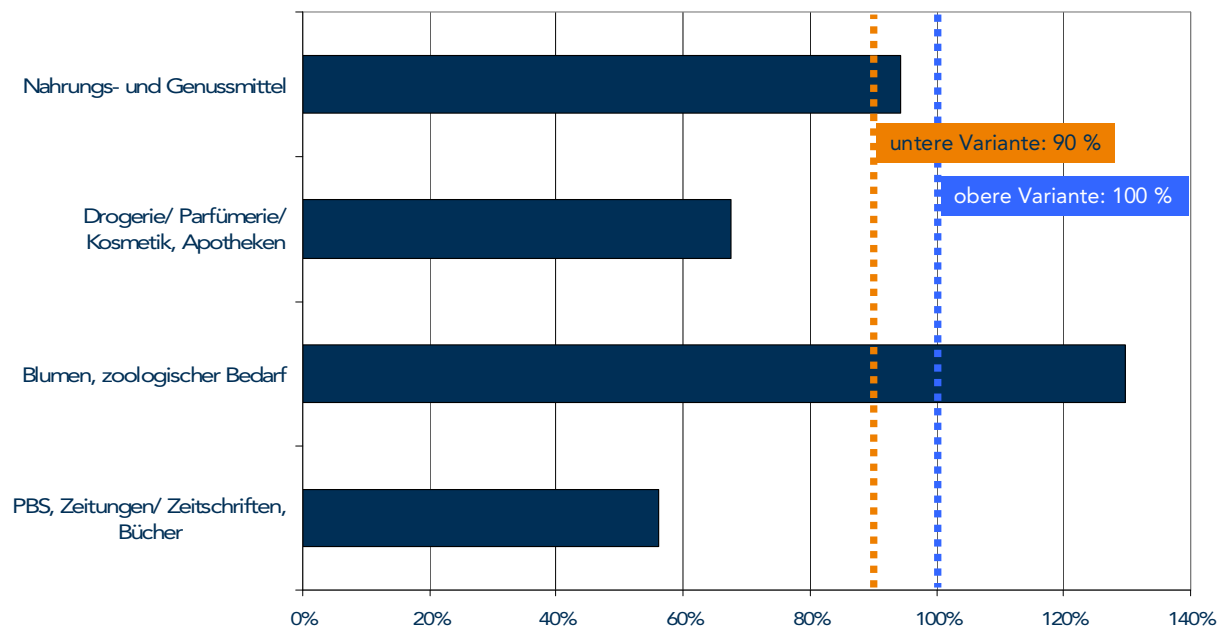
Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten im Quartier Mierendorffplatz werden auf der erläuterten Ausgangsbasis zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln.

### Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität des Quartiers Mierendorffplatz für nahversorgungsrelevante Warengruppen beträgt rd. 89 % (vgl. Kapitel 4.5). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen, je nach Variante, Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralitäten als gestrichelte Orientierungslinie).

**Abbildung 15: Zentralitäten nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität**



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

Für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen wurden eine untere realistische Variante mit einer Ziel-Zentralität von 90 % sowie eine obere optimistische Variante mit einer Zielzentralität von 100 % angenommen.. Realistisch betrachtet muss allerdings auch bei einer weiteren Attraktivierung des Angebotes von Kaufkraftabflüssen u.a. aufgrund von Pendlerverflechtungen und dem starken ausgeprägten Konkurrenzumfeld gerechnet werden. Angesichts der abgesetzten/autarken Lage des Quartiers und der Wettbewerbssituation im Umfeld erscheint eine Kompensation der Abflüsse durch Kaufkraftzuflüsse als ambitioniertes Ziel. Gleichwohl resultiert bereits aus der realistischen Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarf für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs, mit Ausnahme der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 8: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für das Quartier Mierendorffplatz 2017
Bevölkerungsentwicklung	Zunahme von bis zu rd. 4,9 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen

<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u></b>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
<b>Kaufkraftentwicklung</b>	leichte Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung
<b>Verkaufsflächenansprüche der Anbieter</b>	leichte Impulse, da tendenziell steigend
<b>Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)</b>	sortimentspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich für das Quartier Mierendorffplatz

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für das Quartier Mierendorffplatz.

Tabelle 9: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für das Quartier Mierendorffplatz

Warengruppe	Entwicklungsrahmen (Perspektive bis 2017)
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	bis zu rd. 900 m <sup>2</sup> VKF
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	bis zu rd. 500 m <sup>2</sup> VKF
Blumen, zoologischer Bedarf	-
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	bis zu rd. 300 m <sup>2</sup> VKF

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; Werte gerundet.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Perspektive bis 2017 verdeutlicht vorhandene Entwicklungsspielräume in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von bis zu rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Verkaufsfläche entspricht einer marktgängigen Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes in Ausprägung eines Discounters bzw. eines kleinen Supermarkts/ ggf. in Spezialausprägung bspw. als Biomarkt oder bietet Potenzial für die Erweiterung von Bestandsbetrieben.

Für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken besteht ein Entwicklungsrahmen von bis zu rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Entwicklungsrahmen von bis zu rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht der Dimensionierung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes (inkl. üblicher Rand- und Nebensortimente dann auch > 500 m<sup>2</sup> VKF) und würde so dem Angebotsdefizit in diesem Sortimentsbereich entgegenwirken.

Während für die Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf keine Entwicklungspotentiale festzustellen sind, legt der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Warengruppe PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher ein Potential von bis zu rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche offen. Diese Verkaufsfläche kann zur Arrondierung der bestehenden Angebotsstruktur genutzt werden und bietet ausreichend Entwicklungspotential für die Erweiterung der Bestandsbetriebe. Auch kleinere Fachgeschäftsergänzungen erscheinen tragfähig.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>20</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Nahversorgungsentwicklung des Quartiers Mierendorffplatz korrespondieren und sie an entwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

