



Vorlage zur Kenntnisnahme und Empfehlung von Ausschüssen vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1496/II Status: öffentlich Datum: 04.02.2005 Verfasser: Bezirksamt		
Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
16.02.2005	BVV	33.	Überwiesen
22.02.2005	Stapl	33.	Kenntnis genommen
16.03.2005	BVV Stapl	34.	Rücküberwiesen

*Die Drs. Nr. 1496/II blieb am Ende
der II. Wahlperiode offen.
Vgl. das Protokoll der 96.
Ältestenratssitzung vom
14.06.2006, TOP 1, Punkt 3.*

1. Gegenstand der Vorlage: **Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf**
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung
das Zentrenkonzept für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf beschlossen.

Grundlage bildet das beigefügte Zentrenkonzept.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 22.02.2005 in der 33. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

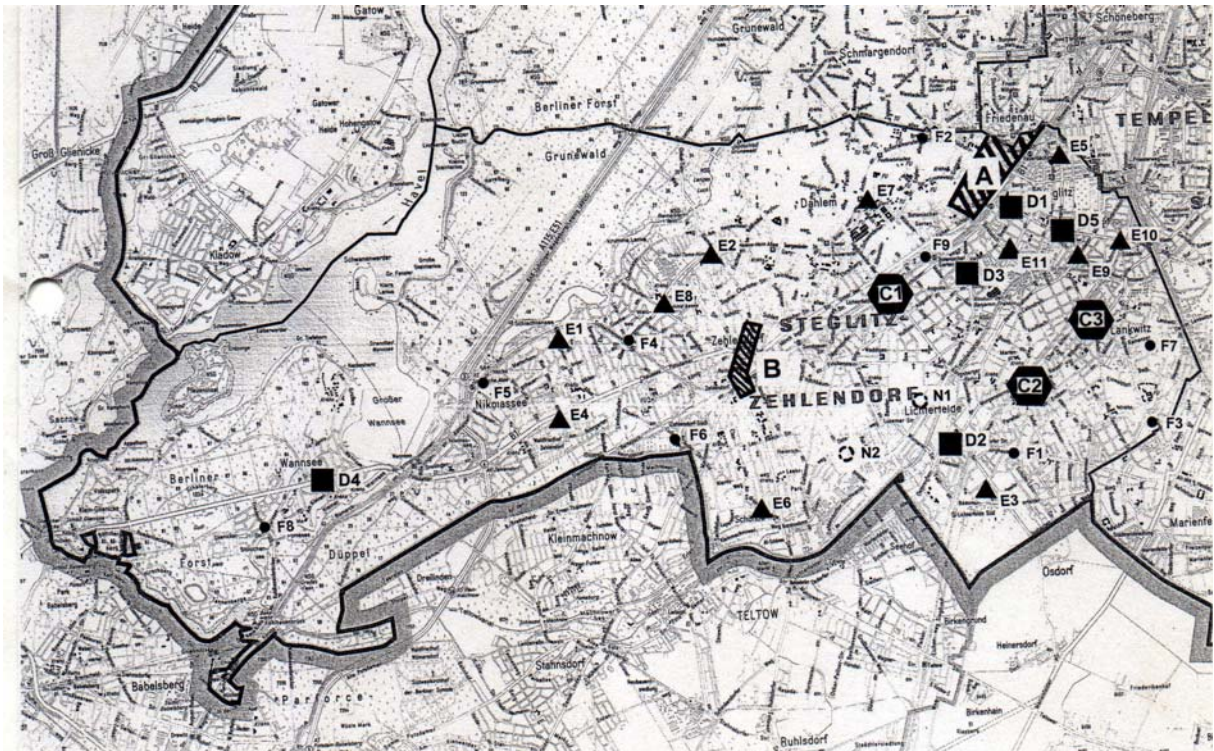
Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer
Ausschussvorsitzender

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Fachbereich Stadtplanung

Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Zentrenkonzept



Impressum

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Fachbereich Stadtplanung

Bearbeitung: Christoph Noack
Modellrechnungen: Axel Reinecke

Stand: November 2004

Gliederung

1 Zielstellung

2 Ausgangslage

Landesplanerische Vorgaben/ Leitlinien
Flächennutzungsplan
Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel
Stadtentwicklungsplan Zentren und Freizeit (Entwurf)
Zentrenatlas
Situation in den Nachbargemeinden

3 Bestandsaufnahme

Lebensmitteleinzelhandel
Einzelhandel

4 Zentrenkonzept

Hauptzentrum Schloßstraße
Besonderes Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte
Ortsteilzentren
Nahversorgungsbereiche
Entwicklung neuer Zentren
Fachmarktstandorte

5 Erkenntnisse/ Handlungsempfehlungen

Anhang

Karte Zentrenhierarchie
Karte Fachmarktstandorte

Tabellen

Zentrenhierarchie nach Ortsteilen
Zentrenhierarchie nach Verkaufsfläche und Entwicklungspotential
Standortliste Lebensmitteleinzelhandel nach Anbietern
Modellrechnung Einzugsbereiche Lebensmitteleinzelhandel
Modellrechnung Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteleinzelhandel im 500 m-,
1000m-, 1500m-Einzugsbereich

Karten

Erreichbare Lebensmitteleinzelhandelsfläche 500 m Bestand
Erreichbare Lebensmitteleinzelhandelsfläche 500 m Planung
Erreichbare Lebensmitteleinzelhandelsfläche 1.000 m Bestand
Erreichbare Lebensmitteleinzelhandelsfläche 1.000 m Planung
Erreichbare Lebensmitteleinzelhandelsfläche 1.500 m Bestand
Erreichbare Lebensmitteleinzelhandelsfläche 1.500 m Planung

1 Zielstellung

Das Konzept ist Grundlage für die Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels im Bezirk Steglitz- Zehlendorf. Es soll die entsprechenden Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan (FNP 94) und der Stadtentwicklungsplanung¹ unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften für den Großflächigen Einzelhandel² und des Zentrenatlas³ auf Bezirksebene konkretisieren. Hierbei liegt das Hauptaugenmerk auf folgenden Punkten:

- Stärkung des Hauptzentrums Schloßstraße und des besonderen Stadtteilzentrums Zehlendorf-Mitte
- Ordnung des städtischen Gefüges
- Erhaltung der gewachsenen Zentren
- Stärkung der Ortsteilzentren und Nahversorgungsbereiche: Ortsteilzentren sollen die örtliche Kaufkraft der Kunden binden; die Nahversorgung für immobile Bewohner muss gewährleistet sein; für kleinere Zentren bieten sich durch kurze wohnungsnahe Wege zusätzliche Chancen

Der Bezirk ist neuerdings einem verstärkten Ansiedlungsdruck – speziell im Lebensmitteleinzelhandel und Großflächigen Einzelhandel – ausgesetzt Dies betrifft v.a. Bereiche außerhalb der gewachsenen Zentren und Nahversorgungsbereiche, insbesondere entlang der bedeutenden Ausfallstraßen Richtung Brandenburg: Bundesstraße 1, Goerzallee, Teltower Damm, Ostpreußendamm.

Neuansiedlungen von Unternehmen sollen auch künftig vorrangig in der Schloßstraße und in Zehlendorf-Mitte sowie an städtebaulich integrierten Standorten der Ortsteilzentren erfolgen. Eine Zersiedlung des Bezirks und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Siedlungsschwerpunkten ist auch künftig auszuschließen.

Auch kleinflächiger (Lebensmittel-) Einzelhandel ist an nicht integrierten Standorten - vornehmlich in Gewerbegebieten - ebenfalls auszuschließen, vor allem wenn dies zu einer Kumulation führt und bestehende Nahversorgungsbereiche schwächt..

Das Zentrenkonzept benennt darüber hinaus die Bereiche, in denen Entwicklungen – auch großflächiger Art – möglich sind (bzw. durch die Schaffung von Planungsrecht möglich gemacht werden können). Alle anderen Bereiche stehen damit für diese Ansiedlungen nicht zur Verfügung.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie/ Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe/ IHK: Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel, Berlin, 1999

² Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6.August 2001 (ABl. S.4140/DBI. VI S.65), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 10.Juni 2003 (ABl. Nr.36, S.3207)

³ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen/ Gesamtverband des Einzelhandels Land Berlin eV: Wirtschaftsstandort Berlin – Zentrenatlas, Berlin, 2004

Ausgangslage

Landesplanerische Vorgaben/ Leitlinien

Flächennutzungsplan

Das übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziel zur Flächenentwicklung im Einzelhandel ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1994 als erster Leitsatz formuliert worden:

„Die historisch gewachsene polyzentrale 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“.

Das Zentrenkonzept des FNP geht deshalb davon aus, die Versorgung des gesamten Stadtgebietes mit Einrichtungen des Einzelhandels durch Stärkung und Ausbau des polyzentralen Zentrengefüges mit einer Hierarchie von Haupt-, Mittel- und Unterzentren sowie von Streulagen, darunter Straßenräumen mit besonderen Handelsfunktionen, sicherzustellen⁴.

Dargestellt wird das FNP-Zentrenkonzept mit der Signatur von Einzelhandelskonzentrationen. Hierbei sind die Haupt- und Mittelzentren in ihrer geplanten Größe, die Unterzentren symbolisch in einheitlicher Größe dargestellt.

Für Steglitz-Zehlendorf sind 7 Einzelhandelskonzentrationen dargestellt:

Sonstiges Hauptzentrum:

- Schloßstraße

Besonderes Mittelzentrum:

- Zehlendorf Mitte

Unterzentren:

- Lichterfelde West
- Lichterfelde Ost
- Lankwitz- Leonorenstraße
- Mexikoplatz
- Wannsee-Königstraße

Weitere Versorgungsbereiche (rund 60% der Einzelhandelsflächen) befinden sich in Streulagen, die im FNP nicht gesondert dargestellt sind. Es ist die Aufgabe des bezirklichen Zentrenkonzepts, diese Lagen zu benennen und zu klassifizieren.

Der FNP lehnt die Entwicklung von nicht integrierten Einzelhandelsstandorten (Verbraucher- und Fachmärkte) abseits der Siedlungsschwerpunkte wegen des damit verbundenen Kfz-Verkehrsaufkommens und der negativen Auswirkungen auf eine verbrauchernahe Versorgung in den Zentren „im Regelfall“ ab⁵. Ziel soll vielmehr sein, solche Vertriebsformen in die vorhandenen bzw. neu ausgewiesenen Zentren zu integrieren und ihre Anziehungskraft für deren Stärkung zu nutzen.

⁴ vgl. SenStadtUm: FNP 94 – Erläuterungsbericht, Berlin, 1994, S.134-135

⁵ vgl. ebenda, S.140

Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (1999)

Im StEP Zentren werden die Leitlinien des Flächennutzungsplanes für 8 Teilräume der Stadt konkretisiert. Steglitz-Zehlendorf befindet sich im „Südwestraum“ mit Teilen Charlottenburg- Wilmersdorfs und Tempelhof- Schönebergs südlich der Ringbahn.

Neben dem Postulat des Erhalts der Polyzentralität und der Stärkung der Zentren werden konkrete Leitlinien zum Umgang mit problematischen Entwicklungen formuliert.

Angesichts der verstärkten Nachfrage von großen Handelsunternehmen nach größeren Flächen, vor allem auf Grundstücken außerhalb zentraler Lagen, insbesondere gewerblicher Bauflächen der unter Verwertungsdruck stehenden Bahn, Post, Telekom kommt es verstärkt zu planerischen Konfliktsituationen.

