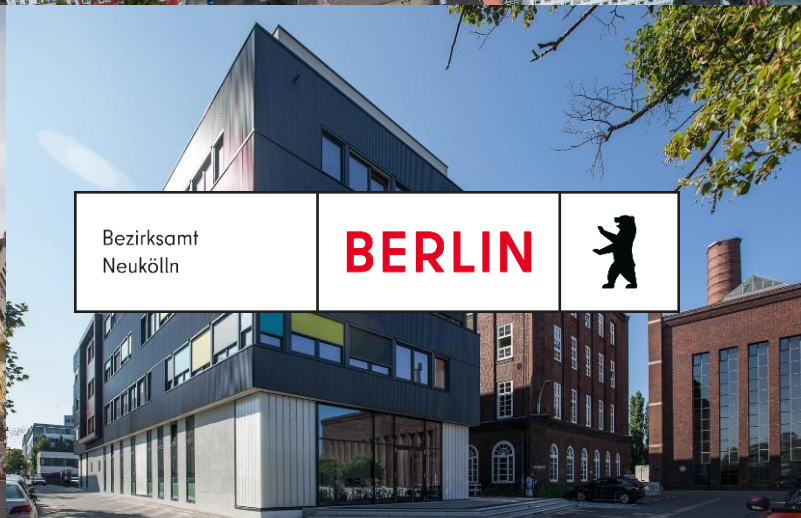


# BERLIN- NEUKÖLLN

Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
April 2023

Praxisorientierte Kurzfassung



Bezirksamt  
Neukölln

**BERLIN**



# **BERLIN-NEUKÖLLN**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept –  
April 2023

Praxisorientierte Kurzfassung

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Neukölln von Berlin zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Bilder Deckblatt: Susanne Tessa Müller (Straßenfotos), Frieda Salm (Drohnenaufnahmen)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Der Bezirk Neukölln im Überblick</b>	<b>5</b>
<b>3. Nahversorgung in Neukölln</b>	<b>7</b>
<b>4. Entwicklungsstrategie</b>	<b>10</b>
4.1 Übergeordnete Ziele	10
4.2 Bezirkliche Leitlinien	10
4.3 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln 2023	10
4.4 Zentren- und Standortstruktur	16
<b>Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm</b>	<b>19</b>
<b>Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee</b>	<b>21</b>
<b>Ortsteilzentrum Alt-Rudow</b>	<b>22</b>
<b>Ortsteilzentrum Hermannstraße</b>	<b>23</b>
<b>Ortsteilzentrum Wutzkyallee</b>	<b>24</b>
<b>Nahversorgungszentrum Alt-Buckow</b>	<b>25</b>
<b>Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße</b>	<b>26</b>
<b>Nahversorgungszentrum Britz-Süd</b>	<b>27</b>
<b>Nahversorgungszentrum Britzer Damm</b>	<b>28</b>
<b>Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz</b>	<b>29</b>
<b>Nahversorgungszentrum Lipschitzallee</b>	<b>30</b>
<b>Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee</b>	<b>31</b>
<b>Nahversorgungszentrum Neucölln Carree</b>	<b>32</b>
<b>Nahversorgungszentrum Rudower Straße</b>	<b>33</b>
<b>Nahversorgungszentrum Sonnenallee</b>	<b>34</b>
<b>Übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße</b>	<b>35</b>
<b>Bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm</b>	<b>36</b>
Nahversorgungsstandorte	36
Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung	38
4.5 Prüfschritte zur Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsplanungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	39
<b>5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023</b>	<b>45</b>
 Verzeichnisse	 45

## Vorbemerkung

Im September 2021 beauftragte der Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Berlin-Neukölln die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsdaten inkl. Leerstände des Landes Berlin (Stand: Sommer 2021) zurückgegriffen. Im November 2021 erfolgte eine Kartierung der sonstigen zentrenprägender Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) in den zentralen Versorgungsbereichen durch GMA-Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden intensive Standortbesichtigungen zur Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer städtebaulichen Bewertung sowie zur Bewertung der Nahversorgungssituation auf kleinräumiger Ebene umgesetzt.

Während der Bearbeitung des Gutachtens fand eine intensive Abstimmung mit dem Gutachterbüro statt. Spezifische Einzelfragen wurden bilateral mit jeweils betroffenen Akteuren erörtert. Die Erarbeitung des Gutachtens wurde in vier Arbeitskreissitzungen gemeinsam mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange und Mitarbeitern des Fachbereichs Stadtplanung sowie der bezirklichen Wirtschaftsförderung durchgeführt.

Allen, die an diesem Konzept mitgewirkt haben und zuvorderst der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) für die Erarbeitung der Entwürfe sei herzlich für ihre Beiträge gedankt.

Das hier vorgelegte Konzept wurde am 30.08.2023 von der Neuköllner Bezirksverordnetenversammlung als städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und dient der Vorbereitung von kommunalpolitischen und bauplanungsrechtlichen Entscheidungen des Bezirks Neukölln.

Fachbereich Stadtplanung Neukölln, April 2023

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Bezirk Neukölln verfolgt bereits seit vielen Jahren die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das zuletzt im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde.<sup>1</sup> Dabei haben sich in den zurückliegenden Jahren der Handel selbst, aber insbesondere seine Umfeldbedingungen in Neukölln wie deutschland- und europaweit gewandelt:

- Die **Einzelhandelsunternehmen** setzen – in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen<sup>2</sup>, Standorte und Vertriebskanäle<sup>3</sup> – zunehmend auf ganzheitliche **Marktbearbeitungsstrategien**.<sup>4</sup>
- Seit mehreren Jahren ist eine **rückläufige Flächennachfrage** im Einzelhandel festzustellen, die durch die Corona-Pandemie noch verstärkt wurde. Die Länder und zuletzt auch der Bund selbst versuchen durch den verstärkten Einsatz von Städtebauförderprogrammen diesem Trend zu begegnen und die Innenstädte und zentralen Lagen als multifunktionale Erlebnisräume für die Zukunft zu wappnen.
- Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.<sup>5</sup>

Um den Handelsstandort Neukölln in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld weiterhin zukunftsfähig aufstellen zu können, ist, neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neukölln ist aus **drei** Gründen notwendig:

1. Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich** geordnet zu entwickeln.
2. Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein, um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
3. Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Neukölln zu überprüfen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin; Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.07.2016.

<sup>2</sup> Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so kleinere Supermärkte, größere Supermärkte oder City-Konzepte bis hin zu Selbstbedienungsläden ohne Personal.

<sup>3</sup> Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

<sup>4</sup> Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

<sup>5</sup> Dabei ist auf das wegweisende Urteil vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen.

## 2. Der Bezirk Neukölln im Überblick

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Neukölln 2023 basiert auf folgenden Fakten und Grundlagen, die im Wesentlichen den Rahmen aus 2016 fortentwickeln:

- **Nachfrageanalyse** anhand der Einwohnerdaten des Bezirks<sup>6</sup> unter Heranziehung von lokalen Kaufkraftindizes<sup>7</sup> sowie GMA-eigener sortimentspezifischer Pro-Kopf-Ausgabewerte.
- **Angebotsanalyse** auf Grundlage einer vollständigen Vor-Ort-Aufnahme der Einzelhandelsbetriebe inkl. Leerstände im Bezirksgebiet Neukölln.<sup>8</sup>
- **Städtebaulich-funktionale Analyse** in den (potenziellen) zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. Hierzu wurden neben dem Handelsbestand die Komplementärnutzungen im EG der Zentren erhoben und Potenzialflächen berücksichtigt. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen zentralen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen des Bezirks dar.
- **Umsatzschätzung:** Die Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe bzw. der einzelnen Lagen wurde mit einzelbetrieblichen Umsatzberechnungen ermittelt.<sup>9</sup>
- Gemeinsam mit den **übergeordneten Planwerken** wurden anstehende konkrete Projekte der Stadtentwicklung berücksichtigt.

Auf Grundlage der umfassenden Datenbasis war eine nachvollziehbare Messung der Attraktivität des Handelsplatzes und der städtebaulichen Situation ebenso möglich wie eine auf den faktischen Verhältnissen basierende Überprüfung und Weiterentwicklung des Standortkonzeptes des Bezirks Neukölln aus dem Jahr 2016.

Die folgende Tabelle 1 zeigt den Einzelhandelsbestand im Bezirk Neukölln analog zum Konzept 2016. Ergänzend sind die wesentlichen Veränderungen seit 2016 dargestellt.

---

<sup>6</sup> Einwohner zum Stichtag 30. Juni 2021 nach LOR-Planungsräumen

<sup>7</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

<sup>8</sup> Berlin-weite Erhebung der SenSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin; 2021.

<sup>9</sup> Unter Hinzuziehung von GMA-Echtdaten, durchschnittlicher branchen- sowie betriebsartypischer Flächenproduktivitäten wurden Daten des Europäischen Handelsinstituts Köln (EHI; Handelsdaten aktuell), der Hahn Gruppe (Retail Real Estate Report Germany), des Instituts für Handelsforschung GmbH und weiterer Branchenreports verwandt (Durchschnittsprinzip) und nach Standorten qualifiziert.

**Tabelle 1: Einzelhandelsangebot im Bezirk Neukölln 2021 im Überblick (Klammerwert: Veränderung seit 2016 in % bzw. Anteile: abs.)**

Prognose- raum	Neukölln	Britz / Buckow	Gropius- stadt	Buckow Nord	gesamt
Einwohner	164.004 (-1,9)	72.016 (+ 2,8)	37.600 (+3,1 )	53.453 (+ 2,7)	327.073 (+ 0,4)
Anteil im Be- zirk in %	50,1 (51,3)	22,0 (21,5)	11,6 (11,1)	16,3 (16,1)	100,0
Anzahl der Be- triebe	1.115 (- 5,6)	184 (- 8,5)	159 (+ 1,9)	124 (- 13,3)	1.582 (- 6)
Anteil im Be- zirk in %	70,5 (70,2)	11,6 (12,0)	10,1 (9,3)	7,8 (8,5)	100,0
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	164.145 (- 13,8)	83.050 (+ 1,7)	55.855 (+ 1,8)	28.705 (+ 0,2)	331.755 (- 7)
Anteil im Be- zirk in %	49,5 (53,5)	25,0 (23,0)	16,8 (15,4)	8,7 (8,1)	100,0
durchschnittli- che Be- triebsgröße in m <sup>2</sup>	147 (- 8,7)	451 (+ 11,2)	351 (- 0,2)	231 (+ 15,7)	210 (- 0,9)
Verkaufsflä- chenausstat- tung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	1.001 (- 9,1)	1.153 (- 3,9)	1.486 (- 1,0)	537 (- 10,5)	1.014 (- 7,8)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016

Hieraus sind folgende Veränderungen festzuhalten:

- Der Betriebsbestand ist im Zeitvergleich von 1.681 auf heute 1.582 um ca. - 6 % abgeschmolzen.
- Die Verkaufsflächenentwicklung verlief dabei nahezu analog um ca. - 7 % auf heute 331.755 m<sup>2</sup>.
- Bei einer unwesentlich gestiegenen Einwohnerzahl in der Größenordnung von ca. + 0,4 % bewirkte dies eine rückläufige Verkaufsflächenausstattung auf heute ca. 1.014 m<sup>2</sup> / 1.000 EW (knapp - 8 % zu 2016).

Die Prognoserräume durchliefen unterschiedliche Entwicklungen:

- Nach wie vor ist der **Prognoseraum Neukölln**, der mit ca. 50 % auch den Einwohnerschwerpunkt des Gesamtbezirks repräsentiert, der wichtigste Einkaufsschwerpunkt: mit einem Betriebsanteil von ca. 70,5 % bzw. einem Verkaufsflächenanteil von knapp 50 % ist hier der eindeutige Angebotsschwerpunkt verortet. In der zeitlichen Entwicklung im Betrachtungszeitraum ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (- 6 %) bzw. Verkaufsflächen (- 14 %) ein deutlicher Rückgang festzuhalten. In der Folge reduzierte sich auch die Verkaufsflächenausstattung um - 9 % auf heute ca. 1.000 m<sup>2</sup> / 1.000 EW. Mit einer vergleichsweise geringen durchschnittlichen Betriebsgröße von aktuell 147 m<sup>2</sup> / Betrieb zeigt sich die hohe Kleinteiligkeit aufgrund der deutlichen Zentrenorientierung im Prognoseraum Neukölln.