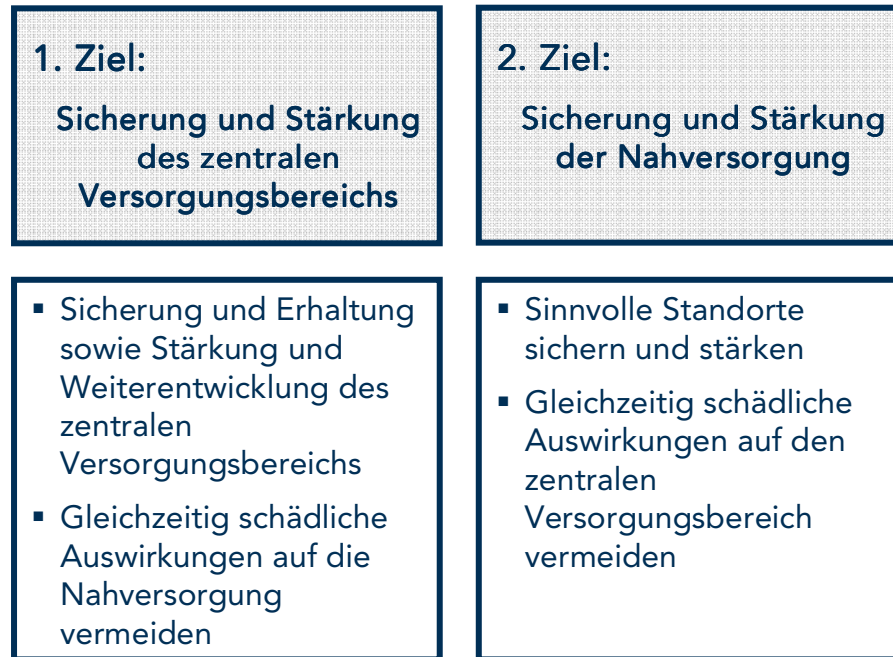
## 5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Im Quartier Mierendorffplatz sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

---

<sup>20</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für das Quartier Mierendorffplatz



Quelle: Eigene Darstellung.

Zwischen diesen beiden Zielstellungen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Zum einen ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition und Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich erforderlich (vgl. Kapitel 6.1). Weiterhin ist auch die Erarbeitung von Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.3 erfolgt.

## 6 Teilräumliches Nahversorgungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Nahversorgungskonzept (Kapitel 6.1) und den Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz (Kapitel 6.2) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.3).

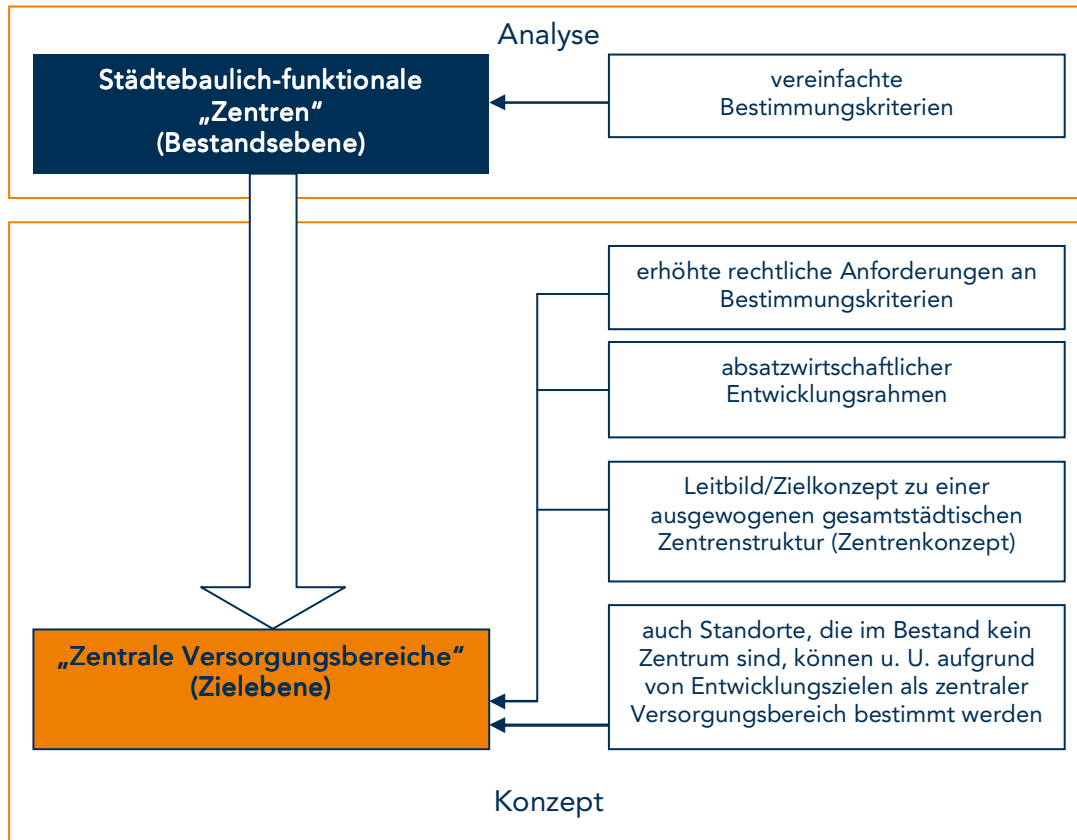
### 6.1 Zentren und Nahversorgungskonzept: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept definiert die empfohlene künftige Zentrenstruktur innerhalb des Quartiers unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentren- und Nahversorgungskonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen Quartierszentrums als sog. zentraler Versorgungsbereich. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.