Leitlinie Nr.3 des StEP Zentren formuliert deshalb, dass „die Zentrenstruktur nicht durch Einzelhandelsentwicklungen an falschen Orten gefährdet werden darf. Die Probleme bei der Vermarktung gewerblicher Bauflächen dürfen nicht durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gelöst werden. Dies widerspricht den Zielen, eine ausgewogene, in stadträumliche Konzepte eingebundene Einzelhandelsstruktur zu erhalten und zu entwickeln“.⁶

Der StEP definiert weiterhin das hierarchische Zentrengefüge im Südwestraum mit den Zentrentypen Hauptzentrum, besonderes Stadtteilzentrum, Ortsteilzentrum und Fachmarkttagglomeration. Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf sind dies:

Hauptzentrum

- Schloßstraße

Besonderes Stadtteilzentrum

- Zehlendorf Mitte

Ortsteilzentren

- Kranoldplatz (Lichterfelde Ost)
- Leonorenstraße (Lankwitz)
- Drakestraße (Lichterfelde West)
- Wannsee
- Mexikoplatz

Fachmarkttagglomeration

- Goerzallee

Nahversorgungszentren und Streulagen sind nicht definiert, dies ist Aufgabe des bezirklichen Zentrenkonzepts.

Der Südwestraum weist eine durchschnittliche Gesamtausstattung mit Verkaufsfläche, eine geringe Kaufkraft-Bindungsquote und die höchste Kaufkraft in Berlin auf. Dieser Widerspruch ist „durch die Siedlungsstruktur und das Einkaufsverhalten der Einwohner bedingt. Insbesondere in den dünn besiedelten Ortsteilen hat ruhiges, ungestörtes Wohnen Vorrang, sodass längere Wege zu den Einkaufsstätten die Folge sind“⁷. Vor diesem Hintergrund sollen nach Maßgabe des StEP Zentren „ergänzende Flächenzugänge im Südwestraum nicht der Schaffung neuer Einzelhandelsstandorte (Streulagen), sondern ausschließlich der Stabilisierung vorhandener zentraler Lagen – vom Ortsteilzentrum bis zum Hauptzentrum - dienen.

⁶ vgl. StEP Zentren, S.15-17

⁷ ebd. S.45

StEP Zentren und Freizeit (Entwurf, 2002)

Es handelt sich um die Ergänzung des StEP Zentren und Einzelhandel, mit dem Schwerpunkt auf die stadtverträgliche Einbindung von Freizeitentwicklungen in das Zentrenkonzept. Hinzu kommen aktuelle Analysen und Trends zum Einzelhandel. Trotz des Entwurfsstadiums wird er aufgrund seiner aktuellen Datenlage als Quelle herangezogen.

Für Steglitz-Zehlendorf wird festgestellt, dass es sich um den Bezirk mit der höchsten Kaufkraft Berlins aber mit geringer Kaufkraft- Bindungsquote handelt. Die Struktur der Kaufkraftbindung ist jedoch auch im Bezirk sehr unterschiedlich. Eine Berechnung der Kaufkraftbindung, die noch auf Basis der alten Bezirksgrenzen vorgenommen wurde⁸, zeigt, dass der damalige Bezirk Steglitz – bedingt durch die Schloßstraße – eine hohe Kaufkraftbindungsquote (113) aufweist, während der Alt-Bezirk Zehlendorf die bei weitem geringste Kaufkraftbindung im gesamten Stadtgebiet (49) hat. Viele Zehlendorfer ziehen eine längere Fahrzeit der städtebaulichen Beeinträchtigung ihres Wohngebiets durch zusätzlichen Einzelhandel vor. Es bestehen dominante Einkaufsbeziehungen zum Kurfürstendamm und zur Schloßstraße⁹.

Zentrenatlas

Der von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen und dem Gesamtverband des Einzelhandels herausgegebene Zentrenatlas soll „potentiellen Investoren sowie Bezirks- und Hauptverwaltungen Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in zentralen Lagen Berlins aufzeigen“¹⁰.

Für jedes der 28 ausgewählten Berliner Zentren wurde ein Zentrenpass mit Kurzcharakteristik, Abgrenzung, Erreichbarkeit, Besonderheiten, genutzter Einzelhandelsfläche, Branchenstruktur, ungenutzten Flächen sowie Flächenpotentialen und geplanten Projekten erstellt.

Im „Südwestraum“ sind die beiden großen Steglitz- Zehlendorfer Zentren, das Hauptzentrum Schloßstraße und das Besondere Stadtteilzentrum Zehlendorf Mitte aufgeführt und detailliert beschrieben¹¹.

⁸ vgl. StEP Zentren und Freizeit (Entwurf), Anhang, Karten 6-12. GfK Marktforschung Stadt- und Standortforschung, Nürnberg, 2000

⁹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, StEP Zentren 2 (Entwurf), 2002, S.32-33

¹⁰ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen/ Gesamtverband des Einzelhandels Land Berlin e.V: Wirtschaftsstandort Berlin – Zentrenatlas, Berlin, 2004, S.9

¹¹ vgl. Zentrenatlas, a.a.O., S.147-157

3 Bestandsaufnahme

In einem ersten Schritt erfolgte die Erhebung der gesamten Verkaufsflächen in den bezirklichen Zentren, Nahversorgungsbereichen und Fachmarktstandorten. Hierbei wurden insbesondere alle Standorte des Lebensmitteleinzelhandels und deren Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Verkaufsfläche (VK) im Bezirk erhoben und räumlich dargestellt. Allein anhand der Verteilung dieser Einzelhandelssparte kann bereits eine Lokalisierung von zentralen Bereichen vorgenommen werden.

Verfahrenshinweis

Die Listen der Anbieter im Lebensmittel- Einzelhandel entsprechen dem neuesten Stand. Hierzu kann jedoch der Datenstand der Karten abweichen, da diese aus Kapazitätsgründen nur in größeren Zeitabständen aktualisiert werden können. Künftig soll eine Aktualisierung jeweils zum 1.Juli, verbunden mit einer entsprechenden Berichterstattung erfolgen.

Lebensmittel-Einzelhandel (Stand November 2004)

Seit dem Beginn der Erhebungen des Lebensmittel- Einzelhandels Ende 2003 ist eine deutliche Erhöhung des Flächenbestandes zu verzeichnen, während sich die Größenordnung der geplanten Flächen verringert.

Es ist eine Entwicklung zu verzeichnen, die einerseits durch eine Vielzahl von Geschäftsaufgaben - insbesondere der Anbieter mit kleinen Flächen – und gleichzeitig einer Vielzahl von Neueröffnungen mit größeren Flächen zum Ausdruck kommt, So hat sich die Anzahl der Filialen seit Stand 2.2.04 insgesamt zwar „nur“ von 81 auf 84 erhöht, die BGF stieg jedoch um ca. 6.000 m² (ca. 4.000 m² Verkaufsfläche). Diese Zahlen belegen die Tendenz, dass kleinere Flächen meist zugunsten von größeren Standorten aufgegeben werden.

Bestand

84 Filialen mit ca. 80.500 m² BGF und 48.500 m² VK
13 Aldi, 11 MeyerBeck, 10 Rewe/ miniMal , 9 Lidl, 8 Reichelt, 8 Plus, 7 Kaisers, 6 Penny, 4 Spar, 5 Edeka, 1 NP Niedrigpreis, 1 Karstadt, 1 Wertheim

Planung/ Anfragen

17 Filialen mit ca. 23.000 m² BGF und 14.000 m² VK
3 Lidl, 2 Aldi, 1 Plus, 11 ohne Spezifikation

Planung+ Bestand

101 Filialen mit ca. 104.000 m² BGF und 63.000 m² VK

Versorgungsstruktur Lebensmittel- Einzelhandel

Die räumliche Verteilung der untersuchten größeren Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte zeigt eine deutliche Korrelation mit der Verteilung der Bevölkerungsdichte und kennzeichnet im groben bereits die einzelnen Versorgungsschwerpunkte.

So ist z.B. die Anzahl der Discounter im dicht besiedelten Ortsteil Steglitz wesentlich höher als im dünn besiedelten Ortsteil Dahlem.

Versorgungsgrad/ Erreichbarkeit von BGF Lebensmittel- Einzelhandel 500m, 1000m, 1500m Radius

Die Versorgungsstruktur des Lebensmitteleinzelhandels ergibt im **500m- Radius**, dass für 67,0 % der Steglitz- Zehlendorfer Bevölkerung (190.547 Ew) Lebensmitteleinzelhandel erreichbar ist, während 33,0 % der Einwohner (93.748) unversorgt sind. Es handelt hauptsächlich um folgende Bereiche:

Dahlem: zwischen Pacelliallee/Thielallee und Clayallee; Podbielskiallee; Englerallee/ Altensteinstraße; Hüttenweg Nord

Steglitz: Attilastraße; zwischen Englerallee und Gritznerstraße

Lankwitz: Wunsiedeler Weg; zwischen Tautenburger und Trippsteinstraße; zwischen Mozart- und Gärtnerstraße; Lange Straße/ Kurfürstenstraße/ Geraer Straße/ Oberhofer Weg

Lichterfelde: südlich Lichterfelder Ring; zwischen Ostpreußendamm und Marienstraße; Holtheimer Weg; südlicher Bereich von Lichterfelde- West; Neues Schweizer Viertel; zwischen Hochbaumstraße und Goerzallee incl. McNair

Zehlendorf: zwischen Mühlenstraße und Dahlemer Weg; Quermatenweg/ Klopstockstr.; Leo-Baeck-Straße; zwischen Am Fischtal und Schützallee; zwischen Sven-Hedin-Straße, Fürstenstraße und Potsdamer Chaussee; Düppel

Nikolassee: Lindenthaler Allee; Heidehof; Krottnaurer Straße; Quantzstraße/ Barnhelmstraße; Dreilindenstraße

Wannsee: Am Sandwerder

Mit den derzeit geplanten Standorten werden immer noch 27,8 % der Bevölkerung (79.160 Ew) unversorgt bleiben. Von den o.g. Bereichen fallen weg:

Steglitz: Attilastraße

Lichterfelde: Neues Schweizer Viertel und McNair

Hier ist erkennbar, dass die Entwicklung richtigerweise vornehmlich in bereits bestehenden Lagen erfolgt als in Bereichen, die jetzt unterversorgt sind: den meisten Zuwachs an Erreichbarkeit gibt es in der Kategorie 4.500 – 6.000 m² BGF, d.h. statt derzeit 8.894 werden künftig 17.310 Bürger in 500 m Entfernung zwischen 4.500 und 6.000 m² BGF Lebensmitteleinzelhandel erreichen können.

Im **1000m- Radius** verbleiben nur noch ganz kleine Bereiche ohne Versorgung mit Lebensmitteleinzelhandel:

Dahlem: Randbereich zu Wilmersdorf, Hirschsprung

Wannsee: Am Sandwerder (Süd)

Nikolassee: Dreilindenstraße; westlich Quantzstraße

Durch Neuplanungen sind keine Veränderungen für die nicht versorgten Bereiche festzustellen.

Es handelt sich hier um große Areale mit Villenbebauung, die eine solche Versorgung nicht benötigen, die aus Platz- und Ortsbildgründen auch gar nicht möglich ist. Diese Klientel sucht die Zentren innerhalb und auch außerhalb des Bezirks auf. Die Bewohner des Bezirks haben aufgrund ihrer guten sozialen Stellung einen hohen Mobilitätsgrad.

Im **1.500m-Radius** sind keine nicht versorgten Bereiche anzutreffen.

In einem zweiten Schritt wurden die Standortpotentiale (Lebensmitteleinzelhandel) unter Berücksichtigung weiterer Standorte und deren Überlappungsbereiche bewertet. So haben zwei benachbarte Standorte annähernd die gleiche Einwohnerzahl in ihrem Einzugsbereich, bei der Realisierung des Einwohnerpotentials müssten sich die Standorte jedoch das Potential teilen. Im Rahmen der hier angewandten Methode wird davon ausgegangen, dass die Teilung des Potentials proportional zur Angebotsfläche (BGF) erfolgt.