- Der **Prognoseraum Britz / Buckow** entwickelte sich im Betrachtungszeitraum mit heute 184 Betrieben ebenfalls leicht negativ (2016: 201 Betriebe). Verkaufsflächenseitig ist allerdings eine Zunahme von ca. + 1,7 % auf heute 83.050 m<sup>2</sup> festzuhalten. Mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 25 % bildet das Angebot nahezu den Einwohneranteil (ca. 22 %) im Gesamtbezirk ab. Auffällig ist eine nach wie vor ausgeprägte durchschnittliche Betriebsgröße mit ca. 451 m<sup>2</sup> / Betrieb, die zu 2016 sogar noch um + 11 % zugenommen hat. Dies ist insbesondere auf den übergeordneten Fachmarktstandort Haarlemer Straße mit Holz Possling in Ergänzung zum Standort Gradestraße mit dem größten Baumarktanbieter des Bezirks (Hornbach) zurückzuführen. Beide Lagen stellen mit knapp 35.200 m<sup>2</sup> VK einen Verkaufsflächenanteil im Prognoseraum Britz / Buckow von ca. 42 % dar. Dementsprechend hoch ist auch die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 1.153 m<sup>2</sup> / 1.000 EW, die jedoch ebenfalls im Zeitvergleich um knapp - 4 % etwas rückläufig war. D. h., dass die Verkaufsflächenentwicklung der im Prognoseraum Britz / Buckow erfolgte positive Einwohnerentwicklung (+ 2,8 %) leicht hinterherlief.
- Der **Prognoseraum Gropiusstadt** stellt im Vergleich zum Einwohneranteil (ca. 11,6 %) den im Verhältnis zum Einwohneranteil ausgeprägtesten Einzelhandelsstandort im Gesamtbezirk dar. Insbesondere mit dem größten Berliner Einkaufszentrum, den Gropius Passagen im Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee, verfügt dieser Prognoseraum nicht nur über eine deutlich überdurchschnittliche Betriebsgröße (351 m<sup>2</sup> / Betrieb), sondern insbesondere auch über die ausgeprägteste Verkaufsflächenausstattung mit knapp 1.500 m<sup>2</sup> / 1.000 EW. Der Prognoseraum Gropiusstadt ist dabei mit mittlerweile 159 Betrieben (2016: 156 Betriebe) und ca. 55.855 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2016: 54.860 m<sup>2</sup> VK) der einzige Prognoseraum, der für beide Werte eine positive Entwicklung nachskizzieren konnte. Allerdings lief auch hier die festgehaltene Angebotsentwicklung der erfolgten Einwohnerentwicklung (+ 3,1 %) im Zeitvergleich etwas hinterher.
- Deutlich schwach ist nach wie vor der **Prognoseraum Buckow-Nord** ausgeprägt, der für einen Einwohneranteil in der Größenordnung von ca. 16 % nur einen Betriebs- bzw. Verkaufsflächenanteil von knapp 8 bzw. knapp 9 % repräsentiert. Dementsprechend gering ausgeprägt ist die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 537 m<sup>2</sup> / 1.000 EW. Wenngleich hier ebenfalls ein Abschmelzen der Betriebe um 19 Standorte stattgefunden hat, kann durch eine Verkaufsflächenenerweiterung um + ca. 2 % eine positive Entwicklung festgehalten werden.

### 3. Nahversorgung in Neukölln

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für den Bezirk Neukölln wurden analog zum Nahversorgungskonzept 2016 um die **strukturprägenden Lebensmittelmärkte** (Verkaufsfläche  $\geq 400$  m<sup>2</sup>) zunächst Einzugsbereiche mit 600 m und 800 m-Laufdistanzen<sup>10</sup> gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren.

Hierbei werden die tatsächlichen topographischen, siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Verlauf von Flüssen, Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) berücksichtigt. Die Entfernung von 800 m wird für Neukölln unter Berücksichtigung des demographischen Wandels i. S. einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten

---

<sup>10</sup> Gemäß der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ist auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von Auswirkungen auszugehen ist, wenn deren (voraussichtlicher) Gesamtumsatz - neben Standort und Sortiment - 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Als **Nahbereich** ist in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten ein Radius von ca. 700 - 1.000 m anzusetzen. Daneben werden in der Handelswissenschaft und Raumforschung entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen in der Regel bei rd. 10 - 12 Gehminuten bzw. zwischen 500 und 1.000 m.

Gehzeit.<sup>11</sup> Diese Entfernung konnte empirisch auf Basis der aktuellen Betriebsverteilung im Stadtgebiet bestätigt werden.

Aus der Analyse des Nahversorgungsnetzes wird deutlich, dass ausgehend von dem aktuellen Angebotsbesatz knapp 87 % der Wohnbevölkerung in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m einen Lebensmittelbetrieb mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen und somit qualifiziert versorgt sind. Im 800 m-Umgriff sind dies sogar knapp 89 %. Hinzu kommen sämtliche kleineren Versorger (z. B. Lebensmittelhandwerk, Spätis, Spezialisten, Tankstellenshops), die einen noch dichteren Versorgungsgrad gewährleisten. Somit ist die fußläufige Nahversorgung in den siedlungsstrukturell zusammenhängenden Neuköllner Planungsräumen weitgehend flächendeckend und sehr gut ausgeprägt (vgl. Karte 1).

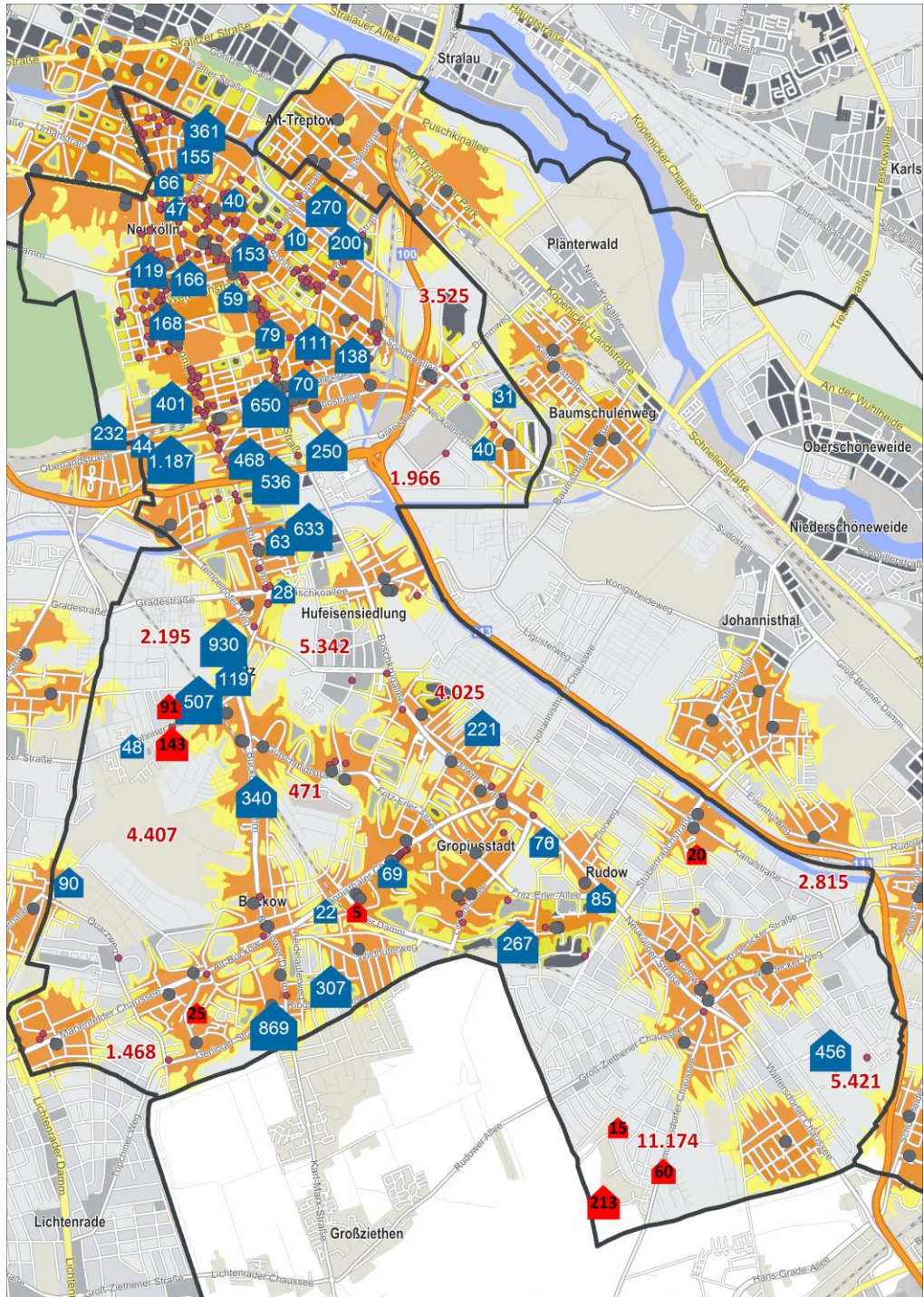
Größere zusammenhängende Lücken in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung sind derzeit v. a. im eher aufgelockerten südlichen Prognoseraum Britz / Buckow und Rudow zu finden. Diese Teilräume verfügen heute allenfalls über ein kleinteiliges und / oder eingeschränktes Lebensmittelangebot, das i. d. R. jedoch keinen vollumfänglichen Versorgungseinkauf in fußläufiger Entfernung ermöglicht (vgl. Karte 1).

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung, insbesondere auch infolge der zu erwartenden Einwohnerentwicklung durch die kurz- bis mittelfristigen Wohnbauprojekte, sollte i. S. einer nachhaltigen Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Neukölln auch weiterhin flächendeckend gesichert und – ohne negative Auswirkungen auf den Bestand – zielgerichtet weiterentwickelt werden. Aus der Analyse wird ersichtlich, dass ein Großteil der Neuköllner Bevölkerung schon heute Zugang zu einem qualifizierten Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung hat. Bestehende Versorgungslücken sollen künftig geschlossen werden. Vor dem Hintergrund betrieblicher und betriebstypenspezifischer Standortanforderungen wird dies nicht überall in gleichem Maße möglich sein. Daher ist eine differenzierte Betrachtung nötig, um perspektivisch ein Mindestangebot zur Verfügung stellen zu können, wo heute noch keine Versorgungsstrukturen bestehen. Des Weiteren ist die perspektivische Einwohnerentwicklung durch die kurz- bis mittelfristigen Wohnbauprojekte zu berücksichtigen.

---

<sup>11</sup> Die 10 min-fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

**Karte 1: Fußläufige Erreichbarkeit und Abdeckung im Bezirk Neukölln inkl. Wohnbaupotenziale**



**Legende**

- |                             |                        |  |  |
|-----------------------------|------------------------|--|--|
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b> | 🏠 unter 50 WE          | 🟦 Lebensmittelanbieter über 400 m <sup>2</sup> VK  | ☐ keine Einwohner                              |
|                             | 🏠 50 bis unter 100 WE  | 🟪 Lebensmittelanbieter unter 400 m <sup>2</sup> VK | ☐ bis 5.000 EW / km <sup>2</sup>               |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>   | 🏠 100 bis unter 250 WE | 🟡 600m fußläufiges Einzugsgebiet                   | ☐ 5.000 bis unter 10.000 EW / km <sup>2</sup>  |
|                             | 🏠 25 bis unter 500 WE  | 🟠 800m fußläufiges Einzugsgebiet                   | ☐ 10.000 bis unter 25.000 EW / km <sup>2</sup> |
| <b>Einfamilienhäuser</b>    | 🏠 über 500 WE          |  | ☐ über 25.000 EW / km <sup>2</sup>             |

**111** Anzahl fußläufig nicht optimal versorgter Einwohner (> 20 EW)



## 4. Entwicklungsstrategie

Aus den übergeordneten Planwerken der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung ergeben sich relevante Ziele für die Einzelhandels- und Zentrenplanung im Bezirk Neukölln. Die Leitlinien verdeutlichen, wie die Ziele umgesetzt werden und die Grundsätze stellen dar, wie die Einzelhandelssteuerung vor dem Hintergrund der Ziele und Leitlinien umzusetzen ist.