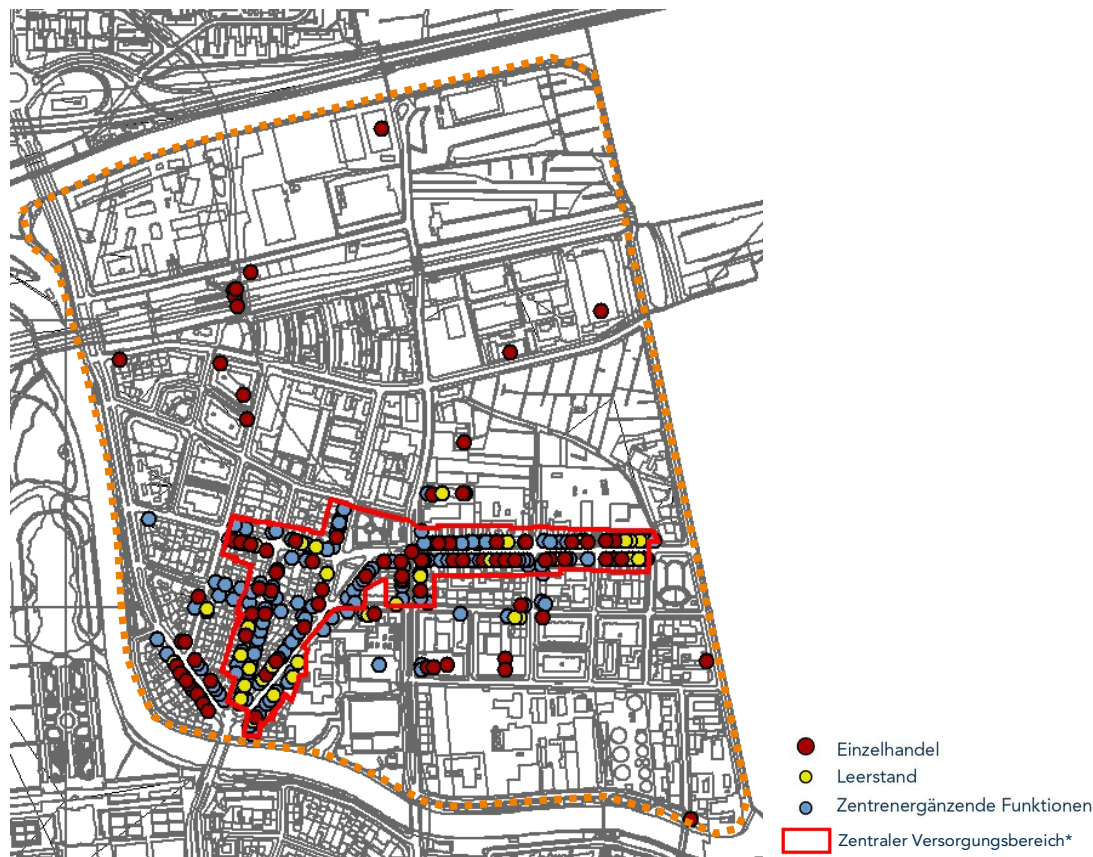
Abbildung 17: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

Im Quartier Mierendorffplatz wird mit dem zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz ein zentraler Versorgungsbereich für die Zukunft empfohlen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 18: Lage des zentralen Versorgungsbereichs im Quartier Mierendorffplatz



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; Kartengrundlage: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, \*Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird nachfolgend näher erläutert.

Obschon weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten.

Der zentrale Versorgungsbereich Mierendorffplatz übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Quartier Mierendorffplatz und soll entsprechend als Nahversorgungszentrum gesichert und weiterentwickelt werden. Er soll (wie bisher) im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch künftig insbesondere Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral im Quartier Mierendorffplatz.

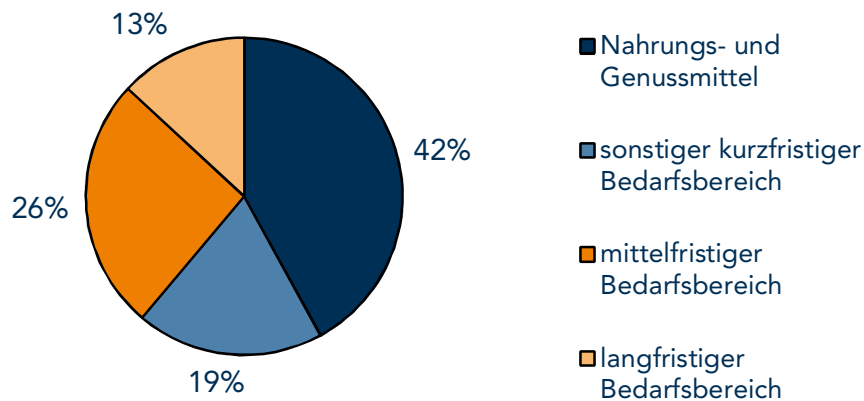
Für den motorisierten Individualverkehr besteht insbesondere über die Sömmeringstraße, Tauroggener Straße sowie die Kaiserin-Augusta-Allee eine gute Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann als ideal bezeichnet werden, da in räumlich zentraler Lage des zentralen Versorgungsbereichs der U-Bahn-Haltepunkt Mierendorffplatz verortet ist. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Quartiers ist der zentrale Versorgungsbereich auch fußläufig für die Einwohner des Quartiers gut zu erreichen.

### **6.1.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz**

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz 52 Einzelhandelsbetriebe (rd. 57 % aller Einzelhandelsbetriebe im Quartier) mit rd. 3.810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 22 % der gesamtquartierlichen Verkaufsfläche) angesiedelt. Die vier größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Edeka, das Lebensmittelfachgeschäft Feinkost König, der Getränkemarkt Getränke Hoffmann sowie das Haushaltswarenfachgeschäft Gebrüder Kube. Der Lebensmittelsupermarkt Edeka stellt einen wichtigen Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz dar, kann jedoch wie bereits dargestellt nicht als den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechend bewertet werden.

Das Warenangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs generiert sich in der Summe überwiegend (rd. 61 %) aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und gestaltet sich dementsprechend für einen zentralen Versorgungsbereich in der Ausprägung eines Nahversorgungszentrums als funktionsgemäß. Der größte Anteil der Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz kommt der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 42 % zu. Sonstige Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs bilden rd. 19 % der Verkaufsfläche ab, Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 26 % der Verkaufsfläche ein und auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 13 % (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Sortimentsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs liegt somit eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich, wird jedoch durch nennenswerte Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt.

Abbildung 19: Fristigkeitsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012.

Insgesamt sind rd. 58 % der Einzelhandelsbetriebe (30 Betriebe) des zentralen Versorgungsbereichs dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (vgl. nachfolgende Tabelle). Von diesen wiederum bieten 21 Einzelhandelsbetriebe im Hauptwarensortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Jeweils vier Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich führen im Hauptsortiment Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, bzw. Blumen und zoologischer Bedarf. Das Angebot im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken wird durch drei Apotheken und einen Drogeriemarkt bereitgestellt.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 153 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern.