Durch Neuplanungen sind keine Veränderungen für die nicht versorgten Bereiche festzustellen. Dies soll jedoch nicht als Manko verstanden werden. Es handelt sich hier um große Areale mit Villenbebauung, die eine solche Versorgung nicht benötigen, die aus Platz- und Ortsbildgründen auch gar nicht möglich ist. Diese Klientel sucht die Zentren innerhalb und auch außerhalb des Bezirks auf. Die Bewohner des Bezirks haben aufgrund ihrer guten sozialen Stellung einen hohen Mobilitätsgrad.

Einzelhandel Allgemein

Die Analyse ergab einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von ca. 220.000 m² Verkaufsfläche (VK), davon rund 49.000 m² VK Lebensmitteleinzelhandel (22%). Aufgrund von Planungen besteht ein Potential im Bezirk von ca. 85.000 m² VK, davon rund 14.000 m² Lebensmitteleinzelhandel (16%). Damit liegt der Versorgungsquotient in Steglitz-Zehlendorf nur bei 0,77 m²/Ew. Die Potentialflächen im Bezirk würden diesen Wert auf 1,07 m²/Ew anwachsen lassen. Dies käme dann dem Berliner Durchschnittswert von 1,18 m²/Ew nahe, der übrigens fast dem Münchens (1,21 m²) entspricht. Berlin hat jedoch die weitaus geringere Kaufkraft als München¹².

Diese Zahlen lassen den Schluss zu, dass der Südwesten Berlins – zumindest nach Mobilisierung der Potentiale - nicht (mehr) als unterversorgt gelten kann.

Im Vergleich mit den Daten von Februar 2004 verringerte sich die Gesamt- VK um ca. 5.000 m² trotz des Flächenzuwachses im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 4.000 m². Dies erklärt sich u.a. durch Standortaufgaben im Fachmarktbereich.

Situation in den Nachbargemeinden

Teltow: ca. 60.000 m² VK bei 17.900 Einwohnern (3,35 m²/ Ew): Toom, Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt , Dänisches Bettenlager, Real, Pflanzen Kölle. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind 11.000 m² Verkaufsfläche (Real, Reichelt, Rewe, Edeka, Lidl, Aldi) vorhanden¹³.

Stahnsdorf: 20.645 m² VK bei 8.885 Einwohnern (2,3 m²/ Ew): OBI (9.600 m²), McMöbel (5.000 m²), Edeka (650 m²), Plus (670 m²), Penny (600 m²), Kaisers (1150 m²)¹⁴

Kleinmachnow: 6.530 m² VK bei 15.800 Ew (0,41 m²/Ew) aber Flächenerweiterungen um ca. 7.000m² VK (0,85 m²/Ew)¹⁵ vorgesehen.

¹² vgl. Berliner Zeitung vom 31.10.03: „Die Kunden sollen ihren Spaß haben“, von Thorakit Treichel

¹³ vgl. Icon Regio Gesellschaft für Regionalforschung + Standortmarketing: Auswirkungsanalyse Ansiedlung Hornbach Bau- und Gartenmarkt in Kleinmachnow, Nürnberg, 2002, S.23-26

¹⁴ vgl. Icon Regio, op.cit., S.20-23

¹⁵ vgl. Icon Regio, op.cit., S.17-20

4 Zentrenkonzept

Das Konzept besteht darin, die Zentren durch eine Kategorisierung in ihrer Wertigkeit und Größe zu unterscheiden. Hierbei wurden die Einstufungen bzw. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der beiden StEP Zentren übernommen. In erster Linie kam es darauf an, die örtliche Abgrenzung der Bereiche zu bestimmen, die im FNP unterhalb der Hauptzentren nur generalisiert dargestellt sind.

Zunächst erfolgte eine Hierarchisierung der bezirklichen Zentren nach Bruttogrundfläche (BGF):

- A- Zentren: ab 150.000 m² (ca.49.000 m² VK)
- B- Zentren: ab 25.000 – 150.000 m² (ca. 16.000 – 49.000 m² VK)
- C- Zentren: ab 8.000 – 25.000 m² (ca. 5.000 - 16.000 m² VK)
- D- Zentren: ab 4.500 - 8.000 m² (ca. 3.000 – 5.000 m² VK)
- E- Zentren: ab 1.800 – 4.500 m² (ca. 1.200- 3.000 m² VK)
- F- Zentren: bis 1.800 m² (bis ca. 1.200 m² VK)

Es ergaben sich mit dieser Klassifizierung nach BGF 30 „Zentren“ (1 x A, 1 x B, 3 x C, 5 x D, 11 x E, 9 x F- Zentren). Hinzu kommen 2 neue Zentren und 4 Fachmarktstandorte. Die Nummerierung dient der besseren Auffindbarkeit der Zentren in den Karten, spiegelt keine „Wertigkeit“ wider.

	Zentrum	Kategorie
1	St, Schloßstraße	A
2	Ze, Zehlendorf-Mitte	B
3	Li, Lichterfelde West	C1
4	Li/La, Lichterfelde Ost	C2
5	La, Leonorenstraße	C3
6	St, Albrechtstraße	D1
7	Li, Giesensdorf	D2
8	Li, Hindenburgdamm	D3
9	Wa, Wannsee- Königstraße	D4
10	St, Steglitzer Damm	D5
11	Ni/Ze, Breisgauer Straße	E1
12	Ze, U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte	E2
13	Li, Lichterfelde Süd	E3
14	Ni, Potsdamer Chaussee	E4
15	St, Bismarckstraße	E5
16	Ze, Ladiusstraße	E6
17	Da, Dahlem-Dorf	E7
18	Ze, U-Bhf. Krumme Lanke	E8
19	St, Siemens-/ Halskestraße	E9
20	St, Südende	E10
21	St, Birkbuschstraße	E11
22	Li, Saaleckplatz/ Heinersdorfer Str.	F1
23	Da/St, Breitenbachplatz	F2
24	La, Malteserstr.118/120	F3
25	Ze, Mexikoplatz	F4
26	Ni, Hohenzollernplatz	F5
27	Ze, Ludwigsfelder Str.	F6
28	La, Brieger Str.	F7
29	Wa, Wilhelmplatz	F8
30	Li, Enzianstr.	F9
1	Li, NVZ Lausanner Str. (CH-Viertel)	N1
2	Li, NVZ McNair (Amerikanischer Platz)	N2

Zusätzlich gibt es 4 Fachmarktstandorte

1	Li, Goerzallee 189-223	FM1
2	Li, Ostpreußendamm 84-85A	FM2
3	Li, Wiesenweg 3-4	FM3
4	La, Haynauer Str.	FM4

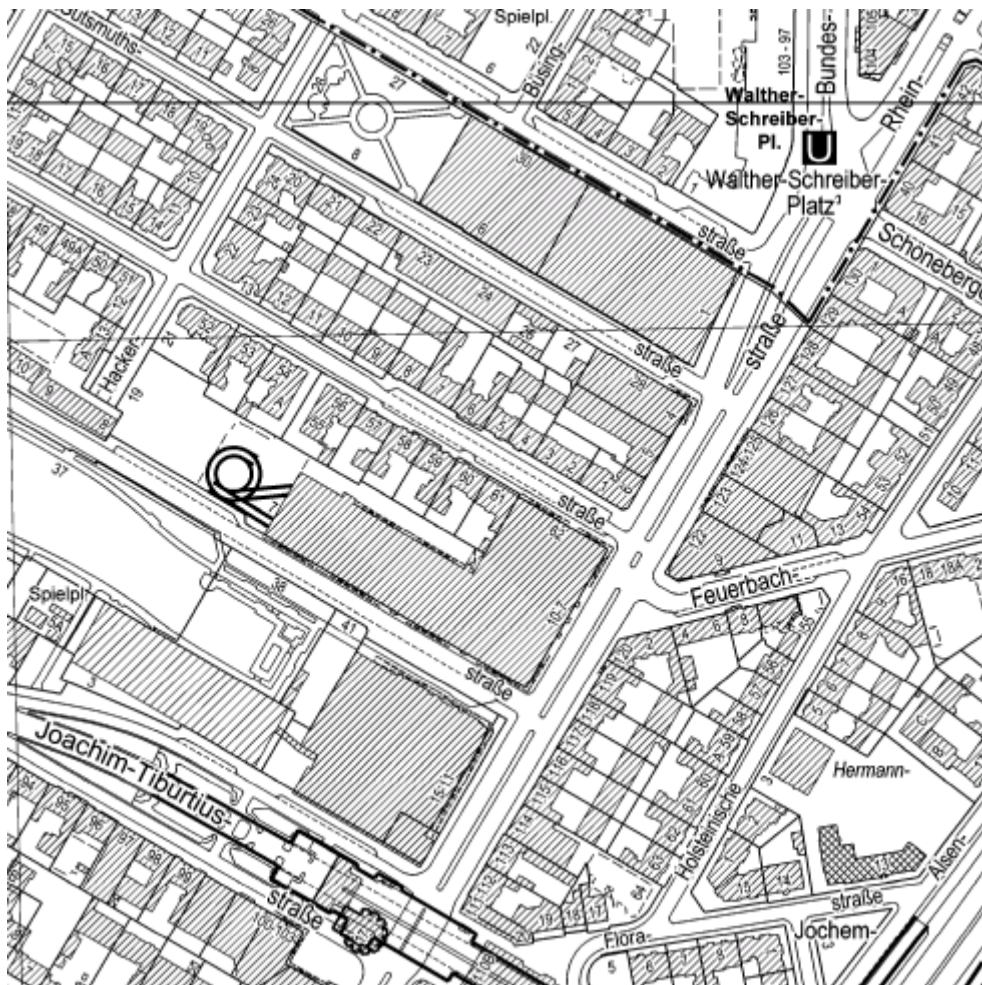
Lokalisierung siehe Karten im Anhang

Die Zentren im Einzelnen

Hauptzentrum (StEP Zentren und Einzelhandel)

Sonstiges Hauptzentrum (FNP)

St. Schloßstraße (A)



Schloßstraße, Teilbereich Nord, M: 1:4000

Planungsrecht

FNP: M1 beiderseits der Schloßstraße, W1 dahinter, Einzelhandelskonzentration (aus der Rheinstraße kommend) vom Walther-Schreiber-Platz bis zur Grunewaldstraße und in die Albrechtstraße abknickend

B-Pläne: XII-170 (Karstadt, MK), XII-115 (Wertheim, MK), XII-303 (Entwurf; Schloßgalerie, MK), XII-223 (WA, GB), XII-151 (WA), XII-89a (Kreisel, MK), XII-305 (Entwurf; Dünther Str., MI)

BNP: gemischtes Gebiet IV/3, südlich Zimmermannstr. bis Grunewaldstr.
allgemeines Wohngebiet IV/3, südlich Grunewaldstr. allgemeines Wohngebiet II/2

In der Schloßstraße ist ein nennenswertes Entwicklungspotential vorhanden.