### 4.1 Übergeordnete Ziele

- Beachtung der hierarchisch gestuften Zentrentypen.
- Stärkung und Aufwertung der planerisch festgelegten und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.
- Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren.
- Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung.
- Sicherung urbaner Qualitäten bei allen Neuansiedlungen innerhalb und außerhalb der Zentren.

### 4.2 Bezirkliche Leitlinien

- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur.
- Erhaltung und Stärkung der Zentren.
- Gewährleistung der Nahversorgung im gesamten Bezirk.
- Fachmarktstandorte als sinnvolle und notwendige Ergänzungsstandorte.
- Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Neue Einzelhandelsbetriebe müssen sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfeldes einbinden.
- Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten.

Eine ausführliche Erläuterung der übergeordneten Ziele sowie bezirklichen Leitlinien befindet sich in Kapitel IV.2 der Langfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Neukölln.

### 4.3 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln 2023

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen über den Ausschluss bzw. über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Die bereits im Jahr 2016 angelegten Steuerungsgrundsätze werden insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben durch den StEP Zentren 2030, aber auch der rechtlichen Entwicklung in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten und Herausforderungen im Bezirk fortgeschrieben. Diese Regelungen sind darauf auszurichten, dass sie auch den Leitsätzen und Zielen zur Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels (hier: Absicherung der Versorgungsfunktion, Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, Sicherung und Weiterentwicklung einer wohnortnahen Versorgung) zuträglich sind. Die Regelungen müssen verhältnismäßig, auf die formulierten Ziele orientiert und umsetzbar sein.

In diesem Zusammenhang sind folgende generelle Aussagen zu den Steuerungsgrundsätzen analog zu 2016 voranzustellen:

- Für die rechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze sind für alle Vorhaben der Neuansiedlung, Erweiterung, Verlagerung, aber auch Nutzungs- und Sortimentsänderungen zugrunde zu legen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

### **Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion**

- Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente i. S. der Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel, sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Hauptzentrum, Stadtteil- und Ortsteilzentren) liegen.

Großflächigkeit wird hier i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. mit einer Grenze von 800 m<sup>2</sup> VK definiert.

- Ergänzend werden **Orientierungswerte<sup>12</sup> für die je Vorhaben nicht zu überschreitende Verkaufsflächengröße definiert**. Diese zielen auf das Erreichen einer größtmöglichen Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer jeweiligen funktionalen Zuordnung ab. In Zentrentypen mit größerem Einzugsbereich und bedeutenderer Versorgungsfunktion sollen entsprechend größere Verkaufsflächen je Einzelbetrieb ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang werden die Werte auf die aktuellen Steuerungsgrundsätze aus dem StEP Zentren 2030 angepasst bzw. die bestehenden Werte aus 2016 fortgeführt:
  - Hauptzentrum ohne Flächenbegrenzung
  - Stadtteilzentren max. 1.000 m<sup>2</sup> VK, darüber hinaus Einzelfallprüfung
  - Ortsteilzentren max. 1.000 m<sup>2</sup> VK.
- Standorte für **nicht der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe sind bis zur Großflächigkeitsgrenze** i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO neben den städtischen Zentren auch in den Nahversorgungszentren zulässig. Diese sollten auch mit der Ansiedlung einen deutlich nachgeordneten Umfang in einem Nahversorgungszentrum einnehmen und ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung abzuklären.
- Außerhalb der Zentren können „nicht der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO angesiedelt werden, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen (Im Bedarfsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Abwehr eines Vorhabens möglich). Diese Regelung tritt anstelle der bislang mit der Definition eines „Neuköllner Ladens“ mit max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

---

<sup>12</sup> Hier: nicht mehr als Grenzwerte zu verstehen (vgl. insbesondere die Problemlage Kontingentierung im Zusammenhang mit der aktuellen Rechtsentwicklung auf europäischer Ebene).



## **Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

- Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.
- Folgende **Orientierungswerte** (für Einzelbetriebe) in Abhängigkeit der Zentrenkategorie werden auf Grundlage des Konzeptes 2016 bzw. der Angaben des StEP Zentren 2030 nachrichtlich empfohlen:
  - Hauptzentrum: ohne Flächenbegrenzung
  - Stadtteilzentrum: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m<sup>2</sup>
  - Ortsteilzentrum: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup>
  - Nahversorgungszentrum: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup>.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können auch i. S. der wohnortnahen Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn
  - der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
  - das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und
  - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die Ausnahmeregelung bezieht sich innerhalb der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ausschließlich auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.
  - Drogeriemärkte sollten explizit i. S. der übrigen zentrenrelevanten Sortimente nur in den dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen untergebracht werden (aktuell gesamter Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen), da diese wesentlich zur Nahversorgungsfunktion der Zentren sowie deren Stärkung beitragen und so aus den meisten Wohngebieten gut erreichbar sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind des Weiteren an nicht integrierten Standorten (z. B. GE- / GI-Gebiete) städtebaulich nicht verträglich und daher, wie bisher bereits, auszuschließen. Im Bestand existieren aus früheren Zeiten dennoch vereinzelt Nahversorgungsangebote in diesen Bereichen (im Konzept benannt als Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung). Künftige Ausnahmen von dieser Regel können nur in außergewöhnlichen und seltenen Sonderkonstellationen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit geprüft und ggf. in Erwägung gezogen werden, beispielsweise, wenn damit dringende und nicht anderweitig stadtverträglich behebbare Versorgungslücken beseitigt werden können.

### **Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**

Bei der Entwicklung von Standorten für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel sind die Standort- und Steuerungsanforderungen gemäß StEP 2030 zu berücksichtigen und werden wie folgt fortgeschrieben:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der dafür ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten ansiedeln. Hierfür sind im Bezirk der übergeordnete Fachmarktstandort Possling, Haarlemer Straße, sowie der bezirkliche Fachmarktstandort Buckower Damm vorgesehen.
- Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb eines Fachmarktstandortes dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen:
  - Die nahversorgungsrelevanten Randsortimente dürfen zusammen maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen.
  - Jedes einzelne nicht nahversorgungsrelevante Einzelsortiment darf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Nicht großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind regelmäßig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowohl an Nahversorgungsstandorten, aber auch an Sonderstandorten mit Teilfunktion Nahversorgung realisierbar. Dabei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen. Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.

#### **Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen**

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich großflächiger wie auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsagglomeration) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen können, ist zu vermeiden.

#### **Grundsatz 5: Tankstellenshops**

Tankstellenshops sind zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

#### **Grundsatz 6: Annexhandel / Werksverkauf**

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben sind zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

#### **Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen**

- Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

## Übersicht 1: Zentrale Steuerungsgrundsätze Neukölln 2023

Zentrale Versorgungsbereiche	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<b>Hauptzentrum</b> Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	ohne Flächenbegrenzung	ohne Flächenbegrenzung	ohne Flächenbegrenzung
<b>Stadtteilzentrum</b> Johannisthaler Chaussee	bis zu 1.000 m <sup>2</sup> VK*	bis zu 5.000 m <sup>2</sup> VK*	ohne Flächenbegrenzung
<b>Ortsteilzentren</b> (Hermannstraße, Wutzkyallee, Alt-Rudow)	bis zu 1.000 m <sup>2</sup> VK*	bis zu 2.500 m <sup>2</sup> VK*	ohne Flächenbegrenzung
<b>Nahversorgungszentren</b> (Alt-Buckow, Bahnhof Hermannstraße, Britz Süd, Britzer Damm, Lipschitzallee, Neucölln Carree, Rudower Straße, Lieselotte-Berger-Platz, Marienfelder Chaussee, Sonnenallee)	kleinflächig**	bis zu 2.000 m <sup>2</sup> VK*	kleinflächig
Standorte außerhalb zVBe (nicht abschließend)	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<b>Nahversorgungsstandorte</b> (z. B. Maybachufer, Kiehlufer, Sonnenallee, Glasower Straße, Silbersteinstraße)	kleinflächig	ausnahmsweise großflächig möglich*** bis max. 1.500 m <sup>2</sup> VK	kleinflächig
<b>Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung</b> (z. B. Späthstraße, Kanalstraße)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	kleinflächig
<b>Übergeordneter Fachmarktstandort</b> (Haarlemer Straße) <b>Bezirklicher Fachmarktstandort</b> (Buckower Damm)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	großflächig möglich****
<b>weitere Bereiche</b> (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	kleinflächig	kleinflächig	kleinflächig
<b>sonstige solitäre Standorte</b> (WR-, GE, SO- (ohne EZH) Gebiete gem. BauNVO , § 34 Abs. 1 BauGB)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	Kleinflächig

\* die max. Größe des Vorhabens muss der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches angemessen sein und darf die Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen (Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse)

\*\* zentrenrelevante Sortimente sollten auch mit der Ansiedlung einen deutlich nachgeordneten Umfang des NVZ einnehmen

\*\*\* Nachweis der städtebaulichen Integration gem. Bauministerkonferenz (vgl. Kapitel IV. 3.2 bzw. Kapitel IV. 5)

\*\*\*\* Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2.500 m<sup>2</sup> VK; Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse

#### 4.4 Zentren- und Standortstruktur

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 festgelegte Standortstruktur wurde in Verbindung mit bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft und fortgeschrieben. Dabei wird das bestehende Standortstrukturmodell leicht modifiziert.

Die Standortstruktur in Neukölln (vgl. Abbildung 1) wird beibehalten und besteht aus folgenden Kernelementen:

- **Zentrale Versorgungsbereiche** in einem vierstufigen System (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- **ergänzende Standorte der Nahversorgung**, bestehend aus den Nahversorgungsstandorten (integrierte Lagen sowie sogenannte „Untersuchungsstandorte für Großflächigkeit (planungsrechtlich)“ und den Sonderstandorten mit Teilfunktion Nahversorgung (nicht integrierte Standorte),
- **Fachmarktstandorte**, bestehend aus den übergeordneten und bezirklichen Fachmarktstandorten, sowie
- weitere Wohnsiedlungsbereiche und sonstige solitäre Standorte.

Die vier Zentrentypen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsbesatzes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgaben.

**Tabelle 2: Zentrale Versorgungsbereiche 2023 - Veränderungen zu 2016, Abgleich StEP 2030**

Zentren 2016	Zentren StEP 2030	Vorschlag 2023
<b>Neukölln</b>		
HZ Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	HZ Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	HZ Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm
OTZ Hermannstraße	OTZ Hermannstraße	OTZ Hermannstraße
NVZ Sonnenallee	nn	NVZ Sonnenallee
NVZ Bahnhof Hermannstraße	nn	NVZ Bahnhof Hermannstraße
NVZ Neucölln Carree	nn	NVZ Neucölln Carree
<b>Britz / Buckow</b>		
NVZ Britz Süd	nn	NVZ Britz Süd
NVZ Marienfelder Chaussee	nn	NVZ Marienfelder Chaussee
NVZ Alt-Buckow	nn	NVZ Alt-Buckow
NVZ Britzer Damm	nn	NVZ Britzer Damm
<b>Gropiusstadt</b>		
STZ Johannisthaler Chaussee	STZ Johannisthaler Chaussee	STZ Johannisthaler Chaussee
OTZ Wutzkyallee	OTZ Wutzkyallee	OTZ Wutzkyallee
NVZ Lipschitzallee	nn	NVZ Lipschitzallee
<b>Buckow Nord / Rudow</b>		
OTZ Alt-Rudow	OTZ Alt-Rudow	OTZ Alt-Rudow
NVZ Rudower Straße	nn	NVZ Rudower Straße
---	nn	NVZ Lieselotte-Berger-Platz