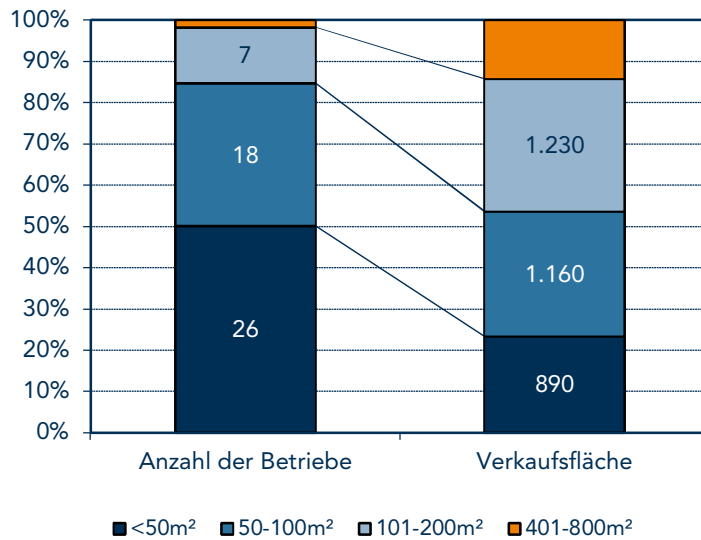
**Tabelle 10: Vertiefende Analyse des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz**

<b>Verkaufsfläche</b>	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>
	<b>Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
	<b>Blumen, zoologischer Bedarf</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>
	<b>PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher</b>	<b>170 m<sup>2</sup></b>
	kurzfristiger Bedarfsbereich	2.330 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Betriebe</b> (nach Hauptwarengruppe)	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>21</b>
	<b>Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken</b>	<b>4</b>
	<b>Blumen, zoologischer Bedarf</b>	<b>4</b>
	<b>PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher</b>	<b>1</b>
	kurzfristiger Bedarfsbereich	30
<b>Anzahl Leerstände</b>		<b>30</b>
<b>Betriebstypen</b> (Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>0 x Lebensmitteldiscounter</b></li> <li>▪ <b>1 x Supermarkt</b></li> <li>▪ <b>0 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus</b></li> <li>▪ <b>3 x Nahversorgungsäden bis 400 m<sup>2</sup> VKF</b></li> <li>▪ <b>7 x Lebensmittelhandwerk</b></li> <li>▪ <b>10 x ergänzende Nahversorgungsbetriebe</b></li> </ul>	
<b>Ergänzende Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>6 x Medizinische Versorgung</b></li> <li>▪ <b>50 x Gastronomie und Gastgewerbe</b></li> <li>▪ <b>77 x Einzelhandelsnahe Dienstleistungen</b></li> <li>▪ <b>6 x Öffentliche Einrichtungen</b></li> <li>▪ <b>9 x Soziale und kirchliche Einrichtungen</b></li> <li>▪ <b>4 x Vergnügungsstätten</b></li> </ul>	

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; VKF-Werte gerundet.

Der zentrale Versorgungsbereich Mierendorffplatz ist durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. So verfügen rd. 85 % der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Lediglich acht Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche größer als 100 m<sup>2</sup> auf. Daraus ergibt sich für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz eine durchschnittliche Betriebsgröße von rd. 85 m<sup>2</sup>.

Abbildung 20: Betriebsgrößenstruktur im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz



Quelle: Eigene Darstellung.

Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen,<sup>21</sup>
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht der zentrale Versorgungsbereich Mierendorffplatz partiell gegenüber, so dass für eine Weiterentwicklung dessen perspektivisch entsprechende großflächigere Strukturen bereitgestellt werden sollten.

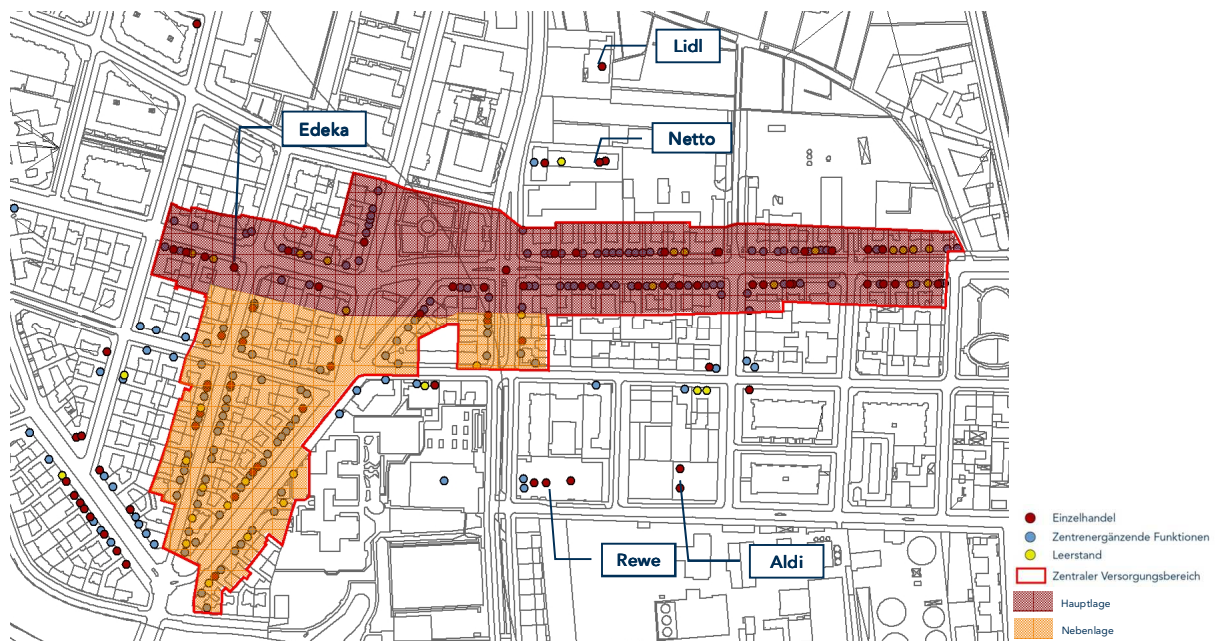
Im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz standen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt 30 Ladenlokale leer. Eine räumliche Häufung von Leerständen kann im Wesentlichen nicht festgestellt werden. Grundsätzlich ist die Anzahl

<sup>21</sup> Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

der Leerstände in den Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereichs höher als in der Hauptlage dessen.

Der zentrale Versorgungsbereich Mierendorffplatz kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in die folgende innere Gliederung unterteilt werden:

**Abbildung 21: Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; Kartengrundlage: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Eigene Bearbeitung.

Im Folgenden wird die wesentliche Struktur der einzelnen Teilbereiche zusammenfassend dargestellt:

- Hauptlage:

Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Kaiserin-Augusta-Allee und der Osnabrücker Straße bis zur Einmündung der Kamminer Straße. Die Hauptlage zeichnet sich durch einen durchgehenden Besatz an Einzelhandelsbetrieben aus und wird durch eine hohe Anzahl von zentrenergänzenden Funktionen ergänzt. Weiterhin ist der Mierendorffplatz als zentraler Quartiersmittelpunkt und Teil der Hauptlage.