Schloßstraße, Teilbereich Süd, M 1:4000

Kenndaten

BGF Bestand ca. 155.000 m²

VK Bestand: ca. 100.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 7.700

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 4.000 (51,9%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 30.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.700 (15,6%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 60.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.000 (8,3%)

„Die Schloßstraße ist ein gewachsenes Einkaufszentrum mit traditionell überörtlichem Einzugsbereich in Bezirken mit überdurchschnittlicher Kaufkraft. Die Schloßstraße ist das Berliner Einkaufszentrum mit dem höchsten Bestand an Einzelhandelsflächen, den meisten Warenhäusern und den im Durchschnitt größten Einzelhandelsbetrieben, den wenigsten Billiganbietern und einem relativ geringen Leerstand. Die Schloßstraße verfügt neben den umfangreichen

Einzelhandelsangeboten über wichtige Bestandteile eines Hauptzentrums – über kommunale Einrichtungen (Rathaus und Bezirksamt) sowie über ein Kinocenter und ein Theater. Aufgrund des hohen Anteils an hochwertigen Warenangeboten und einer ausgewogenen Branchenstruktur gehört die Schloßstraße zu den beliebtesten Berliner Einkaufsstraßen mit einem Einzugsbereich, der den gesamten Berliner Südwesten umfasst.“¹⁶

Hauptanbieter

Forum Steglitz (BGF oberirdisch 51.752 m²) 22.000 m² VK; Wertheim (BGF 51.319 m²): 24.000 m² VK; Karstadt (BGF 43.744 m²): 20.000 m² VK; C&A: 5.000 m² VK; Peek & Cloppenburg: 5.000 m² VK; Anson's: 3.000 m² VK ; Schloßstr.110: 6.000 m² VK (davon: Saturn 3.000 m² VK ; Hugendubel 2.000 m² VK; Kaiser's 1.000) m² VK; Galeria: 4.000 m² VK; „Werken, Spielen, Schenken“: 1.200 m² VK; Globetrotter: 3.000 m² VK; Woolworth: 1.000 m² VK; Strauss Innovation: 800 m² VK; Minimal, Aldi, Kaiser's, Reichelt, Lidl, Edeka; Boutiquen, spezialisierter Einzelhandel, alle Banken

Entwicklungspotential: ca. 50.000 m² VK

Stärkung des Hauptzentrums Schloßstraße durch Entwicklung unterausgenutzter Lagen, Gestaltkonzept in Vorbereitung

- Schloßgalerie: 22.000 m² VK
- „Towncenter“ Karstadt/Wertheim
- Umbau Forum Steglitz

¹⁶ Zentrenatlas, 2004, S.147

Besonderes Stadtteilzentrum (StEP Zentren und Einzelhandel)
Besonderes Mittelzentrum (FNP)
Ze, Zehlendorf-Mitte (B)



Zehlendorf Mitte, Teilbereich Nord, M 1:4000

Planungsrecht

FNP: M2 beiderseits Teltower Damm und östlich Clayallee, W2 westlich Clayallee, Einzelhandelskonzentration zwischen Scharfe Straße und Mühlenstraße

B-Pläne: X-32 (MI, SO), X-32-1 (Stadtbad, SO), X-113 (Entwurf, MI), X-177 (Entwurf, MK, WA), X-2 (MK), X-20 (MK), X-164 (Entwurf; MK entlang Teltower Damm, WA Gartenstraße), X-70-1 (MI, WA), X-169 (Entwurf; MI), X-170 (Entwurf; MI), X-65 (MI, WA, SO)

BNP: gem. Gebiet III/3, östlich Clayallee gemischtes Gebiet II/2

In Zehlendorf-Mitte ist nennenswertes Entwicklungspotential vorhanden.

Kenndaten

BGF Bestand ca. 29.000 m²

VK Bestand: ca. 19.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 3.500

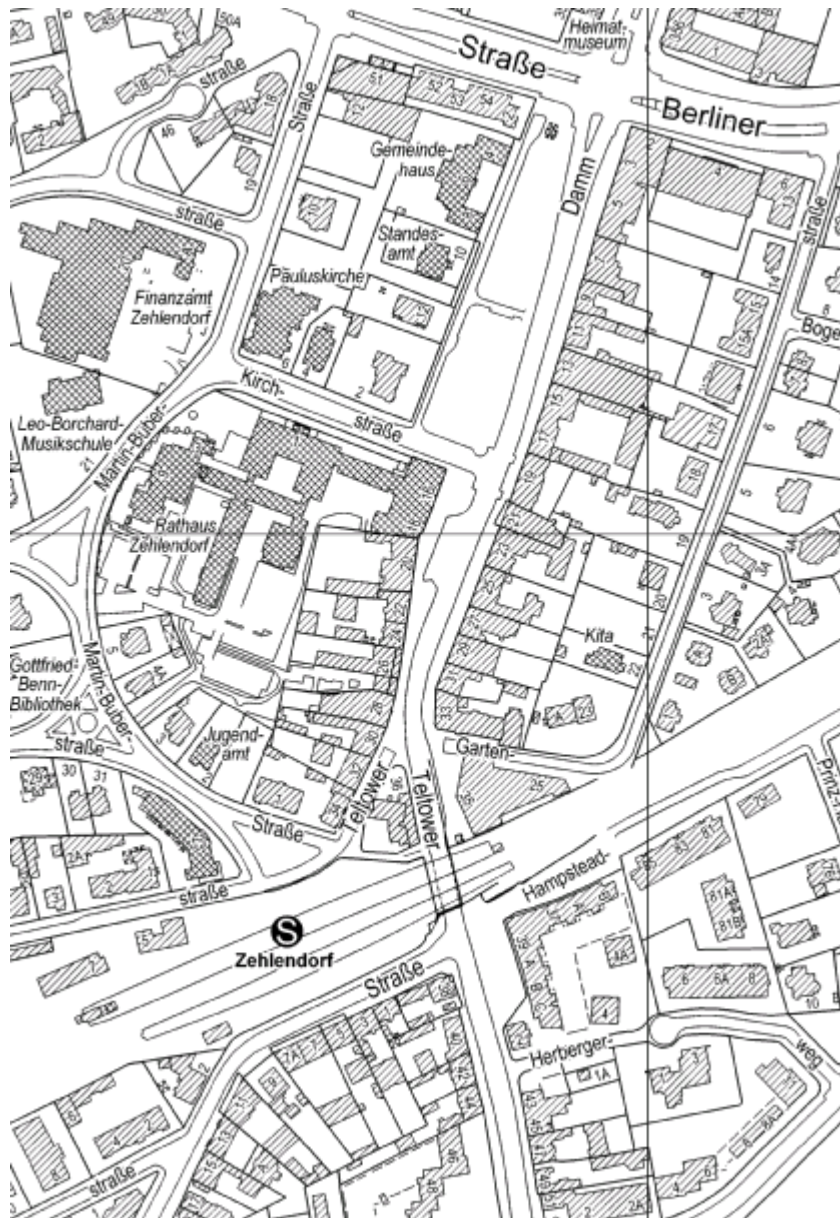
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.200 (62,8%)

Erreichbare Einwohner (1.000m-Radius): ca. 15.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.300 (35,3%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 29.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 7.300 (25,1%)



Zehlendorf Mitte, Teilbereich Süd, M 1:4000

„Zehlendorf Mitte ist ein gewachsenes Einkaufszentrum mit traditionell auf Zehlendorf begrenztem Einzugsbereich in einem dünn besiedelten Umfeld mit überdurchschnittlich hohen Einkommen. Im Zentrum Zehlendorf Mitte überwiegen bei einer ausgewogenen Branchenstruktur kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Bei einer Durchschnittsgröße der Einzelhandelsbetriebe von ca. 160 m² VK und einem Flächenangebot von insgesamt knapp 19.000 m² Einzelhandelsfläche gehört Zehlendorf Mitte zu den von der Fläche her kleinsten Berliner Einkaufszentren.“¹⁷

Mit dem ehemaligen Rathaus Zehlendorf, Sitz der BVV Steglitz-Zehlendorf und Dienort mehrerer Abteilungen des Bezirksamtes Steglitz- Zehlendorf und einem Kino sind im Zentrum Zehlendorf einige der wichtigsten kommunalen Einrichtungen angesiedelt. Auf dem Grundstück des ehemaligen Stadtbades an der Clayallee soll die sog. „Zehlendorfer Welle“, ein Gebäudekomplex mit Wellness, Spa, öffentlichem Schwimmbad und weiteren Nutzungen entstehen.

¹⁷ Zentrenatlas, 2004, S.153

Hauptanbieter

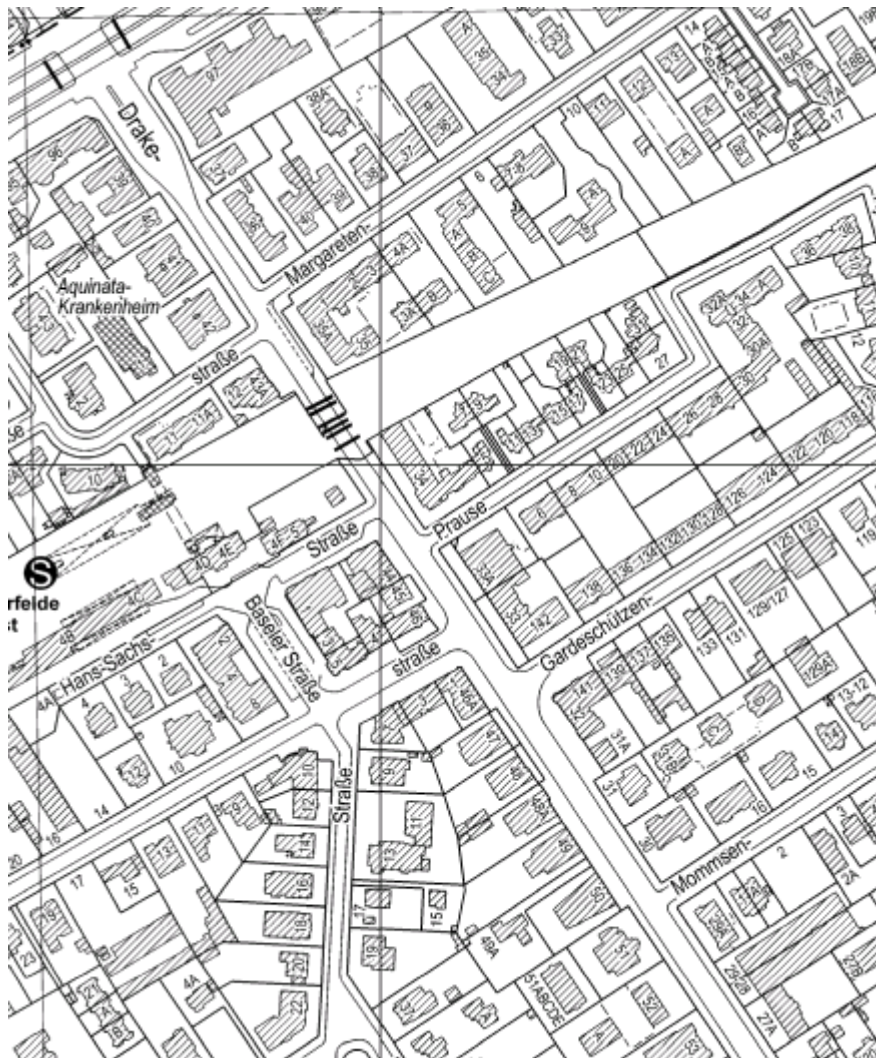
Woolworth (2.000 m² VK), Forum Zehlendorf (1.000 m² VK) (Thalia, Rossmann)
Strauss Innovation, Kaiser's, Reichelt, MeyerBeck, Banken

Entwicklungspotential: ca. 7.000 – 8.000 m² VK
ehem. Stadtbad- Grundstück: 5.000 m² VK
Kaiser's- Grundstück: 2.000 m² VK
Grundstück Teltower Damm 15-17: 1.000 m² VK

Ortsteilzentren (5) (nach FNP und StEP Zentren und Einzelhandel)

Es gibt deutliche Unterschiede in der Größe der Zentren. Die periphere Lage von Wannsee rechtfertigt die Einordnung der Königstraße als Ortsteilzentrum, trotzdem sie mengenmäßig nur der D- Kategorie zuzuordnen ist. Demgegenüber wird der Mexikoplatz (F-Kategorie) mit seinen 800 m² VK dieser Einstufung nicht gerecht.