--- in 2016 noch keine Festlegung; nn = kein Ausweis von NVZ auf Senatsebene

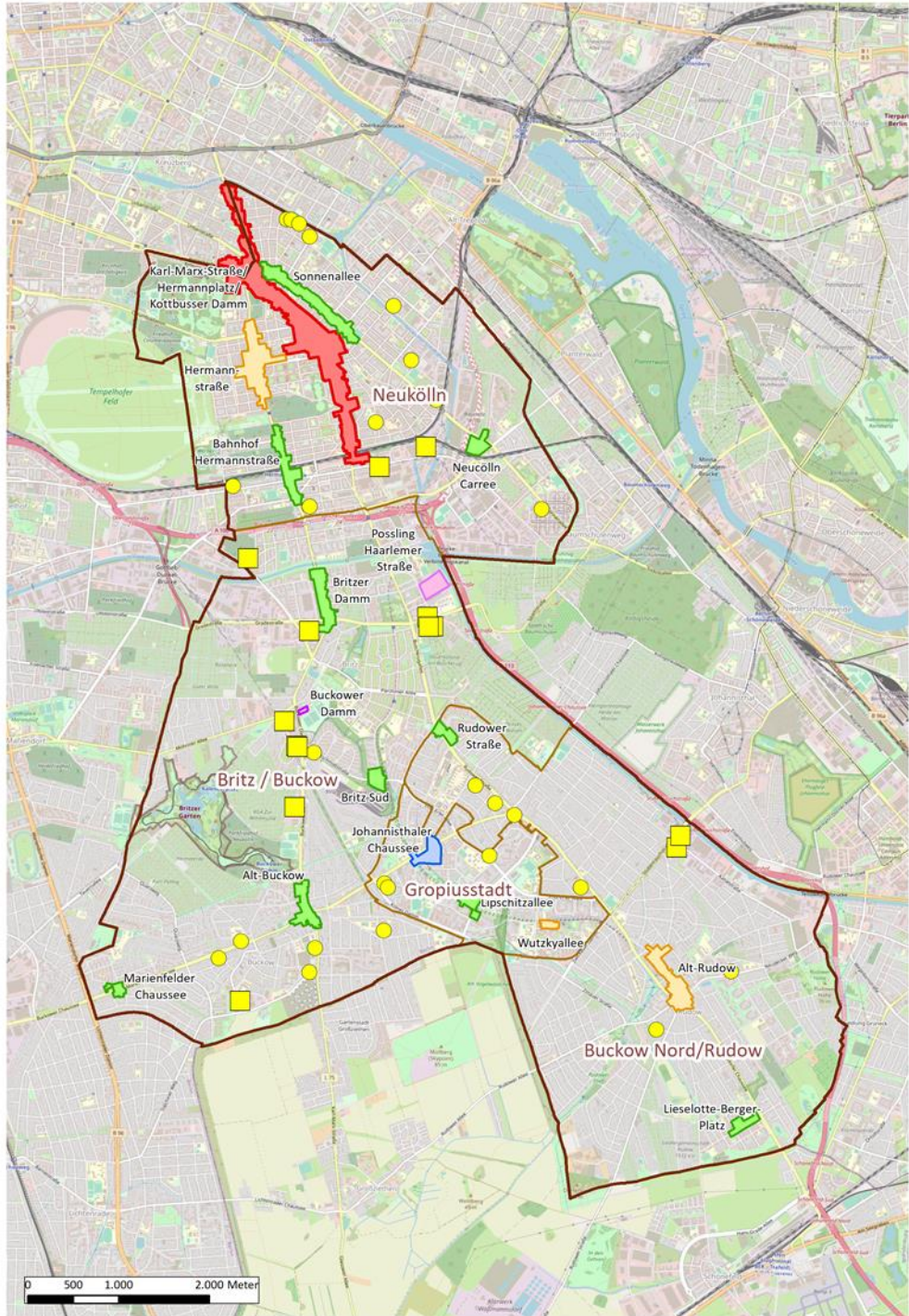
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016, StEP Zentren 2030, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023



Abbildung 1: Standortstrukturmodell

	zentraler Versorgungsbereich	Versorgungsfunktion	Sortiments-schwerpunkt	Beschreibung	Standort / Lage
<b>Hauptzentrum</b>	ja	Bezirk und angrenzende Bereiche	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	Zentrale Versorgungsbereiche	Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm
<b>Stadtteilzentrum</b>	ja	Bezirk oder Stadtteil	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB,	Johannisthaler Chaussee
<b>Ortsteilzentrum</b>	ja	Wohnsiedlungsbereich / Ortsteil	vorrangig nahversorgung-relevante Sortimente	§ 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	Hermannstraße, Alt-Rudow, Wutzkyallee
<b>Nahversorgungszentrum</b>	ja	Wohnsiedlungsbereich / Quartier	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente	§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	Alt-Buckow, Bahnhof Hermannstraße, Britz Süd, Britzer Damm, Gerlinger Straße, Lipschitzallee, Lieselotte-Berger-Platz, Marienfelder Chaussee, Neucölln Carree, Rudower Straße, Sonnenallee
<b>Nahversorgungsstandort</b>	nein	Quartier	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente	städtebaulich integrierte Standorte mit einem nahversorgungsrelevanten Solitärbetrieb	Beispiele: Maybachufer 38, Kiehlufer 75, Sonnenallee 192, Glasower Straße 42, Silbersteinstraße 146 (nicht abschließend)
<b>Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung</b>	nein	nachgeordnet / diffus	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente	autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte/Lagen	Beispiele: Späthstraße 12, Kanalstraße 8
<b>Fachmarktstandort</b>	nein	gesamstädtisch und Bezirk	Nicht zentrenrelevante Sortimente	autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte/Lagen	Übergeordneter Fachmarktstandort (Haarlemer Straße) Bezirklicher Fachmarktstandort (Buckower Damm)
<b>weitere Bereiche</b>	Nein	nachgeordnet diffus	nicht erkennbar	WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-, MK-Gebiete gem. BauNVO	Beispiele: Spätis Braunschweiger Straße 1, Treptower Straße 12
<b>sonstige solitäre Standorte</b>	Nein	nachgeordnet diffus	nicht erkennbar	WR-, GE, SO- (ohne EZH) Gebiete gem. BauNVO sowie nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34 Abs. 1 BauGB)	Beispiele: Gradestraße 100 (Hornbach)

Karte 2: Zentren- und Standortstruktur - Konzept 2023



**Legende**

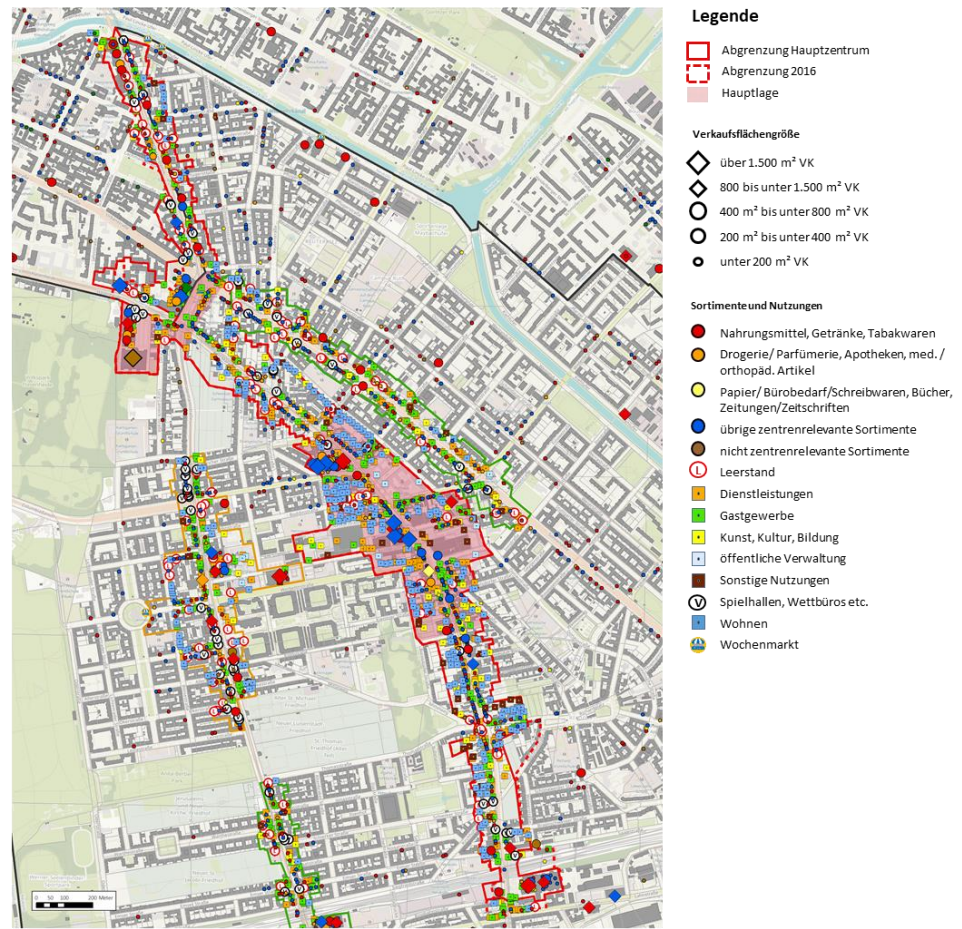
**Standortkategorien**

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- bezirklicher Fachmarktstandort
- übergeordneter Fachmarktstandort

- Nahversorgungsstandort
- Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung



## Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

### Entwicklungsziele

- Absicherung der Versorgungsfunktion für den gesamten Bezirk und angrenzender Teilbereiche; dies gilt auch für die Wochenmärkte.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind konsequent in das Hauptzentrum zu lenken.
- Die südliche Hauptlage (insbesondere die Karl-Marx-Straße zwischen Wechselstraße und Saltykowstraße) stellt den Kristallisationspunkt der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Neuköllner Teil des Hauptzentrums dar. Entsprechend sind hier großflächige (zentrenrelevante) Einzelhandelsbetriebe mit Ausrichtung auf die Karl-Marx-Straße zu konzentrieren.
- Die nördliche Hauptlage mit dem zur Umstrukturierung anstehenden GALERIA-Warenhaus am Hermannplatz übernimmt die Funktion eines Kristallisationspunktes für den Friedrichshain-Kreuzberger Teil des Hauptzentrums. Dieser Bereich soll weiterhin zukunftsgerecht entwickelt werden, ohne dabei die südliche Hauptlage abzuwerten und hier etwa die durch das Land Berlin im Sanierungsgebiet und Städtebaufördergebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße / Sonnenallee seit dem Jahr 2008 erfolgte Funktionsschwächenanierung und Neuprofilierung zu gefährden, in deren Rahmen bereits erhebliche öffentliche und privatwirtschaftliche Investitionen getätigt wurden und auch in den folgenden Jahren noch in der Umsetzung sind. Die Entwicklung am Hermannplatz muss partnerschaftlich mit den anderen Bereichen des Hauptzentrums und mit dem Ziel der Unterstützung des Hauptzentrums insgesamt erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zu schaffenden Angebote zwar eine Verwurzelung in den beiden angrenzenden Bezirken haben, angesichts der Rolle der Kategorie Hauptzentrum im Berliner Zen-

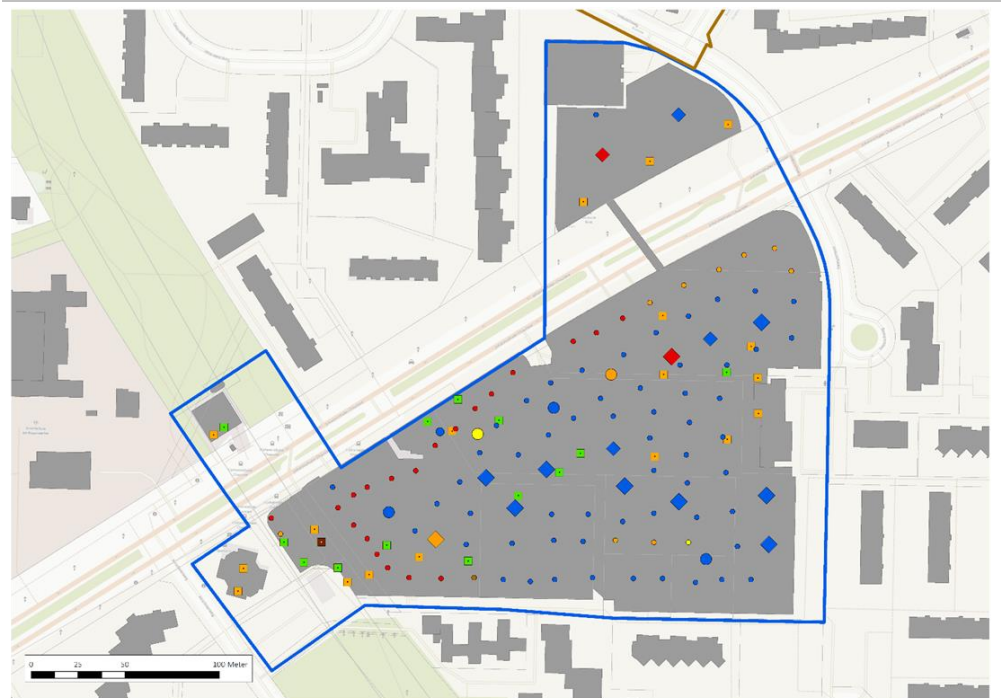
trennsystem jedenfalls ein Teil dieser Angebote aber zusätzlich auch der überbezirklichen bis hin zur stadtweiten Versorgung dient. Hierbei ist zu vermeiden, dass die Entwicklung am Hermannplatz eine derart hohe Magnetkraft auf Investoren, Geschäftsmieter und Kunden entwickelt, dass dadurch Investitionen und deren nachhaltiger Erfolg anderenorts im Hauptzentrum gefährdet werden.