- Nebenlage:

Die Nebenlage des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz wird im Wesentlichen durch die Taurogener Straße, die Mierendorffstraße und die nördliche Sömmeringstraße gebildet. Der Einzelhandelsbesatz in diesen Lagen ist deutlich reduzierter als in der Hauptlage so dass in diesem Bereich die zentrenergänzenden Funktionen überwiegen und den Einzelhandelsbesatz entsprechend ergänzen.

Der zentrale Versorgungsbereich Mierendorffplatz ist durch eine starkverdichtete Bauweise geprägt und verläuft im Wesentlichen entlang der Haupteerschließungsstraßen des Quartiers. Der Straßenraum stellt demnach eine gewisse Barrierewirkung dar, die Kreuzungsbereiche bieten jedoch ausreichend Quermöglichkeiten. Die Erdgeschosslagen des zentralen Versorgungsbereichs sind vornehmlich durch Einzelhandelsbetriebe oder zentrenergänzende Funktionen genutzt wohingegen die Obergeschosse überwiegend durch Wohnnutzungen und ergänzend durch zentrenergänzende Funktionen genutzt werden. Parkmöglichkeiten im Quartier sind größtenteils straßenbegleitend möglich (siehe nachfolgende Abbildung). Aus städtebaulicher Perspektive trägt der namensgebende zentral im Quartier gelegene Mierendorffplatz zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei und stärkt damit den zentralen Versorgungsbereich insgesamt.

**Abbildung 22: Impressionen Zentraler Versorgungsbereich Mierendorffplatz**



Quelle: Eigene Aufnahmen.

## 6.1.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz insbesondere für das Quartier Mierendorffplatz ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung in seiner funktionellen Ausgestaltung als Nahversorgungszentrum eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.



**Tabelle 11: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz als Nahversorgungszentrum                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion: Standortsicherung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes und der weiteren Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften, Kleinteiligkeit bewahren</li> <li>▪ Gleichzeitig Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u. a. filialisierten) Frequenzbringern</li> </ul> </li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben</li> <li>▪ Ergänzung/Optimierung der Angebotsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkaufsflächenpotential im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden (Verkaufsflächenarrondierung der Bestandsbetriebe)</li> <li>▪ Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts</li> <li>▪ Ergänzung des Angebots im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher</li> </ul> </li> <li>▪ Ergänzung/Optimierung der Angebotsstrukturen des zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz im übrigen zentrenrelevanten Sortimentsbereich                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualität und Quantität im Rahmen eines gesamtbezirklichen Einzelhandelskonzepts unter Beachtung der weiteren Zentren des Bezirks abzustimmen</li> </ul> </li> <li>▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren können.<sup>22</sup>
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und

---

<sup>22</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Nahversorgungskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.

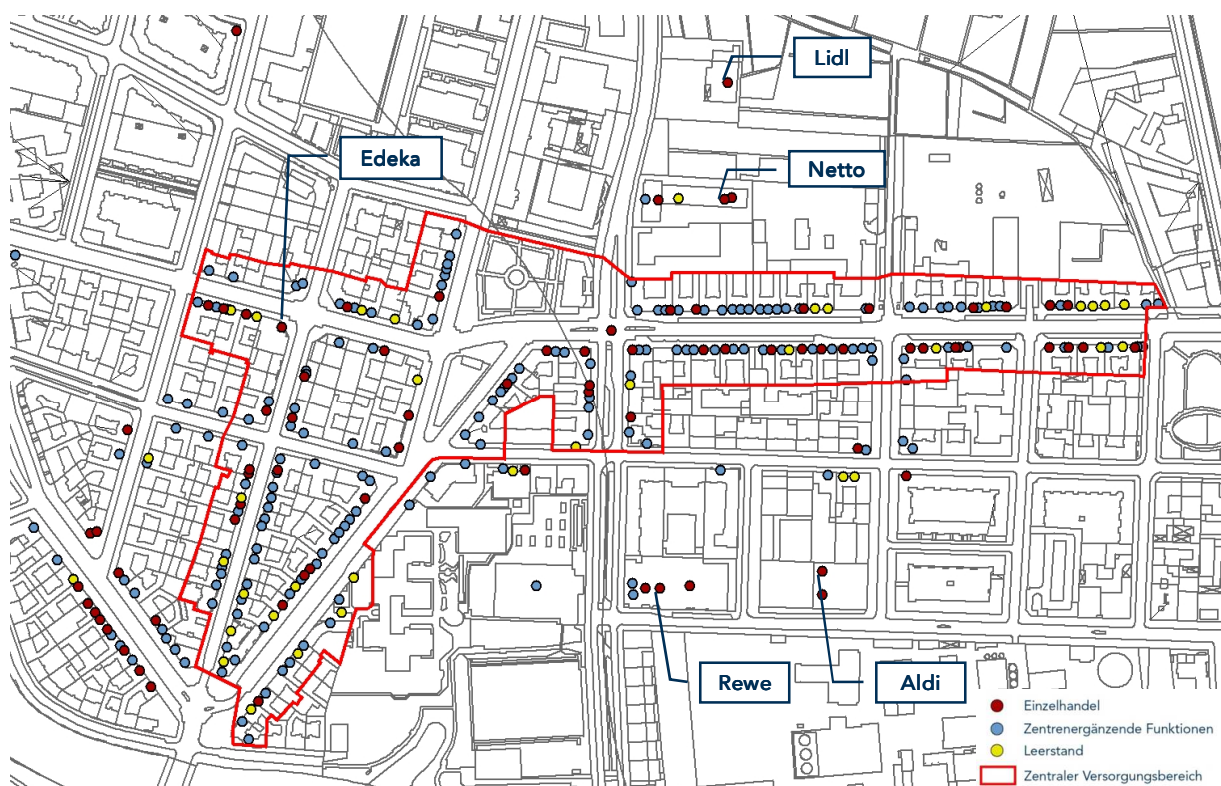
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insb. des kurzfristigen Bedarfsbereichs aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kapitel 6.3).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren- und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für das Quartier Mierendorffplatz zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.3).