Li, Lichterfelde West (Drakestraße/ Unter den Eichen) (C1)



M 1:4000

Planungsrecht

FNP: W2 zwischen Unter den Eichen bis Gardeschützenweg/ Curtiusstraße, W3 Richtung Südosten, Symbol Einzelhandelskonzentration

B-Pläne: XII-136 (GE, WA), XII-245 (WA)

BNP: von Unter den Eichen bis Gardeschützenweg/ Curtiusstr. allgemeines Wohngebiet III/3, westlich anschließend allgemeines Wohngebiet II/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 15.000 m²

VK Bestand: ca. 10.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.000

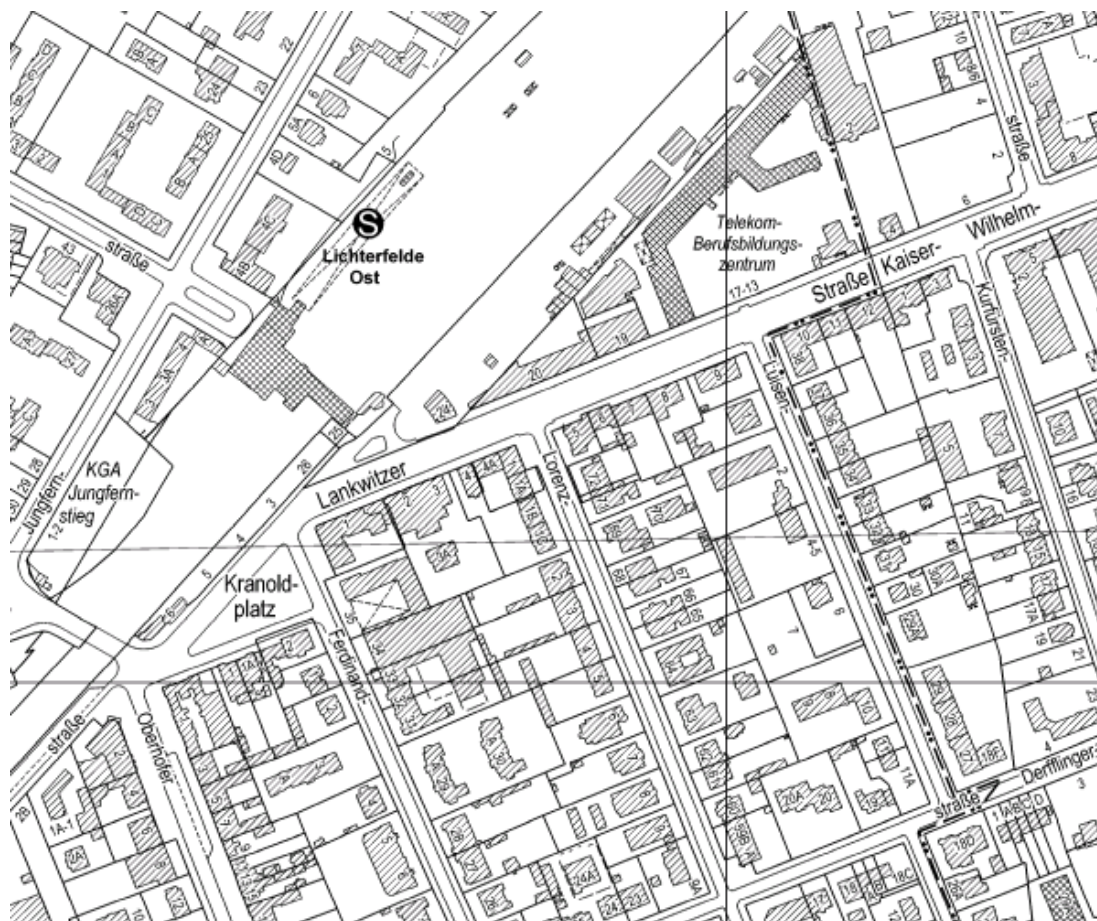
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.200 (24%)
Erreichbare Einwohner (1.000m-Radius): ca. 15.000
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.700 (31,3%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 34.000
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.500 (13,2%)

Es handelt sich um das historische Zentrum für die Villenkolonie Lichterfelde-West („West- Bazar“) am Bhf. Lichterfelde-West (Baseler Str.) und in der Drakestraße bis Unter den Eichen.

Mehrere Supermärkte (Kaiser's, Reichelt, Lidl, ALDI, 2x Plus), Bio- Lüske, kleinteilige Läden, Banken

In der Nähe (Curtiusstraße) besteht die Gefahr einer Fehlentwicklung, da Einzelhandel in das westlich angrenzende beschränkte Arbeitsgebiet bzw. auf das Bahngelände (Hans-Sachs-Straße) drängt. Das Ortsteilzentrum darf sich nicht nach Westen ausdehnen, da hier Konflikte zum direkt angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu befürchten sind. Das gewachsene Zentrum am Bahnhof und entlang der Drakestraße muss gestärkt werden.

Li/La, Lichterfelde Ost (Kranoldplatz, Lankwitzer Str., Kaiser-Wilhelm-Str.) (C2)



M 1:4000

Planungsrecht

FNP: M2 nördlich Lankwitzer Straße, W2 südlich Lankwitzer Straße, W3 westlich Oberhofer Weg, Symbol Einzelhandelskonzentration

B-Plan: -

BNP: nördlich Lankwitzer Str. beschränktes Arbeitsgebiet III/3, südlich Lankwitzer Str. gemischtes Gebiet III/3, entlang Oberhofer Weg gemischtes Gebiet II/3

In Lichterfelde- Ost ist nennenswertes Entwicklungspotential vorhanden.

Kenndaten:

BGF Bestand ca. 13.000 m²

VK Bestand: ca. 8.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.600

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600 (46,4%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 19.500

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.700 (24,1%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 40.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.200 (13%)

Es handelt sich um das historische Zentrum am S-Bhf. Lichterfelde-Ost („Ost-Bazar“) zur Versorgung der Villenkolonie Lichterfelde Ost
Kaiser's, minimal, Aldi, Reichelt, Plus, kleinteilige Läden, Banken

Wochenmarkt auf dem Kranoldplatz

Entwicklungspotential: 6.000- 8.000 m² VK

Zentrenverträgliche Stärkung des Ortsteilzentrums durch Entwicklung nördlich der Lankwitzer Straße entlang der Bahn.

- Lankwitzer Straße 19-24 (Prof. Tonon): 4.000 m² VK
- Lankwitzer Straße 13-17 (Telekom-Grundstück): ca. 4.000 m² VK

Weitere Grundstücke der Telekom im beschränkten Arbeitsgebiet stehen derzeit zum Verkauf. Hier ist bereits Einzelhandel vorhanden.

La, Leonorenstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße (C3)



M 1:5000

Planungsrecht

FNP: W2, Symbol Einzelhandelskonzentration

B-Plan: XII-43 (MI an der Leonorenstr., WA dahinter)

BNP: Streifen gemischtes Gebiet entlang Leonorenstraße und Kaiser-Wilhelm-Str. III/3, sonst allgemeines Wohngebiet III/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 9.000 m²

VK Bestand: ca. 6.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 7.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 3.500 (50%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 23.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.200 (18,2%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 49.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700 (9,6%)

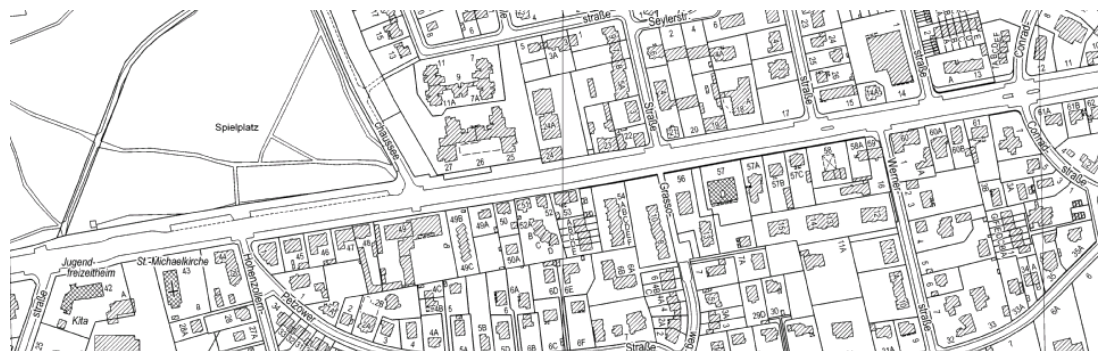
Zentrum des Ortsteils Lankwitz zwischen S-Bahnhof und Dreifaltigkeitskirche.

Woolworth: 1.000 m², Reichelt, 2x Plus, kleinteilige Läden, Banken

Wochenmarkt vor dem Finanzamt

wenig Entwicklung, städtebauliche Neuordnung im Bereich Lankwitz- Kirche
wünschenswert

Wa, Königstraße (D4)



M 1:4000

Planungsrecht

FNP: W3 entlang Königstraße von Königstr.49 bis Straße Am Großen Wannsee,
westlich und dahinter W4 LP, Symbol Einzelhandelskonzentration

B-Pläne: X-152c (Entwurf, WA, SO), X-115 (WA), X-98 (WA), X-152b (Entwurf, MI an
der Königstraße, WA), X-89 (WA, SO)

BNP: Streifen MI (II/3) nördlich Königstraße zwischen Straße Am Großen Wannsee
und Wald; Streifen MI (II/2) südlich Königstraße zwischen Wernerstraße und
Hohenzollernstraße sowie Chausseestraße und Lange Stücken

Kenndaten

BGF Bestand ca. 4.600 m²

VK Bestand: ca. 3.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 1.800

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.500 (83,3%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 4.500

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.300 (51,1%)

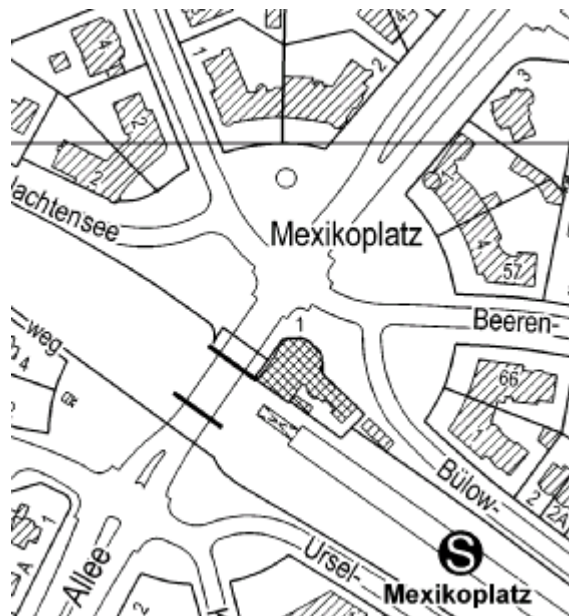
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 6.400

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.800 (43,7%)

„Zentrum“ des Ortsteils Wannsee in klassischer Streulage: typisches „Straßendorf“ an der stark befahrenen, hier vierspurigen Bundesstraße 1: Einzelhandel erstreckt sich lückenhaft beiderseits der Königstraße zwischen Straße zum Löwen und Chausseestraße.