- Den Nebenlagen kommt eine Ergänzungsfunktion zu den Hauptlagen zu. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden.
- Sicherung und Weiterentwicklung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung für die umliegenden Wohnviertel unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung und Stärkung der Haupt- und Nebenlagen im zentralen Versorgungsbereich durch eine Weiterentwicklung kleinflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.
- Sicherung und Ergänzung der zentrumsprägenden und unter anderem auch nahversorgungsaffinen Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Verwaltungs-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen mit Publikumsverkehr, die das urbane Leben bereichern und zur Multifunktionalität und Attraktivität des Hauptzentrums beitragen.
- Die Entwicklung auf dem Kindl-Gelände ist mittlerweile in der Vorbereitung und Umsetzung (Schwerpunkte Kultur, Arbeiten und Wohnen). Entwicklungen auf dem Kindl-Gelände dienen der Stärkung der Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches, im östlichen Teilbereich sind vor allem Nutzungen aus dem Bereich Kultur, Kunst und Wohnen vorgesehen, großflächiger Einzelhandel ist hier auszuschließen.
- Reine Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr (u. a. Kocheinrichtungen ohne Gasträume (sog. „Ghost kitchen“), Distributionszentren für den Online-Handel (sog. „Dark stores“) etc. sind aufgrund der begrenzten verfügbaren Flächen und der Flächenkonkurrenz, den häufig abweisend gestalteten Fassadenansichten solcher Nutzungen und der Funktion der Erdgeschosszone für die Vermittlung zwischen öffentlichem Raum und Immobilie in ihrer Gesamtheit nicht in den Erdgeschosszonen vorzusehen.
- Der Karl-Marx-Platz mit der umgebenden Verkehrsführung soll gestalterisch und funktional optimiert werden, unter Einbeziehung verkehrlicher Belange. Auch für den für den nördlichen Teil des Hauptzentrums prägenden Hermannplatz sollte überprüft werden, welche gestalterischen und funktionalen Anpassungen im Kontext geänderter Nutzungsanforderungen sinnvoll sind.

### Handlungsempfehlungen

- Nach wie vor ist der Beseitigung des großflächigen Leerstandes (ehem. C&A) mit einer attraktiven Zentrennutzung (neben Handel möglicherweise auch andere Nutzungen) vorzusehen (= Immobilienwirtschaftliche Nutzungsanalyse zzgl. Projektentwicklung).
- Stabilisierung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Stichpunkt insbesondere Sauberkeit und Sicherheit).
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung für Wirtschaftsverkehr und Kundendienst unter Berücksichtigung des StEP MoVe 2030.
- Weiterentwicklung Quartiersbildung (im südlichen Bereich bislang „kulturelle Lebendigkeit“, „geschäftiges Neukölln“, „kleinteilige Vielfalt“, etc.). Für den Kottbusser Damm im nördlichen Bereich bietet sich an, bereits vorhandene Ansätze für einen qualitativ anspruchsvolleren, auf die spezielle, szenige quartiers- und fremdgespeiste Nachfrage aufbauenden kleinteiligen Fachhandel weiter auszubauen.

## Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee



### Legende

<b>Verkaufsflächengröße</b>	<b>Sortimente und Nutzungen</b>	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
◇ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
○ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
○ unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Stadtteilzentrum	○ Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		● Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

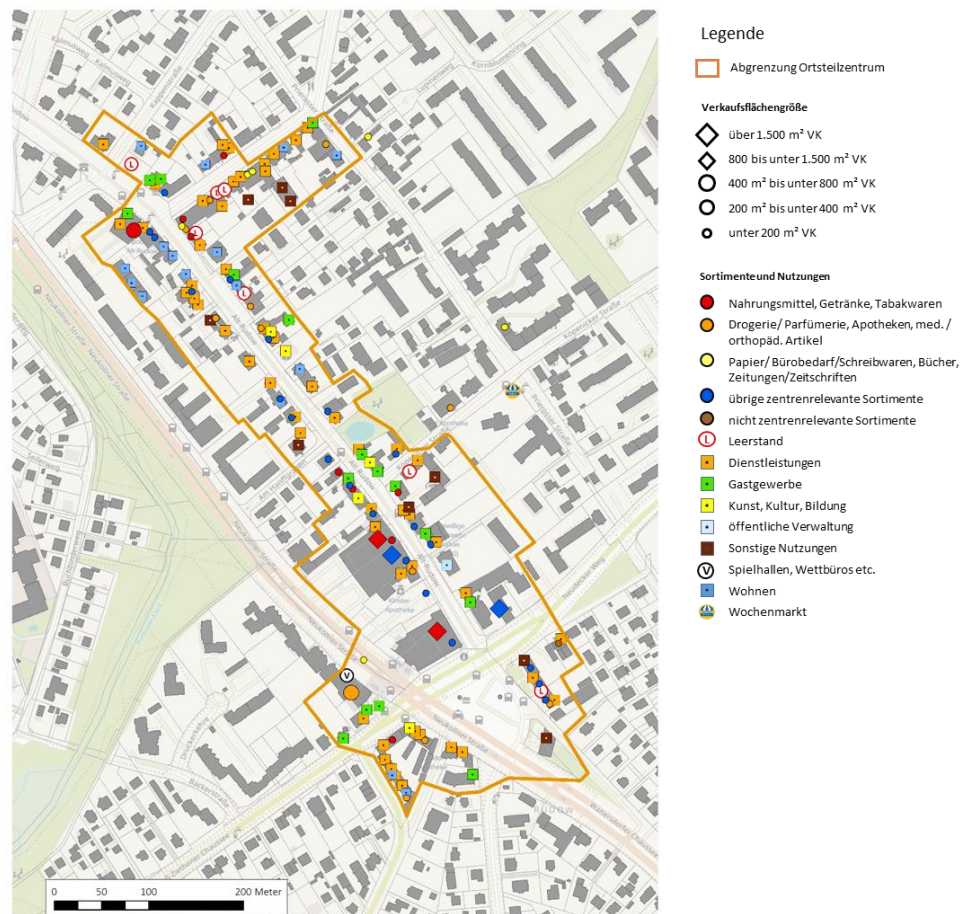
- Sicherung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum.
- An den bislang formulierten Zielen ist grundsätzlich weiterhin festzuhalten, darunter: kein weiterer Ausbau des Einkaufszentrums – die Dimensionierung reicht derzeit weit über die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums hinaus und die Stärkung des Hauptzentrums genießt Priorität.
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Umfeld des Einkaufszentrums, Stärkung der Multifunktionalität durch ergänzende Nutzungen; keine Nutzung der Entwicklungsfläche im westlichen Bereich des Stadtteilzentrums für weiteren Einzelhandel.

### Handlungsempfehlungen

- Einzelhandelsentwicklung auf den Bestand begrenzen.
- Nutzung der ehemaligen Warenhausflächen im UG und 1. OG zur weiteren Profilierung als Stadtteilzentrum.



## Ortsteilzentrum Alt-Rudow



### Entwicklungsziele

- Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums für den Ortsteil Rudow.

### Handlungsempfehlungen

- Modernisierung Rewe-Markt.
- städtebauliche Aufwertung des Bereichs um die freiwillige Feuerwehr.
- ggf. Ansiedlung Lebensmitteldiscounter.
- Erhöhung der Einzelhandelsdichte in der nördlichen Straße Alt-Rudow.
- Durchgängige Aufwertung des öffentlichen Raums, insb. Fußwege nördlich Schmiedeteich.
- ggf. Verlagerung Wochenmarkt (aktuell Prierosser Straße) in das Zentrum.

## Ortsteilzentrum Hermannstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

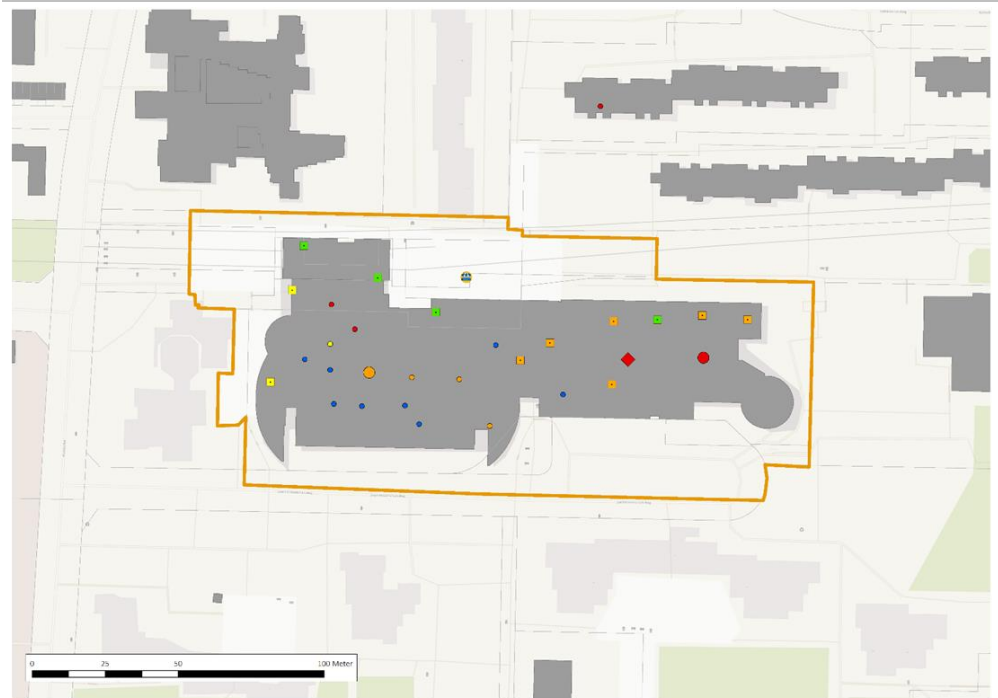
### Entwicklungsziele

- Sicherung und Stärkung des Ortszentrums unter Berücksichtigung des engen Zentrengefüges im Norden von Neukölln.
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den Kernbereich zwischen Bodin- und Briesestraße und im Kindl-Boulevard.

### Handlungsempfehlungen

- Aufwertung des Bereichs Kindl Boulevard.
- Nachbelegung der Leerstände.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels.