### 6.1.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 23: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012; Kartengrundlage: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz kann wie folgt beschrieben werden:

- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vorwiegend in Form einer Bandstruktur in west-östlicher Richtung entlang der Osnabrücker Straße und der Kaiserin-Augusta-Allee. In Westen wird die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch das Ende des durchgehenden Besatzes von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bei der Einmündung der Kamminer Straße ersichtlich. Im Osten endet der zentrale Versorgungsbereich bei der Einmündung der Straße Goslaer Platz. Die nördliche Begrenzung ergibt sich

durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der beschriebenen Bandstruktur. Weiterhin wird der Mierendorffplatz als zentraler Quartierstreiffpunkt in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert.

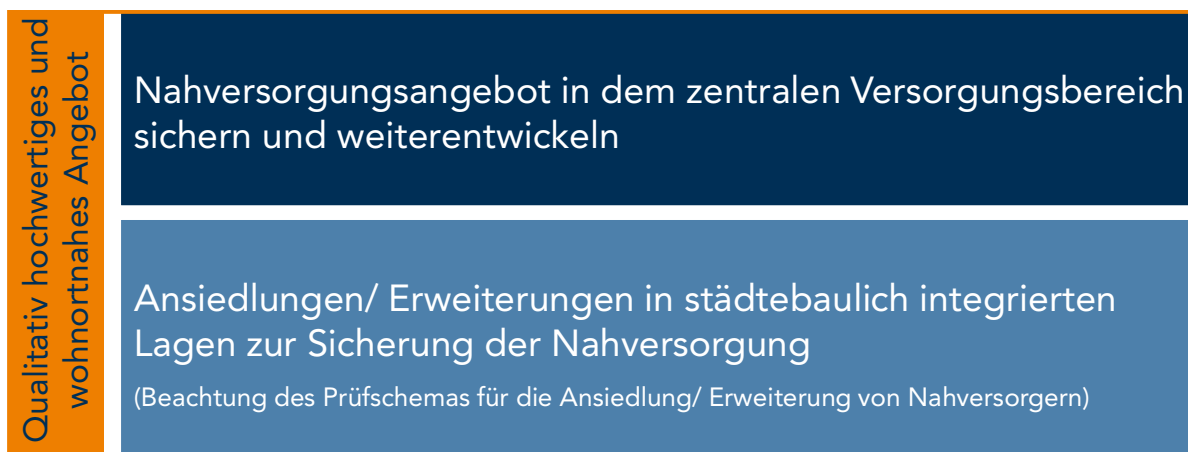
- Die zuvor als Nebenlagen beschriebenen Bereiche werden in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert, da diese ebenfalls einen durchgehenden Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen vorweisen und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes beitragen. Dies sind die Tauroggerer Straße, Mierendorffstraße sowie der die beiden zuvor genannten Straßen verbindende Teilbereich der Mindener Straße. Zudem wird die nördliche Sömmeringstraße in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz integriert, da hier ebenfalls ein durchgehender Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorherrschend ist.

## 6.2 Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz

Die Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz dienen dazu, eine zukunftsfähige und räumlich ausgeglichene wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig bilden sie den Rahmen für die Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.3.

Es werden folgende Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz empfohlen:

### Abbildung 24: Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz



Quelle: Eigene Darstellung.

Das überstehende Ziel zur Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz ist die Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen und wohnortnahen Angebots. Zur Erreichung

dieses Ziels soll mit der obersten Priorität das Nahversorgungsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sind Ansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur in städtebaulich integrierten Lagen und nur zur Sicherung der Nahversorgung, Beachtung der Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern (vgl. Abbildung 25), möglich.

Die bestehende Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz gilt es entsprechend der zuvor genannten Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung zu sichern. Hierdurch kann die schon vorhandene, gute flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Quartier gesichert werden. Durch die Sicherung der Nahversorgungsstruktur kann die Qualität und Quantität des Nahversorgungsangebotes im Quartier verbessert werden.

Eine qualitative Verbesserung kann unter anderem über einen veränderten Betriebstypenmix (bspw. Ergänzung durch einen Drogeriefachmarkt in zentraler Lage), eine verbesserte Andienung, Parkplatzsituation und einen verbesserten Service erreicht werden. Hierzu kann auch ein nachfrage- und zeitgemäßer Ausbau der Lebensmittelmärkte, die nicht den aktuellen Marktanforderungen entsprechen, dienen. In Bezug auf die Qualität der Nahversorgung wird im Konzept der Fokus auf ein qualitativ hochwertiges Vollsortiment gelegt, welches eine umfassende Nahversorgung in Richtung Sortimentstiefe und -breite ermöglicht.

Es wird empfohlen, keine Ansiedlungen und Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu ermöglichen. Betriebe in autokundenorientierten Lagen tragen nur bedingt zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei und können zusätzlich bestehende Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen gefährden.

### **6.3 Ansiedlungsleitsätze für das Quartier Mierendorffplatz**

Ausgehend von den Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung werden im folgenden Kapitel die Ansiedlungsleitsätze für Nahversorgungsvorhaben im Quartier Mierendorffplatz dargestellt. Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die Empfehlungen zur künftigen Nahversorgungsentwicklung und ermöglichen somit eine Steuerung hinzu der städtebaulich bestmöglichen Nahversorgungsentwicklung für die Zukunft.

#### **6.3.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze**

Die Ansiedlungsleitsätze stellen ein Instrument für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Nahversorgungsvorhaben und die Ausgestaltung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Sie stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Die Ansiedlungsleitsätze dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels im Quartier

Mierendorffplatz insbesondere zugunsten eines qualitativ hochwertigen und wohnortnahen Nahversorgungsangebots zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht im Quartier ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>23</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach:

- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

### 6.3.2 Herleitung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zur Umsetzung der zuvor dargestellten Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz. Die Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung sehen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neben dem zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz auch in städtebaulich integrierten Wohngebietslagen vor, sofern das Vorhaben der Sicherung der Nahversorgung dient.