Plus, minimal, Aldi, kleinteilige Läden, Banken

Ze, Mexikoplatz (F4)



M: 1:3000

Planungsrecht

FNP: W3, Einzelhandelskonzentration

B-Plan: X-13 (MI am Mexikoplatz)

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1300 m²

VK Bestand: 800 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.200 (88%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 9.700

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.300 (23,7%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 19.200

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.200 (6,2%)

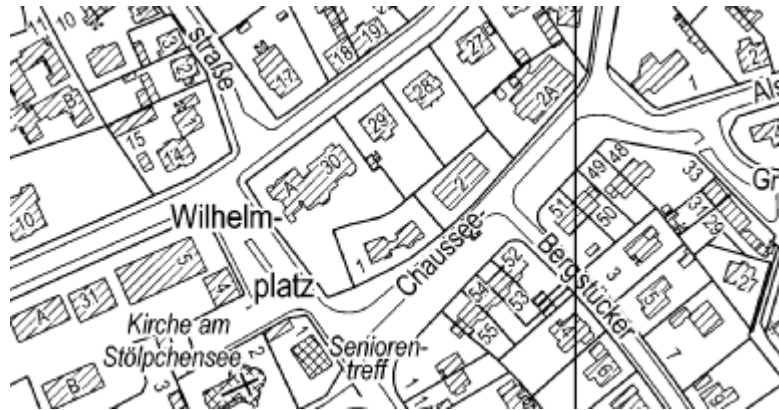
Denkmalgeschützte Platzanlage mit Jugendstil- Bahnhof. Spar, kleinteilige Läden, Dresdner Bank

Nahversorgungsbereiche (23)

Es handelt sich um kleinere Standorte mit Angeboten des täglichen Bedarfs, hier sortiert nach Ortsteilen.

Ortsteil Wannsee

Wa, Wilhelmplatz/ Chausseestraße (F8)



M: 1:3000

Planungsrecht

FNP: W4 LP

BNP: gemischtes Gebiet II/2

Kenndaten

BGF Bestand ca. 770 m²

VK ca. Bestand: 500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 1.800

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.600 (88,8%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 3.100

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 1.700 (54,8%)

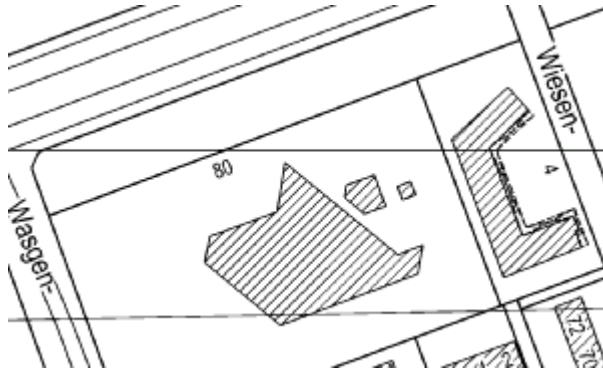
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.400 (29,7%)

Historische Ortslage Stolpe. MeyerBeck.

Ortsteil Nikolassee

Ni, Potsdamer Chaussee (Düppel Nord - Bogenhaus) (E4)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W3

B-Pläne: X-145 (GE, SO, WA), X-31 (SO Studentendorf, WR)

Kenndaten

BGF Bestand ca. 2.300 m²

VK Bestand: 1.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca.3.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.600 (53%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 9.500

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.000 (42,1%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 17.900

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.500 (30,7%)

Kleines Zentrum für die Siedlung Düppel-Nord. Reichelt, Penny

Ni, Hohenzollernplatz (F5)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W3

BNP: allgem. Wohngebiet II/2

Kenndaten:

BGF Bestand ca. 1.230 m²

VK Bestand: 800 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 1.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.500 (100%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 5.500

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.800 (69%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 10.600

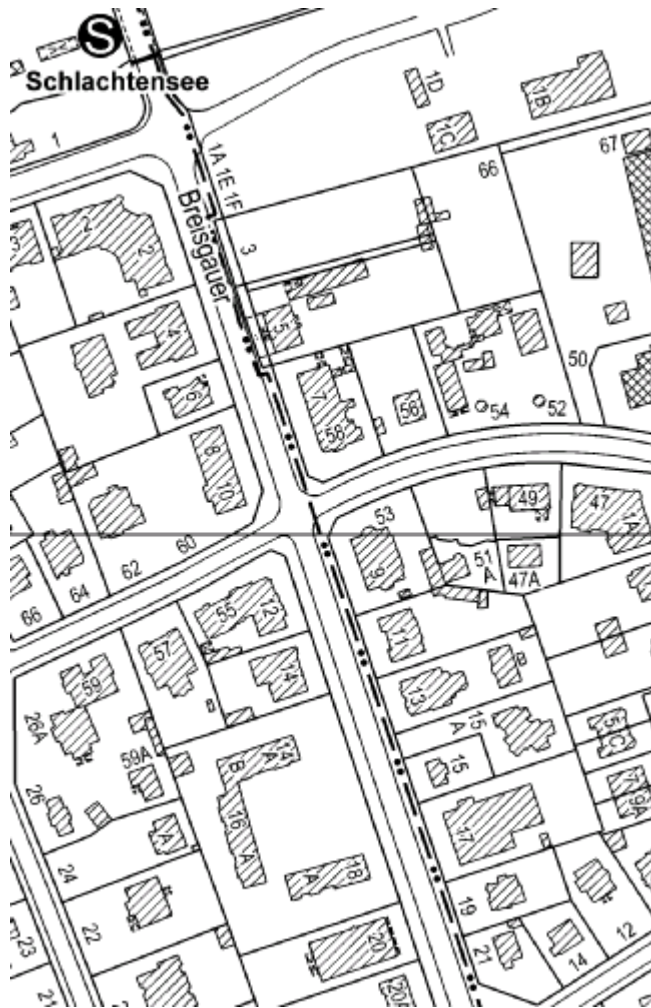
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.900 (27,3%)

Kleines Zentrum am S-Bhf. Nikolassee

kleinteilige Läden

Aktuell ist durch die Schließung des MeyerBeck- Ladens eine negative Entwicklung, nämlich der Verlust der Nahversorgung in diesem Bereich, festzustellen. Hier muss auf eine Nachnutzung des Standortes mit vergleichbarem Angebot hingewirkt werden.

Ni/Ze, Breisgauer Straße (E1)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: M2 östlich Breisgauer Str. zw. Bahn und Matterhornstr., sonst W4 LP
B-Plan: X-122 (GE), X-122-2 (Entwurf; MI,WA) für Block zwischen Bahn und Matterhornstr.

BNP: allgemeines Wohngebiet II/2
nennenswertes Entwicklungspotential

Kenndaten

BGF Bestand ca. 3.550 m²

VK Bestand: 2.300 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.200 (48%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 8.300

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.200 (26,5%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 16.100

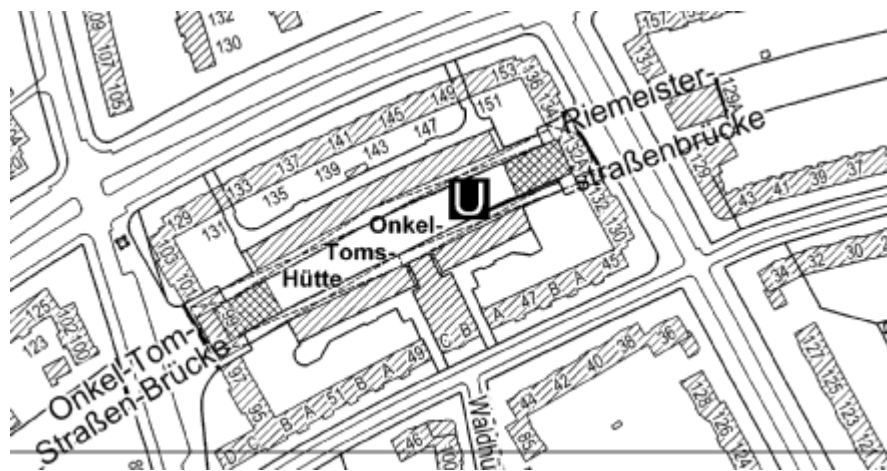
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.500 (15,5%)

Kleines Zentrum für den „Bereich Schlachtensee“. Die Breisgauer Straße bildet die Grenze zwischen den Ortsteilen Nikolassee und Zehlendorf. Kleinteilige Läden, ALDI, Edeka, MeyerBeck

Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Schlachtensee offen.

Ortsteil Zehlendorf

Ze, U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte (E2)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet III/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 3.000 m²

VK Bestand: ca. 2.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.400

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600 (48,1%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 10.200

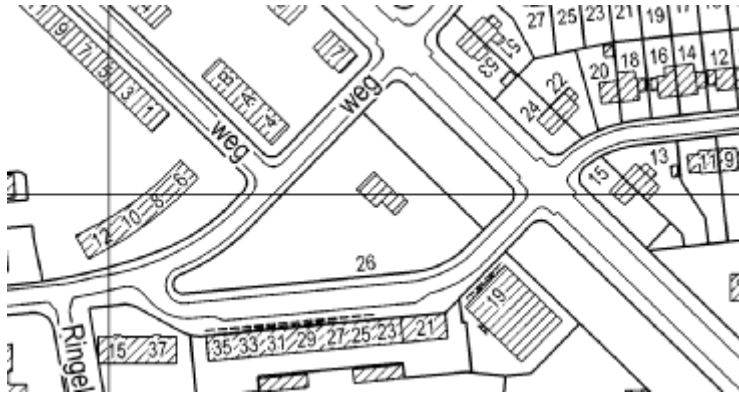
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.400 (33,3%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 18.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.200 (17,7%)

„Ladenstraße“ im U-Bahnhof zur Versorgung der Siedlung „Onkel-Toms-Hütte“.
Kleinteilige Läden, ALDI, MeyerBeck

Ze, Ladiusstraße (Ladiusmarkt) (E6)



M 1: 3000

Planungsrecht

FNP: W2

B-Plan: X-12-1 (SO, WR), X-12-2 (Entwurf; MI, WR)

Entwicklungspotential

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.850 m²

VK Bestand: 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 4.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 3.000 (66,6%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 10.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.000 (40%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 15.500

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.500 (22,5%)

Versorgungsstandort für Zehlendorf-Süd. Wochenmarkt, kleinteilige Läden, Minimal

Entwicklung: hier ist seit längerem eine Stärkung des kleinen Zentrums durch die Vergrößerung des Angebots unter Beibehaltung des Wochenmarktes geplant.

Ze, U-Bhf. Krumme Lanke (E8)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W4

B-Plan: X-11 (MI, WR)

BNP: allgemeines Wohngebiet II/2

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.850 m²

VK Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.300

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.200 (95,6%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 8.600

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.800 (55,8%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 19.700

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.900 (19,8%)

Kleinere Läden im direkten Umfeld des U-Bahn- Endhaltepunktes (Umsteigefunktion zum Bus), MeyerBeck

Ze, Ludwigsfelder Str. 53-55 (Düppel- Süd) (F6)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W3

B-Plan: X-73 (SO Läden, WR)

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.100 m²

VK Bestand: ca. 700 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600 (100%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 7.500

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.600 (74,6%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 18.900

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700 (24,8%)

Kleines Versorgungszentrum für die 60er-Jahre-Siedlung Düppel- Süd
MeyerBeck

Ortsteil Dahlem
Da, Dahlem-Dorf (E7)



M 1:3000

Planungsrecht
FNP: W3
B-Plan: X-165 (Entwurf; MI, WA)

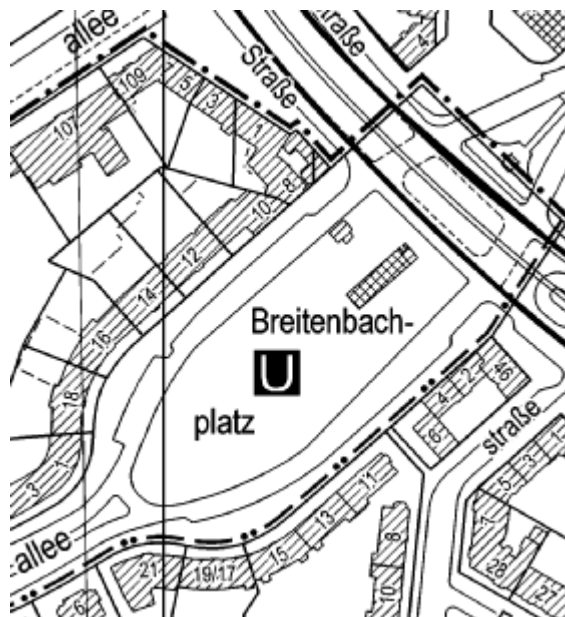
Kenndaten:
BGF Bestand ca. 1.850 m²
VK Bestand: 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 680
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 680 (100 %)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 4.600
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.700 (80,4%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 18.900
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.900 (31,2%)

Kleines Zentrum am U-Bahnhof Dahlem-Dorf, profitiert durch die Nähe zur FU und zu den Dahlemer Museen.