## Ortsteilzentrum Wutzkyallee



### Legende

Verkaufflächengröße	Sortimente und Nutzungen	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
◊ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
○ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
● unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Ortsteilzentrum	● Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		● Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

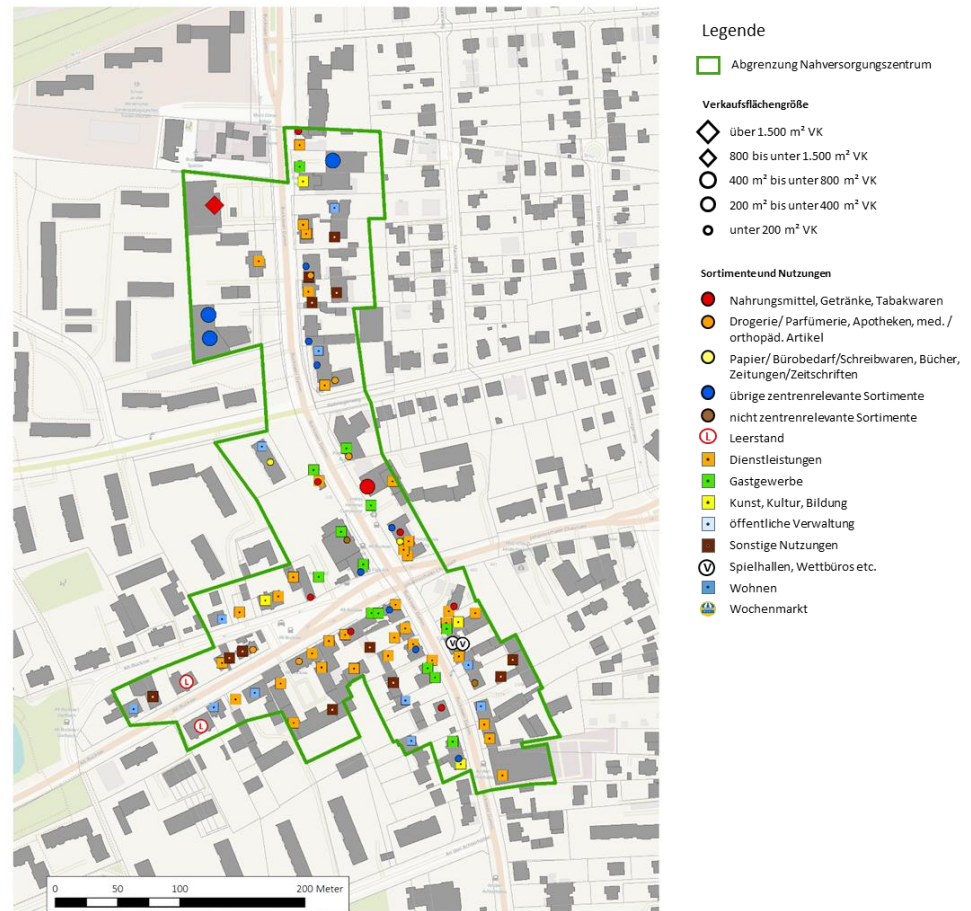
### Entwicklungsziele

- Sicherung und Stärkung des Ortszentrums unter Berücksichtigung des engen Zentrengefüges in der Gropiusstadt.

### Handlungsempfehlungen

- Erweiterung von Edeka zur Sicherung des Lebensmittelvollsortimenters als Magnetbetrieb.
- Beibehaltung der Konzentration auf nahversorgungsrelevante Angebote.
- Erhalt und Sicherung des Wochenmarktes.

## Nahversorgungszentrum Alt-Buckow



### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit ca. 13.600 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung nah und gut (aktuell < 500 m<sup>2</sup> VK zu klein).
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung der verschiedenen Zentrumsbereiche zu einer zusammenhängenden Hauptlage in der Mitte des Zentrums.
- Gestalterische Verbesserung des Kreuzungsbereichs Buckower Damm / Alt Rudow.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.



## Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße



### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 22.700 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Nachbelegung der Leerstände.

## Nahversorgungszentrum Britz-Süd



### Legende

<p><b>Verkaufflächengröße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ über 1.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◊ 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>○ 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK</li> <li>○ 200 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK</li> <li>● unter 200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum</li> </ul>	<p><b>Sortimente und Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren</li> <li>● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel</li> <li>● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften</li> <li>● übrige zentrenrelevante Sortimente</li> <li>● nicht zentrenrelevante Sortimente</li> <li>⓪ Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dienstleistungen</li> <li>■ Gastgewerbe</li> <li>■ Kunst, Kultur, Bildung</li> <li>■ öffentliche Verwaltung</li> <li>■ Sonstige Nutzungen</li> <li>Ⓜ Spielhallen, Wettbüros etc.</li> <li>■ Wohnen</li> <li>■ Wochenmarkt</li> </ul>
---	--	---

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

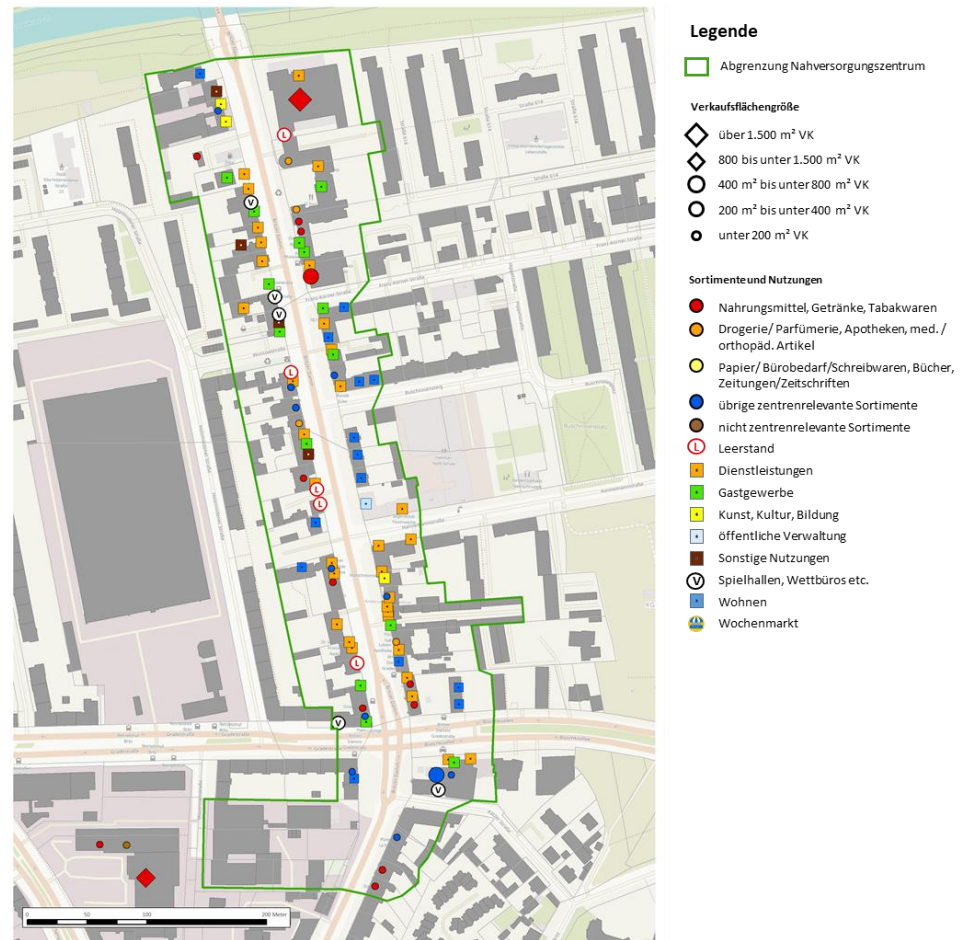
- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 11.700 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Erhalt und Sicherung des Wochenmarktes.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität um den Marktplatz.
- Modernisierung der Ladenseiten und der Vordächer.



## Nahversorgungszentrum Britzer Damm



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 26.600 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung Penny und Rossmann.
- Erhöhung der Einzelhandelsdichte.
- Städtebauliche / funktionale Aufwertung im südlichen Abschnitt.
- gestalterische und funktionale Verknüpfung der verschiedenen Zentrumsbereiche zu einer zusammenhängenden Hauptlage.
- Ausgestaltung eines attraktiven Treffpunktes.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

## Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz



### Legende

<p><b>Verkaufsflichengröße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ über 1.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◊ 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◌ 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK</li> <li>○ 200 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◦ unter 200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum</li> </ul>	<p><b>Sortimente und Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren</li> <li>● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel</li> <li>● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften</li> <li>● übrige zentrenrelevante Sortimente</li> <li>● nicht zentrenrelevante Sortimente</li> <li>⓪ Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dienstleistungen</li> <li>■ Gastgewerbe</li> <li>■ Kunst, Kultur, Bildung</li> <li>■ öffentliche Verwaltung</li> <li>■ Sonstige Nutzungen</li> <li>Ⓜ Spielhallen, Wettbüros etc.</li> <li>■ Wohnen</li> <li>■ Wochenmarkt</li> </ul>
--	--	---

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 6.400 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

## Nahversorgungszentrum Lipschitzallee



### Legende

Verkaufsflichengröße	Sortimente und Nutzungen	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
◊ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
○ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
● unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum	● Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		● Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 23.400 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Modernisierung der Ladenzeilen.
- Ausbau des nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsangebotes.
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der einzelnen Zentrumsbestandteile; Anbindung Lidl an Lipschitzplatz.
- Wiederansiedlung Lebensmittelvollsortimenter.

## Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee



### Legende

Verkaufsflichengröße	Sortimente und Nutzungen	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
◊ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
○ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
○ unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum	● Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		● Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

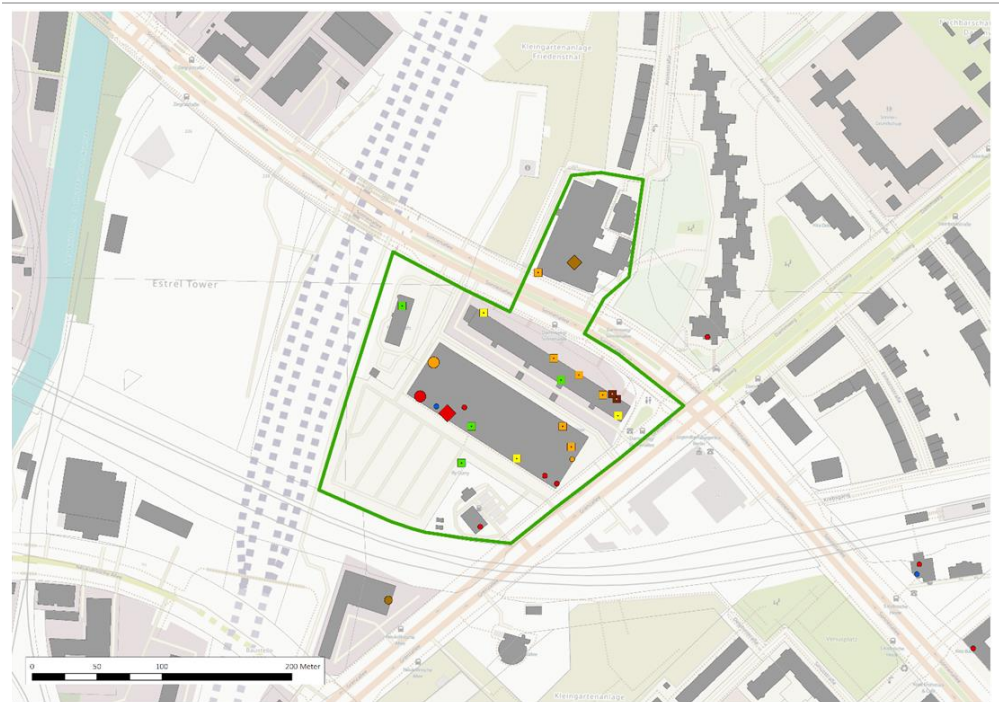
- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 8.000 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Beseitigung der Brache über eine attraktive Projektentwicklung (Entwicklung Einzelhandel, Konzept liegt vor).
- Neben einem Discounter ist hier auch Potenzial zur Entwicklung eines Drogeriemarktes.
- Stabilisierung Supermarkt (Konzept und Anfrage vorliegend).
- Weiterentwicklung denn´s Biosupermarkt (aktuell mit < 400 m<sup>2</sup> VK zu klein); ggf. Verlagerung / Erweiterung Richtung Brachfläche.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Ausbildung eines attraktiven Treffpunkts, Ansiedlung von Gastronomie / Außen-gastronomie.



## Nahversorgungszentrum Neucölln Carree



### Legende

Verkaufsflichengröße	Sortimente und Nutzungen	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
○ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
○ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
○ unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum	○ Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		■ Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 15.000 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- ggf. Nachverdichtung im Bereich der Parkplätze.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.