Eine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung ist allein über die Betriebe in dem zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz nicht möglich. Dementsprechend kann in den städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung empfohlen werden. Dabei sollen der § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sowie die Kriterien der AG Strukturwandel<sup>24</sup> beachtet

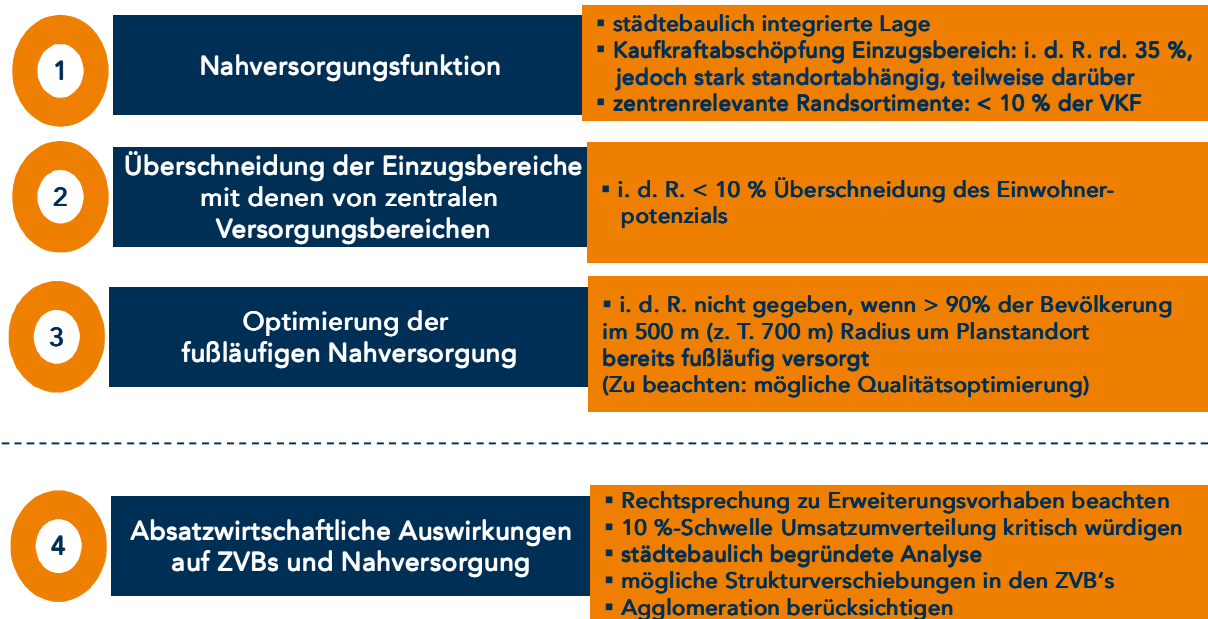
---

<sup>23</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Nahversorgungskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz.

<sup>24</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002. Die Kriterien der AG Strukturwandel zielen auf die Stärkung des Vollsortiments, welches i. d. R. mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigt.

werden. Hierdurch soll die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dass sich dabei negative Auswirkungen für die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ergeben. Die folgende Übersicht stellt die Bewertungskriterien dar, mit denen entsprechende Nahversorgungsvorhaben (Neuansiedlungen und Erweiterungen) beurteilt werden können:

**Abbildung 25: Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern in städtebaulich integrierten Lagen**



Quelle: Eigene Darstellung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich über die jeweilige Zentren- und Lagekategorie des Vorhabenstandorts, d. h., ob sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage befindet. Des Weiteren sollen keine negativen Auswirkungen von Nahversorgungsvorhaben auf die bestehende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und auf den Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs ausgehen.

In dem zentralen Versorgungsbereich als Positivraum für nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahversorgungsbetriebe grundsätzlich empfehlenswert. Ab einer bestimmten Größenordnung ist jedoch eine Einzelfallprüfung gemäß Prüfschritt 4 notwendig, um mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur zu ermitteln.

In städtebaulich integrierten Lagen sind hingegen auch die ersten drei Prüfschritte von Belang:

## **Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens:**

- Der Umsatz des Vorhabens soll aus dem Nahbereich rekrutierbar sein (i. d. R. rd. 35 % der Kaufkraft<sup>25</sup> im fußläufigen Einzugsbereich [i.d.R. rd. 500 m- bis 700 m Luftlinie], jedoch standortabhängig, ggf. darüber):

Der Umsatz eines Lebensmittelmarktes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der auf die Versorgung des Gebietes beschränkt bleibt, entspricht i.d.R. nicht wesentlich mehr als rd. 35 % der im Gebiet für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Es wird fachlich davon ausgegangen, dass ein Nahversorger in seinem fußläufigen Einzugsbereich nicht mehr als rd. 35 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen kann, da sich der Versorgungseinkauf weiterhin auch zusätzlich auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter), verteilen wird. Bei einer deutlich höheren Kaufkraftabschöpfung ist also davon auszugehen, dass der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt abschöpft und somit negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe mit sich ziehen kann, was wiederum die Nahversorgungsstruktur insgesamt gefährden kann.

- Die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens sollen < 10 % der Verkaufsfläche des Vorhabens ausmachen. Dieser Wert wird in der Regel von Lebensmittelmärkten nicht überschritten.
- Im Hinblick auf diese Regelungen zur Nahversorgungsfunktion ist davon auszugehen, dass sie für moderne Drogeriefachmärkte nicht für Lagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen erfüllt werden können. Insofern resultiert bereits hieraus (gekoppelt mit der hohen Frequenzwirkung eines Drogeriefachmarktes) die Empfehlung, (auch kleinflächige) marktgängige Drogeriefachmärkte (i.d.R. rd. 500 bis 700 m<sup>2</sup> VKF) nur im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.

## **Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen:**

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich die Einwohnerpotenziale im Einzugsbereich des neuen Vorhabens/Erweiterungsvorhabens i. d. R. weniger als 10 % mit dem Einwohnerpotenzial im Einzugsbereich benachbarter zentraler Versorgungsbereiche überschneiden.

---

<sup>25</sup> Der Wert ist ein Anhaltswert und kann je nach Lage und Wettbewerbssituation moderat über- und unterschritten werden



## Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- Neue Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten. I. d. R. wird keine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung erzielt, wenn der neue Markt mehr als 90 % des Einwohnerpotenzials benachbarter Märkte abdeckt.
- Dieser Prüfschritt zielt darauf ab, weitere Doppelstandorte von Lebensmittelanbietern zu vermeiden, da diese nicht zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

Führen die ersten drei Bewertungsschritte der Abbildung 25 zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber dennoch für ein formelles Plan- oder Genehmigungsverfahren angeraten).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien nur zum Teil erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur erforderlich (gemäß Prüfschritt 4). Neben der Errechnung möglicher Umsatzumverteilungen ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse unter Berücksichtigung möglicher Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von zentraler Bedeutung.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte laut Abbildung 22 festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen, ist das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts abzulehnen.