Buchhandlung Schleicher, MeyerBeck, kleinteilige Läden, Banken

Da/St, Breitenbachplatz (F2)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet III/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.500 m²

VK Bestand: 1.000 m²

Kleinteilige Läden. Grenze zu Wilmersdorf.

Ortsteil Steglitz

St, Albrechtstraße (zw. Berlinickestr. und Breite Str.) (D1)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W1 nördlich, W2 südlich, Einzelhandelskonzentration

B-Plan: XII-121 (MI), XII-196 (Straße, WA), XII-93 (MI)

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 7.000 m²

VK Bestand: 4.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 8.600

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.000 (23,2%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 32.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 1.500 (4,6%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 65.600

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.700 (2,6%)

Bereich in direkter Nachbarschaft der südlichen Schloßstraße, günstig zum S- und U-Bahnhof Rathaus Steglitz gelegen. Signatur Einzelhandelskonzentration im FNP (Scharnierfunktion zur Schloßstraße).

SuperSPAR, Kleinteilige Läden

Entwicklung: negativ. Hier ist ein sog. „Trading-Down-Effekt“ zu verzeichnen. Die Einzelhandelsansiedlung erfolgt nicht bzw. nur zurückhaltend, verstärkt sind Leerstände bzw. Billiganbieter anzutreffen. Hier erweist sich die unmittelbare Nähe zur Schloßstraße eher als Standortnachteil.

St. Steglitzer Damm (D5)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 4.500 m²

VK Bestand: ca. 3.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 10.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 4.000 (40%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 28.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.500 (19,6%)

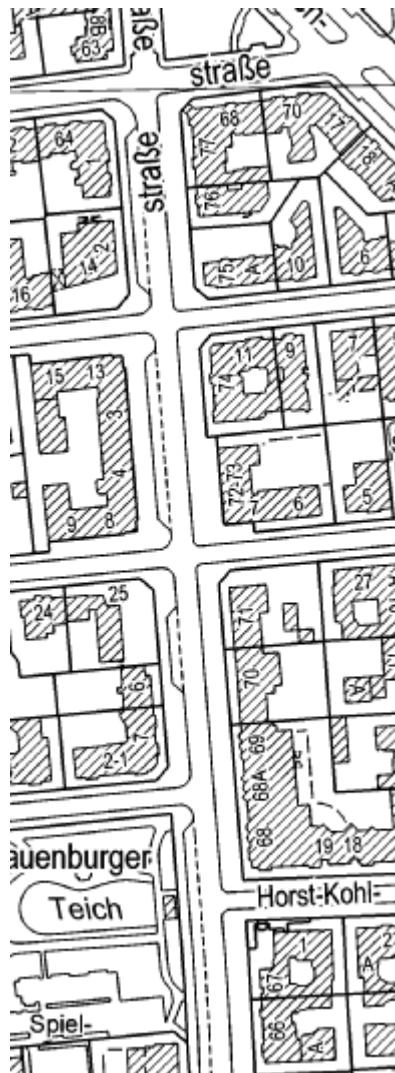
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 56.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 6.000 (10,7%)

Subzentrum für den Ortsteil Steglitz.

Spar, Reichelt, kleinteilige Läden

St, Bismarckstraße (E5)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W1 nördlich Horst- Kohl- Str./ Lauenburger Platz, W3 südlich, Gewerbliche

Baufläche südwestlich Bergstraße

B-Pläne: XII-109 (WA), (XII-50 und XII-128 GE südlich Bergstr.)

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.850 m²

VK Bestand: ca. 1.200

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 10.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 4.000 (40%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 20.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.300 (11,5%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 43.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.000 (6,9%)

Klassische Streulage: Läden erstrecken sich lückenhaft beiderseits der Bismarckstraße zwischen Feuerbach- und Bergstraße. Kein Zentrum im Sinne einer „Mitte“ definierbar. Kleinteilige Ergänzungen sind im Einzelfall möglich und zu prüfen. Supermärkte südlich Bergstraße im Gewerbegebiet. Eine weitere Entwicklung hier würde die nördliche Bismarckstraße schwächen.

Aldi, Kaiser's (im Gewerbegebiet südlich der Bergstraße); Minimal, kleinteilige Läden nördlich Bergstraße, Leerstand

St. Siemens-/ Halskestraße (E9)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.800 m²

VK Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 10.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.300 (23%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 26.400

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.600 (9,8%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 53.500

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.300 (4,3%)

kleinteilige Läden, Leerstand

St. Südende (E10)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2, Grün entlang der Bahn

BNP: allgemeines Wohngebiet II/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.800 m²

VK Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.400

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 5.200 (96,2%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 17.100

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.300 (25,1%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 31.400

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.500 (7,9%)

Kleines Zentrum am S-Bahnhof für den Bereich Südende. Kleinteilige Läden, Lidl.

St, Birkbuschstraße (E11)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.800 m²

VK Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 8.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 3.400 (40,2%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 28.200

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.600 (9,3%)

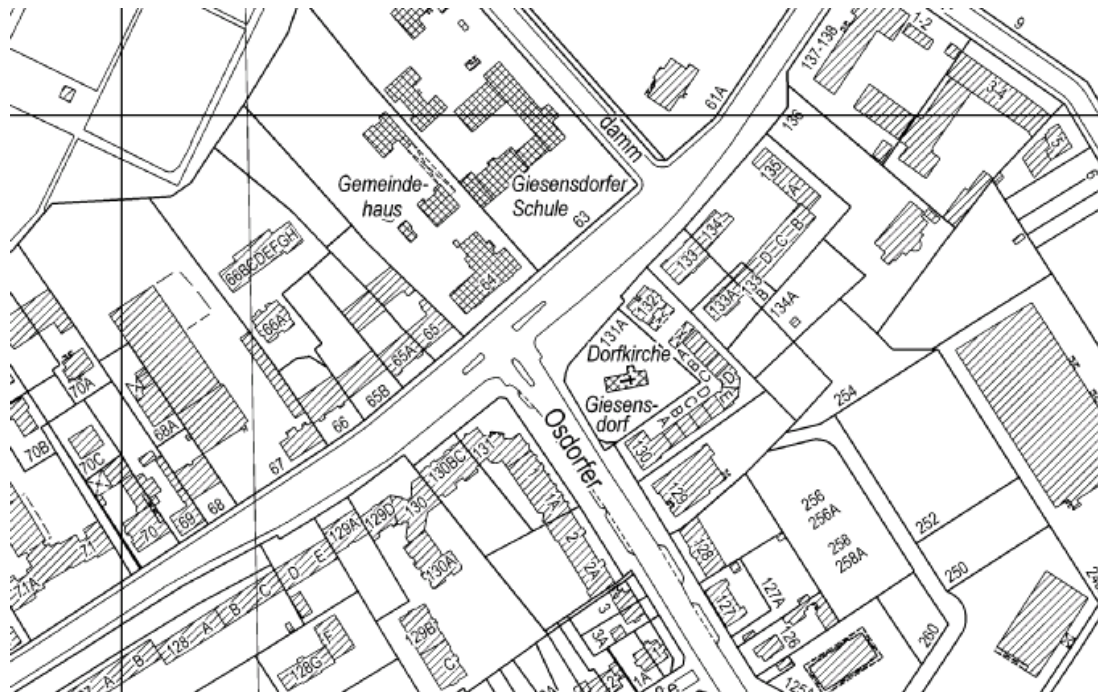
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 58.500

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.300 (3,9%)

Kleines Zentrum an der Kreuzung Birkbuschstraße/ Klingsorstraße. Kleinteilige Läden, Meyer Beck, Penny, Schlecker. Im weiteren Verlauf der Birkbuschstraße Richtung Schloßstraße weitere kleine Läden: Zeitungen, Fahrräder, Apotheke, Blumen, Theaterkasse.

Ortsteil Lichterfelde

Li, Giesensdorf (Ostpreußendamm/ Osdorfer Str./ Hildburghauser Str.) (D2)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: M2 nördlich Ostpreußendamm, Gewerbliche Baufläche nordöstlich Osdorfer Str., W3 südwestlich Osdorfer Str.

B-Pläne: XII-22 (Osdorfer Straße, WA), XII-177a (MI, GE)

BNP: Streifen gemischtes Gebiet entlang Ostpreußendamm III/3
nennenswertes Entwicklungspotential

Kenndaten

BGF Bestand ca. 6.000 m²

VK Bestand: 4.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 3.400

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 1.500 (44,1%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 16.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.700 (23,1%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 32.500

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.000 (15,3%)

Penny, Reichelt, Aldi, partiell kleinteilige Läden Ostpreußendamm zwischen Einmündung Osdorfer Str. bis Kreuzung Wismarer Str., Leerstand

Entwicklungspotential: ca. 4.000 m² VK

Durch das genehmigte Projekt mit Einzelhandel und Wohnen auf dem Grundstück Ostpreußendamm 60 (VK 2.140 m²) wird sich die VK im Gebiet deutlich erhöhen.

Hinzu kommen weitere im Bau befindliche Flächen im Gewerbegebiet

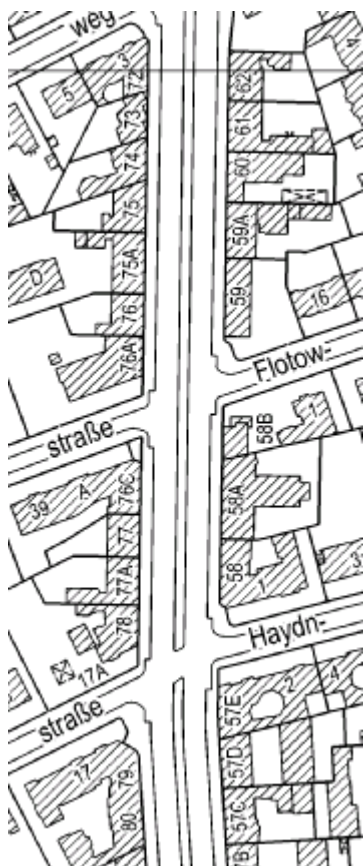
Hildburghauser Str./ Osdorfer Straße (Schuhmarkt, Rossmann), wo bereits mehrere

kleinflächige Anbieter (Aldi, Reichelt, Getränkemarkt Fristo, Video) eine - kumulativ gesehene - Großflächigkeit erzeugt haben.