## Nahversorgungszentrum Rudower Straße



### Legende

Verkaufsflichengröße	Sortimente und Nutzungen	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
◊ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
◌ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
● unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum	● Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		● Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

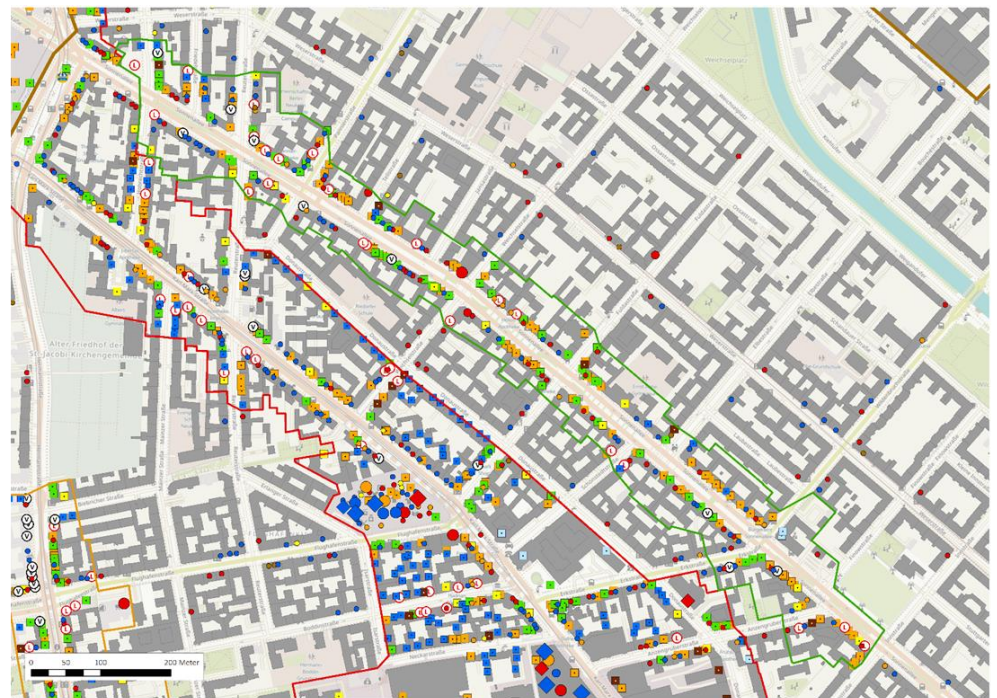
### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 8.800 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.

### Handlungsempfehlungen

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung von Edeka an das übrige Zentrum.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

## Nahversorgungszentrum Sonnenallee



### Legende

Verkaufsflichengröße	Sortimente und Nutzungen	
◇ über 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	■ Dienstleistungen
○ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel	■ Gastgewerbe
○ 400 m <sup>2</sup> bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	■ Kunst, Kultur, Bildung
○ 200 m <sup>2</sup> bis unter 400 m <sup>2</sup> VK	● übrige zentrenrelevante Sortimente	■ öffentliche Verwaltung
○ unter 200 m <sup>2</sup> VK	● nicht zentrenrelevante Sortimente	■ Sonstige Nutzungen
□ Abgrenzung Nahversorgungszentrum	○ Leerstand	● Spielhallen, Wettbüros etc.
		■ Wohnen
		■ Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 27.000 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich.
- Ergänzungsfunktion für Hauptzentrum durch spezialisierte Angebote.

### Handlungsempfehlungen

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes an der ehemaligen Tankstelle.
- weitere Profilierung als zentraler Anlaufpunkt für die arabische Community.
- Stärkung der migrantischen Ökonomie.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

## Übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße



### Legende

<p><b>Verkaufsflichengröße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ über 1.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◊ 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◌ 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK</li> <li>○ 200 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◦ unter 200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>◻ Abgrenzung übergeordneter Fachmarktstandort</li> </ul>	<p><b>Sortimente und Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren</li> <li>● Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel</li> <li>● Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften</li> <li>● übrige zentrenrelevante Sortimente</li> <li>● nicht zentrenrelevante Sortimente</li> <li>● Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dienstleistungen</li> <li>■ Gastgewerbe</li> <li>■ Kunst, Kultur, Bildung</li> <li>■ öffentliche Verwaltung</li> <li>■ Sonstige Nutzungen</li> <li>● Spielhallen, Wettbüros etc.</li> <li>■ Wohnen</li> <li>■ Wochenmarkt</li> </ul>
---	--	---

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

- Sicherung und Entwicklung als übergeordneter Fachmarktstandort i. S. d. STEP Zentren 2030.

### Handlungsempfehlungen

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

## Bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm



### Legende

#### Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- ◇ 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 200 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 200 m<sup>2</sup> VK
- Abgrenzung bezirklicher Fachmarktstandort

#### Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med./ orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- ⓪ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

### Entwicklungsziele

- Sicherung und Entwicklung als bezirklicher Fachmarktstandort i. S. d. StEP Zentren 2030.

### Handlungsempfehlungen

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

### Nahversorgungsstandorte

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten die folgenden Standortbereiche als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium einer städtebaulich integrierten Lage. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion dieser Standorte.



**Tabelle 3: Nahversorgungsstandorte**

Standort	Anbieter (> 400 m <sup>2</sup> VK)	Verkaufs- flächengrö- ßenklasse in m <sup>2</sup>	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Glasower Straße	Lidl*	800 - 1.500	6.765	14.223
Kiehlufer	Nahkauf*	800 - 1.500	6.901	17.697
Liberdastraße	Aldi*	< 800	9.085	18.780
Maybachufer	Lidl*	< 800	7.980	17.771
Maybachufer	Edeka Lawrenz*	< 800	6.644	16.205
Pannierstraße	Edeka Vaupel*	< 800	8.362	19.302
Richardstraße	Penny*	< 800	9.953	17.975
Silbersteinstraße	Aldi*	< 800	4.564	9.458
Sonnenallee	Lidl*	800 - 1.500	6.992	13.642
Sonnenallee	Netto	< 800	4.596	9.891
Sonnenallee	nah & gut*	< 800	6.146	8.567
Thiemannstraße	Rewe*	> 1.500	6.112	15.521
Buckower Damm	Netto	< 800	2.370	5.727
Gutschmidtstraße	Lidl	800 - 1.500	1.700	2.582
Marienfelder Chaus- see	Aldi*	< 800	1.676	3.484
Marienfelder Chaus- see	Penny	800 - 1.500	1.456	4.661
Wildhüterweg	Rewe*	> 1.500	2.370	4.116
Gerlinger Straße	Edeka	< 800	3.792	5.989
Fritz-Erler-Allee	Aima Familien Super- markt	< 800	5.798	10.394
Johannisthaler Chaussee	Edeka Johannistaler	> 1.500	2.115	4.323
Kölner Damm	Netto	< 800	1.484	3.202
Eichenauer Weg	Rewe	> 1.500	1.516	2.702
Neuköllner Straße	Lidl	800 - 1.500	1.414	4.859
Rudower Straße	Aldi*	800 - 1.500	1.313	3.514
Rudower Straße	Penny*	< 800	1.895	4.879
Rudower Straße	Netto	800 - 1.500	1.475	3.625
Selgenauer Weg	NP Discount	< 800	2.669	4.536



Die markierten Standorte (\*) erfüllen die Eingangsvoraussetzungen der städtebaulichen Integration i. S. der Bauministerkonferenz<sup>13</sup> und dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Lebensmittelbereich. Soweit diese Standorte weiterhin überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, ist eine Weiterentwicklung auch über die Schwelle der Großflächigkeit erwägbar, ohne dass zwangsläufig negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung entstehen. Zu Details eines zu vollziehenden Prüfungsprozesses vergleiche Kapitel 5.

### Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung

Ferner existieren im Bezirk Neukölln Lebensmittelmärkte, die aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als Nahversorgungsstandort erfüllen. Diese Standorte mit eingeschränkter fußläufiger Versorgungsfunktion stehen nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Sie sind v. a. mit dem PKW erreichbar und profitieren vom Durchgangsverkehr. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter und Standorte:

**Tabelle 4: Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung**

Standort	Anbieter	Verkaufs-flächen-größen-klasse in m <sup>2</sup>	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Lahnstraße	Lidl	800 - 1.500	1.317	4.873
Niemetzstraße	Izi 36	< 800	2.649	7.980
Buckower Damm	NG- Markt	< 800	683	1.180
Buckower Damm	Aldi	< 800	1.442	2.558
Buckower Damm	Rewe	800 - 1.500	1.414	2.495
Mohriner Allee	Norma	< 800	315	1.016
Späthstraße	Netto	< 800	1.073	2.468
Späthstraße	Aldi	< 800	1.016	2.233
Späthstraße	Lidl	800 - 1.500	1.235	2.625
Tempelhofer Weg	Rewe	800 - 1.500	2.430	4.417
Tempelhofer Weg	Netto	800 - 1.500	1.413	3.991
Warmensteinacher Straße	Lidl	800 - 1.500	952	2.627
Kanalstraße	Aldi	800 - 1.500	480	1.428
Stubenrauchstraße	Netto	< 800	452	1.486

<sup>13</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau, September 2017.

#### 4.5 Prüfschritte zur Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsplanungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen übernehmen insbesondere die **Nahversorgungsstandorte** eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Dies sind vorhandene oder geplante städtebaulich integrierte Standorte, die jedoch insbesondere aufgrund des funktionalen Gewichtes keine städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereiche ausbilden können.

##### Allgemeine Prüferfordernisse zu einer Großflächigkeit von Nahversorgern

Während großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit **zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein sollen, können im Einzelfall auch an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zulässig sein, sofern sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr als nur unwesentlich auswirken können. Solche Auswirkungen sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des untersuchten Betriebs,
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Wenn bei einem Vorhaben eine atypische städtebauliche Fallkonstellation (sog. städtebauliche Atypik) vorliegt, ist ein entsprechendes Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandel i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen und wäre in der Folge auch an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geeignet, in einer weiteren Prüfstufe auf letztendliche Verträglichkeit überprüft zu werden. So können auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vorgenannten, in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen.

Bezogen auf Lebensmittelmärkte sind dabei nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu berücksichtigen:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebes.

Dem Leitfadens der Bauministerkonferenz<sup>14</sup> zufolge kann eine sog. städtebauliche Atypik vorliegen, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt,
- der Standort verbrauchernah ist,

---

<sup>14</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau, September 2017

- der Standort hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ ist sowie
- der Standort städtebaulich integriert ist.

#### Das Atypik-Kriterium der verbrauchernahen Versorgung

Ein Vorhaben wird überwiegend der **verbrauchernahen Versorgung** dienen, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Hierzu sollte im fußläufigen Nahbereich ein ausreichendes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Standorte abseits von Wohnbebauung oder in Bereichen mit zu geringer Dichte können somit nicht überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen. Dies wird hingegen der Fall sein, wenn der voraussichtliche Vorhabenumsatz für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus dem Nahbereich generiert wird<sup>15</sup>. Die Lage eines großflächig angedachten Lebensmittelmarktstandortes insbesondere an einer überörtlich relevanten Hauptverkehrsstraße und mit umfangreichem Parkplatzangebot kann als Hinweis darauf gelten, dass das Projekt jedenfalls in Teilen nicht der verbrauchernahen Versorgung dient.

#### Das Atypik-Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“

**Städtebaulich integrierte** Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Sortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Ob es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, kann insbesondere anhand folgender Kriterien beurteilt werden:

- **Lage eines Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs:** Diese sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden.
- **Lage eines Vorhabenstandorts unmittelbar an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend:** Standorte, die einen zentralen Versorgungsbereich funktional ergänzen und sich räumlich und funktional unterordnen, ohne in Konkurrenz zu ihm zu treten. Ein Standort kann insbesondere dann in Konkurrenz zu einem zentralen Versorgungsbereich treten, wenn er innerhalb dessen Nahbereich liegt, ohne den zentralen Versorgungsbereich funktional zu unterstützen<sup>16</sup>.
- **Lage eines Vorhabenstandorts in Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen:** Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteilen. Ein typisches Beispiel hierfür sind die Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre.

---

<sup>15</sup> vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15  
<sup>16</sup> vgl. VG Berlin, 27.01.2022, VG 19 K 268/20

### Vorprüfungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Kriterium Städtebaulich integrierte Lage

In Anlehnung an die vorgenannte Aussage des genannten Leitfadens, dass eine städtebauliche Integration eines großflächigen Nahversorgungsstandortes auch dann vorliegen könnte, wenn er sich in einem Ortsteil befindet, der über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügt, erfolgt im hier vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Vorbewertung von Nahversorgungsstandorten, daraufhin, inwieweit nächstgelegene Zentren voraussichtlich weit genug ausgeschlossen von den Naheinzugsbereichen der untersuchten Standorte sind, so dass mit mehr als nur unwesentlichen Beeinträchtigungen dieser Zentren eher nicht gerechnet werden muss.