Neben diesem Prüfschema sei weiterhin auf den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 verwiesen. In Kapitel 3.6 des StEP Zentren 3 werden städtebaulich-stadtgestalterische Anforderungen an Einzelhandelsvorhaben formuliert.

### 6.3.3 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für das Quartier Mierendorffplatz in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente und zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz empfohlen:

#### Leitsatz I:

**Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz angesiedelt werden.**

- Städtebauliche und landesplanerische Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in dem zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in dem zentralen Versorgungsbereich selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gilt in erster Linie die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO.

## Leitsatz II:

**Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Sicherung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden.**

- Negative Auswirkungen auf:
  - a) die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung und
  - b) die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz sind zu vermeiden.
- Unter Beachtung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO und der Kriterien der AG Strukturwandel kann üblicherweise von einem VKF-Rahmen von bis zu 800 m<sup>2</sup> angenommen werden (ggf. größere Dimensionierung möglich (Detailprüfung notwendig))
- Die Prüfschritte zur Bewertung von Betriebsansiedlungen (vgl. Abbildung 25) sind konsequent anzuwenden!
- Für Drogeriefachmärkte wird angesichts der o.g. Rahmenbedingungen empfohlen, (auch kleinflächige) marktgängige Drogeriefachmärkte (id.R. rd. 500 bis 700 m<sup>2</sup> VKF) nur im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln, da die „Ausnahmekriterien“ für das Quartier Mierendorffplatz nicht erfüllbar sind.<sup>26</sup>

Zur Sicherung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung wird ergänzend zu dem zentralen Versorgungsbereich ein Nahversorgungsangebot auch in städtebaulich integrierten Lagen zur Sicherung der Nahversorgung empfohlen. Hierdurch wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, nachhaltig gestärkt.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

---

<sup>26</sup> Diese letztgenannte Empfehlung sollte im Rahmen eines gesamtbezirklichen Konzept im Hinblick auf eine möglichst hohe Kongruenz und Stringenz der inhaltlichen Aussagen für andere Standorte/ Quartiere im Bezirk überprüft werden.

## 7 Schlusswort

Eine umfassende und funktionierende Nahversorgung ist essentiell für die Attraktivität von Wohnstandorten und auch von zentralen Versorgungsbereichen. Der demographische Wandel stellt die städtische Infrastruktur zunehmend vor Herausforderungen, bei denen die Versorgung eine nicht unerhebliche Rolle spielt. Mit dem Strukturwandel im Lebensmittel-einzelhandel geht häufig eine Verlagerung der großflächigen Geschäftsstandorte an wohnortferne Randlagen einher, während gleichzeitig kleinere, inhabergeführte Lebensmittelgeschäfte aus den Zentren verschwinden. Die Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen werden immer länger, was sich insbesondere auf die immobilen Bevölkerungsgruppen in punkto Lebensqualität und Selbstbestimmtheit negativ auswirkt. Auch für die soziale Stabilität spielt der Lebensmittel-Einzelhandel eine große Rolle. Lokale Läden sind Orte der Begegnung und des kommunikativen Austauschs zwischen den Kunden, die den Zusammenhalt und die Identitätsstiftung eines Viertels fördern.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Quartier Mierendorffplatz liegt dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem teilräumlichen Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz ein umfassendes Steuerungsinstrument vor. Das Quartier Mierendorffplatz verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur im kurzfristigen Bedarfsbereich über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz. Während der Erarbeitung dieses Nahversorgungskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Abstimmungstermin mit Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Industrie- und Handelskammer sowie des Einzelhandelsverbands – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses teilräumlichen Nahversorgungskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Dortmund, 02. April 2013



Dipl.-Ing. Marc Föhler

- Geschäftsführer -

## Anhang

### Literatur- und Quellenverzeichnis

#### Literatur und Handelsfachdaten

BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen. BMBVS-Online-Publikation 02/2013.

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2009/2010. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH Retail Consultants (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten 2011. Köln.

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2011): Stadtentwicklungsplan Zentren 3. Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011 – 2030. Berlin.

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **Sonstige Quellen**

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	6
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte des Nahversorgungskonzeptes _____	15
Abbildung 3:	Bestandteile eines umfassenden Nahversorgungsangebots _____	21
Abbildung 4:	Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen (in Mio. m <sup>2</sup> ) _____	22
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel _____	23
Abbildung 6:	Lage des Quartiers Mierendorffplatz in der Metropole Berlin _____	24
Abbildung 7:	Übersicht über strukturprägende Wettbewerbsstandorte im Umfeld _____	25
Abbildung 8:	Einzelhandelsstruktur im Quartier Mierendorffplatz _____	27
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagen _____	30
Abbildung 10:	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagen _____	35
Abbildung 11:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Quartier Mierendorffplatz _____	37
Abbildung 12:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	42
Abbildung 13:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	44
Abbildung 14:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 _____	45
Abbildung 15:	Zentralitäten nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität _____	46
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für das Quartier Mierendorffplatz _____	49
Abbildung 17:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	51
Abbildung 18:	Lage des zentralen Versorgungsbereichs im Quartier Mierendorffplatz _____	52
Abbildung 19:	Fristigkeitsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz _____	54

Abbildung 20:	Betriebsgrößenstruktur im zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz _____	56
Abbildung 21:	Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz _____	57
Abbildung 22:	Impressionen Zentraler Versorgungsbereich Mierendorffplatz _____	58
Abbildung 23:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz _____	61
Abbildung 24:	Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Quartier Mierendorffplatz _____	62
Abbildung 25:	Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern in städtebaulich integrierten Lagen _____	65



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)_____	8
Tabelle 3:	Übersicht über den verwendeten empirischen Erhebungsbaustein	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsstruktur im Quartier Mierendorffplatz nach städtebaulichen Lagebereichen _____	29
Tabelle 5:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte im Quartier Mierendorffplatz _____	33
Tabelle 6:	Nahversorgung in Zahlen _____	34
Tabelle 7:	Vertiefende Analyse Nahrungs- und Genussmittel _____	36
Tabelle 8:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	46
Tabelle 9:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für das Quartier Mierendorffplatz _____	47
Tabelle 10:	Vertiefende Analyse des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz _____	55
Tabelle 11:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Mierendorffplatz _____	59

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

**Einzelhandelsrelevante Nachfrage**

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

**Fabrikladen (Factory Outlet)**

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

**Fachdiscounter**

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

**Fachgeschäft**

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

**Fachmarkt**

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Flächenproduktivität

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr.

## Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handeltypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z.B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.