Dabei sollen sich die fußläufigen Einzugsgebiete eines Vorhabens, das überwiegend der Nahversorgung dient, und eines zentralen Versorgungsbereichs **zu maximal 1/4 überlagern**. Das fußläufige Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandorts soll dabei **nicht größtenteils innerhalb** des fußläufigen Einzugsgebiets eines zentralen Versorgungsbereichs liegen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass auch Wohngebiete versorgt werden, die nicht durch einen zentralen Versorgungsbereich abgedeckt werden, während die Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den Zentren treten. Als Nahbereich ist in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten in der Regel eine Gehzeit von rd. 10 Gehminuten anzunehmen, was bis zu 1.000 m fußläufiger Distanz entspricht (v. a. im ländlichen Raum). In den dichter besiedelten Planungsräumen bzw. Teilräumen Neukölln, Gropiusstadt und Buckow Nord wird für die fußläufigen Einzugsgebiete eine Distanz von 600 m herangezogen. In den weniger dicht besiedelten Planungsräumen Britz / Buckow und Rudow ist eine fußläufige Distanz von 800 m anzusetzen.<sup>17</sup>

Diese Vorprüfungen sind für die Lebensmittelmärkte im Bezirk Neukölln (Stand 2021) bereits durchgeführt worden. Nicht geprüft wurden hingegen wirtschaftliche oder städtebauliche Auswirkungen von anderen in der Zwischenzeit genehmigten / eingetretenen Einzelhandelsentwicklungen, diese möglichen (kumulativen) Effekte sind im konkreten Einzelfall durch eine Auswirkungsanalyse zu betrachten. Im Rahmen der Vorprüfung konnten einige Standorte identifiziert werden, die als städtebaulich integriert angesehen werden könnten und vorbehaltlich einer näheren Überprüfung zunächst voraussichtlich überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Hierfür werden zunächst fußläufige Isochrone um die Standorte der Lebensmittelmärkte sowie um die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (je nach Planungsraum 600 bzw. 800 m) gelegt. Dann wird ermittelt, wie viele Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs und des Nahversorgungsstandorts leben und wie viele davon in dem Überschneidungsbereich zwischen beiden Standorten zu finden sind. Liegt der fußläufige Nahbereich des geplanten oder vorhandenen Lebensmittelmarkts größtenteils außerhalb des fußläufigen Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs ( $> \frac{1}{2}$ ), dann ist dies ein Hinweis darauf, dass der Standort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zu dem jeweiligen Zentrum übernehmen kann. Fällt die Überschneidung der Einzugsgebiete insgesamt gering aus ( $< \frac{1}{4}$ ), so ist dies ein Hinweis auf eine verbrauchernahe Versorgungsfunktion, wie in Ortsteilen ohne zentralen Versorgungsbereich, und auf potenziell geringere Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.

---

<sup>17</sup> Diese Berechnung auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berücksichtigt städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) und ist damit aussagekräftiger als Radien über Luftlinien, die z. B. im Berliner Nahverkehrsplan Verwendung finden.

**Beispiel:**

Einwohner Nahbereich Lebensmittelmarkt:	4.900
Einwohner Nahbereich Nahversorgungszentrum:	12.230
<u>Einwohner Schnittmenge:</u>	<u>2.100</u>

= Der Nahbereich des Marktes liegt zu 43 % im Nahbereich des Nahversorgungszentrums, die Überschneidung der Einzugsgebiete (insg. 15.030 Einwohner) beträgt 14 %.

Für diese Standortbereiche ist eine Überprüfung einer städtebaulichen Atypik und einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung besonders aussichtsreich, sofern sie einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen aufweisen. Daher werden diese Standorte in diesem Bericht als „Untersuchungsstandorte für Großflächigkeit (planungsrechtlich)“ bzw. kurz „Untersuchungsstandort“ gekennzeichnet (\*). Eine Dokumentation der insgesamt vorgenommenen Prüfung ist tabellarisch auch dem Anhang beigefügt)“Anhang: Vorprüfung auf mögliche Großflächigkeit von Nahversorgern“. In nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahren soll auch berücksichtigt werden, ob Vorhaben in einer Randlage zu verdichteten Wohngebieten liegen.

Weitere Prüfung einer möglicher Großflächigkeit von Nahversorgungsstandorte im Anschluss an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die positiv im Zentrenkonzept vorgeprüften Standorte besteht die Chance, dass eine weitere, dann vorhabenbezogene Prüfung eine etwaige planungsrechtliche Zulässigkeit bescheinigen kann.

Hierzu ist durch die Genehmigungsbehörde in einem ersten Schritt sinnvollerweise anhand der vier Kriterien des Leitfadens der Bauministerkonferenz zu prüfen, ob angesichts der Merkmale eines notwendigerweise vom Bauherrn differenziert beschriebenen Vorhabens eine atypische Fallsituation vorliegt oder nicht (vgl. hierzu die obigen Ausführungen und auch die beiden nachfolgenden, dem Leitfaden entnommenen Abbildungen von Prüfschemata). In dieser Prüfstufe ist denkbar, dass bereits aufgrund der Würdigung der Projektbeschreibung eine atypische Situation verneint werden kann.

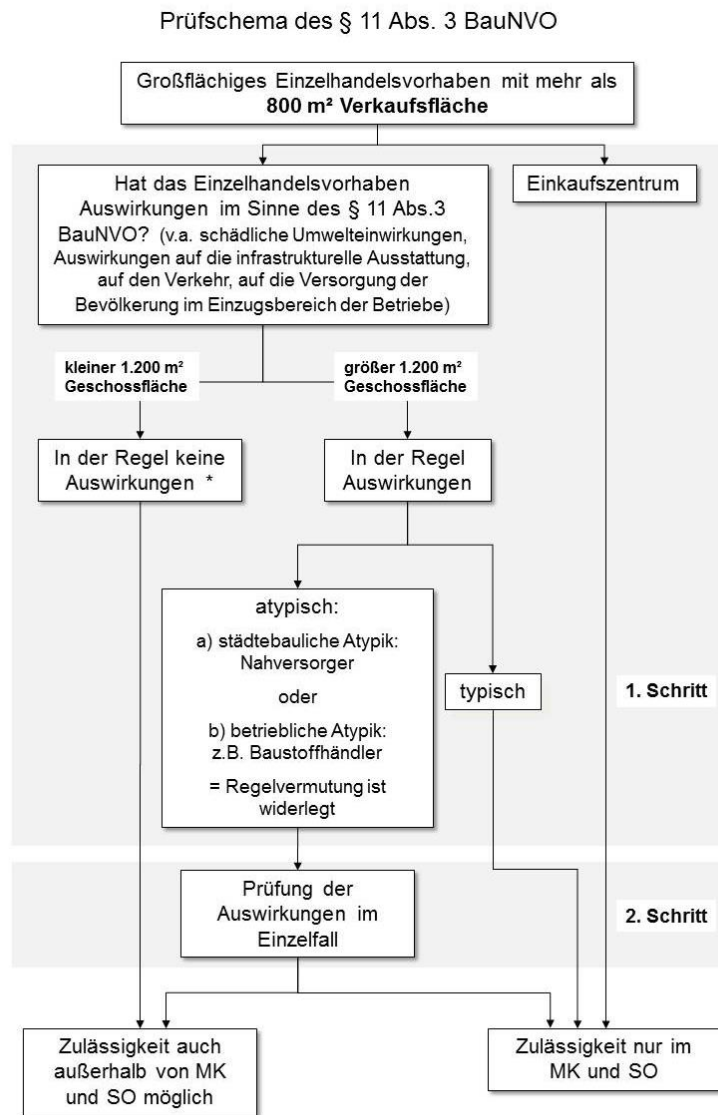
Nur dann, wenn sich nicht bereits in diesem ersten Prüfschritt eine Verneinung der Atypik ergibt, sind weitere Untersuchungen, und zwar zunächst ausschließlich zur vertieften Beantwortung der Frage des Vorliegens einer atypischen Situation, zweckmäßig und erforderlich.

Da das Vorliegen der Atypik Voraussetzung für eine mögliche planungsrechtliche Genehmigung einer Großflächigkeit eines Nahversorgers ist, sind erst nach Vorliegen dieses Prüfschritts weitere Wirkungsanalysen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO von Belang und dann einer abschließenden planungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugrunde zu legen.



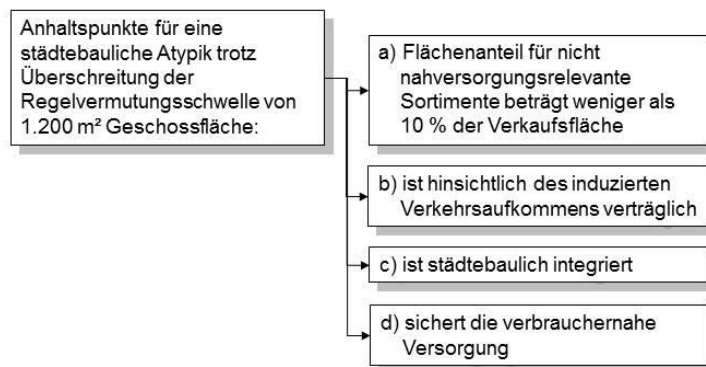
Die Beauftragung von Wirkungsanalysen soll in einem Dreiecksvertragsverhältnis mit Auftragnehmer, Bauherr und Stadtentwicklungsamt auf Grundlage eines vom Stadtentwicklungsamt auf Grundlage seiner Prüfnotwendigkeiten definierten Aufgabenprofils erfolgen.

Abbildung 2: Prüfschemata des Leifadens der Bauministerkonferenz zu § 11 (Abs. 3) BauNVO



\* Der Fall, in dem unterhalb 1.200 m² Auswirkungen vorliegen, ist wegen mangelnder Praxisrelevanz nicht dargestellt.

### Städtebauliche Atypik: Nahversorgung



Quelle: Leifaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 S. 7-9.

## 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023

Wie Erfahrungen zeigen, ist es nicht damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten, sondern dieses muss auch stringent umgesetzt werden. Eine Absicherung und Akzeptanz des Konzeptes wurde über die breit angelegten Beteiligungsmodule hergestellt.

Um eine Verbindlichkeit herzustellen, sind folgende Punkte unabdingbar:

- **Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Bezirksverordnetenversammlung<sup>18</sup>** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der bezirklichen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - Städtebauliche Ziele und Leitlinien des Bezirks Neukölln für die Einzelhandelsentwicklung
  - Sortimentsliste (vgl. AV Zentren und Einzelhandel)
  - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur zzgl. Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
  - Steuerungsgrundsätze und -empfehlungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung.**

Es ist herauszustellen, dass der Grad der Planungs- und Rechtssicherheit des Konzeptes unmittelbar mit der „Konformität“ im Alltagshandeln einhergeht: durch jede Ausnahme und jedes Abweichen von den Regeln verliert es an Wirkungskraft und folglich an Rechtssicherheit.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das mittelfristig (i. d. R. etwa 5 bis 10 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

---

<sup>18</sup> Eine sortiments- und standortregelnde Bauleitplanung ohne Beschluss als Konzept nach § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB ist nicht möglich.

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Fußläufige Erreichbarkeit und Abdeckung im Bezirk Neukölln inkl. Wohnbaupotenziale	9
Karte 2:	Zentren- und Standortstruktur - Konzept 2023	18

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortstrukturmodell	17
Abbildung 2:	Prüfschemata des Leifadens der Bauministerkonferenz zu § 11 (Abs. 3) BauNVO	44

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Neukölln 2021 im Überblick (Klammerwert: Veränderung seit 2016 in % bzw. Anteile: abs.)	6
Tabelle 2:	Zentrale Versorgungsbereiche 2023 - Veränderungen zu 2016, Abgleich StEP 2030	16
Tabelle 3:	Nahversorgungsstandorte	37
Tabelle 4:	Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung	38

### Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Zentrale Steuerungsgrundsätze Neukölln 2023	15
--------------	---	----

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt  
Stadtplanung  
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin  
stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de  
<https://www.berlin.de/neukoelln>

Dienstleister:  
GMA  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Gabriele Ostertag, Florian Komossa, Monika Kollmar  
[www.gma.biz](http://www.gma.biz)

Bezirksamt  
Neukölln

**BERLIN**



Bezirksamt Neukölln von Berlin |  
Stadtentwicklungsamt  
Stadtplanung  
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin  
stadtplanung@bezirksamt-  
neukoelln.de  
<https://www.berlin.de/neukoelln>

Dienstleister:  
GMA  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Gabriele Ostertag, Florian  
Komossa, Monika Kollmar  
[www.gma.biz](http://www.gma.biz)