Die ehemalige Dorflage Giesensdorf ist als solche heute kaum noch erkennbar. Entsprechend überformt zeigen sich die ehemals dörflichen Strukturen. Durch eine Vielzahl von Neubauten der Zeit nach dem 2. Weltkrieg konnte sich keine städtebaulich ablesbare Zentrenstruktur entwickeln. Der derzeitige Besatz an Einzelhandel erklärt sich insbesondere durch die Entwicklung im benachbarten, aber städtebaulich nicht integrierten Gewerbegebiet Hildburghäuser Straße am S-Bahnhof Osdorfer Straße. Durch die Aufgabe des ehemals hier ansässigen ALDI-Auslieferungslagers und die Teilung der Fläche entstand in den letzten 2 Jahren eine ungeordnete, diffuse Agglomeration solitärer Verkaufseinheiten mit jeweils vorgelagerten Stellplätzen. Der Bereich hat keine Beziehung zur Umgebung und kann nicht als „neues Zentrum“ angesehen werden.

Die Entwicklung geht weit über eine „Nahversorgung“ hinaus. Die Anbieter zielen auf Käufer mit Kfz ab. Diese Fehlentwicklung ist jedoch etabliert und nicht mehr umkehrbar.

Li, Hindenburgdamm (D3)



(exemplarisch Teilbereich Nord) M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2 zwischen Wolfensteindamm und Klinikum, W3 bis Drakestraße

B-Pläne: XII-145 (Hindenburgdamm, WA), XII-127 (WA), XII-82 (Schule), XII-233 (WA), XII-144 (WA), XII-120 (Königsberger Str., WA)

BNP gemischtes Gebiet vom Wolfensteindamm bis Klingsorstraße IV/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 5.500 m²

VK Bestand: ca. 3.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 6.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 3.700 (56,9%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 22.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.500 (15,9%)

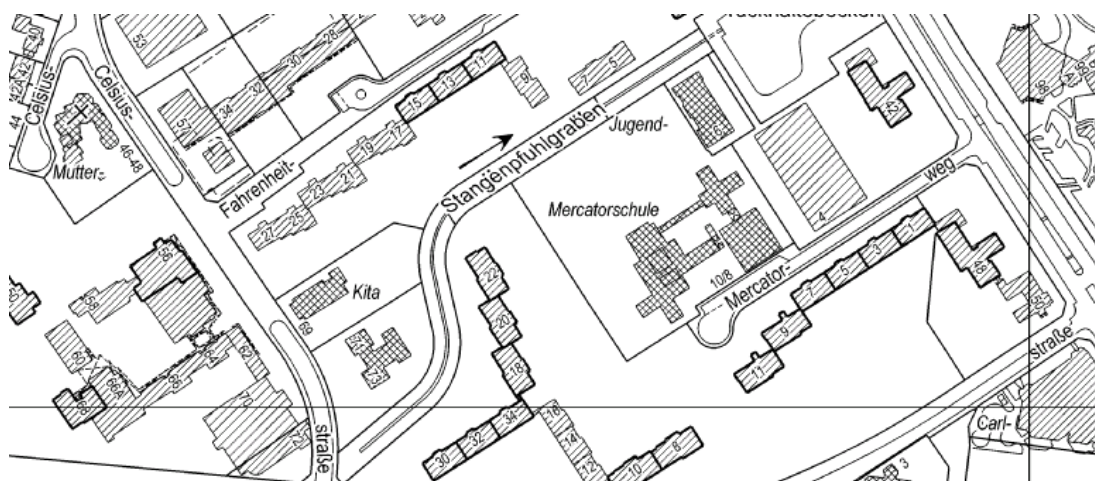
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 46.500

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.000 (6,4%)

Klassische Streulage: Läden erstrecken sich lückenhaft beiderseits des Hindenburgdammes zwischen Händelplatz und Dorfau Lichterfelde. Kein Zentrum im Sinne einer „Mitte“ definierbar.

Kaiser's, Aldi, Edeka, kleinteilige Läden

Li, Lichterfelde Süd (Thermometersiedlung, Woltmannweg) (E3)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

B-Pläne: XII-134a (WA, GB), XII-134b, XII-101a (WA)

Kenndaten

BGF Bestand ca. 2.500 m²

VK Bestand: ca. 1.700 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 7.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 3.000 (42,8%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 16.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.000 (18,5%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 25.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.500 (14%)

Leerstand der Ladenflächen in der Großsiedlung. Es verbleibt ein Schlecker-Drogeriemarkt in der Celsiusstr.57. Supermärkte Kaiser's und REWE in der Osdorfer Str. Nachnutzung der leerstehenden Flächen mit Lebensmitteleinzelhandel vordringliches Ziel.

Li, Saaleckplatz/ Heinersdorfer Str. (F1)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W3

BNP: allgemeines Wohngebiet II/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 1.500 m²

VK Bestand: 1.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 4.700

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 3.100 (65,9%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 18.000

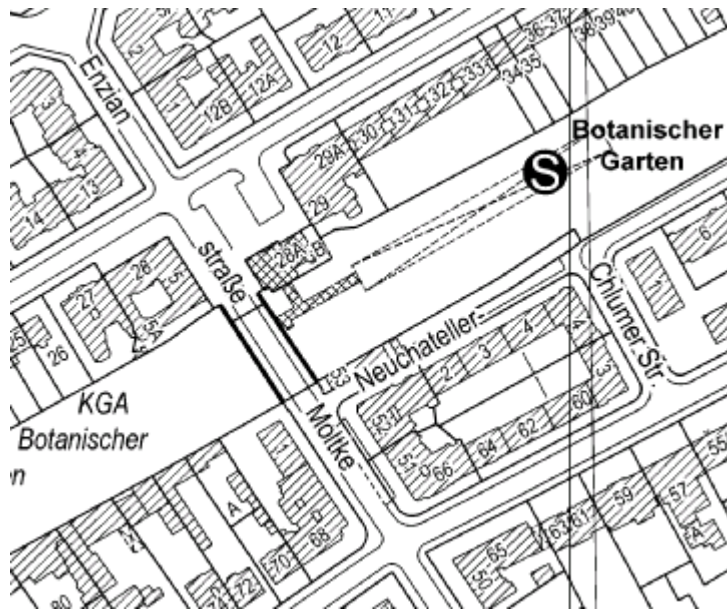
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.200 (12,2%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 34.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.100 (6,1%)

Kleinteilige Läden, Post, Rewe

Li, Enzianstraße (F9)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet III/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 400 m²

VK Bestand: ca. 250 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 6.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 2.300 (35,3%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 21.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 1.600 (7,6%)

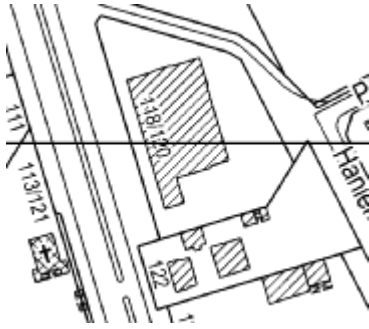
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 40.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.400 (3,5%)

Kleines Zentrum am S-Bhf. Botanischer Garten. Penny, kleinteilige Läden

Ortsteil Lankwitz

La, Malteserstraße 118/120 (F3)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: M2

B-Plan: XII-124 (Fläche f. Landwirtschaft – jetzt Penny, GE)

Kenndaten

BGF Bestand 1.400 m²

VK Bestand 700 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 2.600

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 2.600 (100%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 10.600

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.300 (50%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 22.600

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700 (20,8%)

Kleiner Versorgungsstandort in Lankwitz- Süd an der Grenze zu Marienfelde.
Penny Markt, Plus geplant.

La, Brieger Str. (F7)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W2

B-Plan: -

BNP: allgemeines Wohngebiet II/3

Kenndaten

BGF Bestand ca. 770 m²

VK Bestand: 500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 6.700

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 5.300 (79,1%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 17.600

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.500 (19,8%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 31.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.800 (9%)

Kleiner Versorgungsstandort der 60er- Jahre Siedlung Wedellstraße.
MeyerBeck

Entwicklung neuer Zentren (2)

Li, Lausanner Straße, Schweizer Viertel (N1)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: W3

BNP: allgem. Wohngebiet II/3

BGF Planung ca. 8.000 m²

VK Planung ca. 3.500 m²

Es handelt sich um das Nahversorgungszentrum für das Neue Schweizer Viertel, das Ende 2004 fertiggestellt sein wird. Es umfasst einen Vollversorger (miniMal, 2.600 m² BGF incl. Läden), einen Discounter (Aldi, 1.450 m² BGF incl. Läden), ein Ärztehaus (1.950 m² BGF), ein Gesundheitszentrum (1.900 m² BGF), Büros, Praxen und weitere kleinere Läden.

Die Standortentscheidung wurde durch die vertraglichen Festlegungen zur Nachnutzung der Andrews- Kaserne getroffen. Der Standort dient sowohl der Versorgung des wachsenden Schweizer Viertels als auch der umliegenden Bestandsbebauung. Einer relativ hohen Bevölkerungszahl steht im Bereich Südwest-Lichterfelde eine sehr geringe Nahversorgung gegenüber. Insofern wird das neue Zentrum auch in diesen Bereich ausstrahlen und entsprechende Versorgungsdefizite ausgleichen.

Li, McNair, Platz der US-Berlin-Brigade (N2)



M 1:3000

FNP: M2

B-Plan: XII-301: SO „Versorgungszentrum, Läden, Dienstleistungen“

VK Planung: ca. 3.500 m²

Der Bebauungsplan XII-301 setzt hier ein Sondergebiet „Versorgungszentrum, Läden, Dienstleistungen“ fest. Ziel ist es, an diesem zentralen Ort in der Mitte des Quartiers McNair eine wohnungsnaher Versorgung für den täglichen Bedarf sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Bestandsgebäude sicherzustellen.

Jegliche Entwicklung über eine Nahversorgung hinaus würde insbesondere in verkehrlicher Hinsicht zu erheblichen Konflikten an dieser Schnittstelle von Wohn- und Mischgebiet führen.

Ein „Plus“ Discounter (1.200 m² BGF) ist im Bereich des Mischgebiets an der Goerzallee seit Herbst 2003 vorhanden.

Fachmarktstandorte (4)
Li, Goerzallee 189-223 (FM1)



M 1:3000

Fachmarkttagglomeration StEP
FNP: Gewerbliche Baufläche
BNP: reines Arbeitsgebiet V/3
nennenswertes Entwicklungspotential

BGF Bestand: 40.000 m²

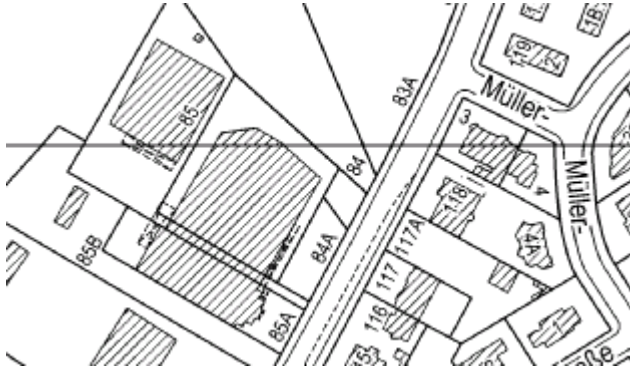
VK Bestand: 24.000 m² (OBI Baumarkt: 13.500 m² + OBI- Gartencenter 4.200 m²;
Roller: 8.000 m²)

Handwerkermarkt

Ehemaliger US-Motorpool. Einziger großer Fachmarktstandort des Bezirks.
Entwicklungspotential: 6.000 m² VK, bezogen einzig und allein auf Möbel, Bau- und Handwerkermarkt. Sortimentsbeschränkung gemäß städtebaulichem Vertrag.

Eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Richtung Südwesten würde eine Entwicklung darstellen, die der planerischen Zielstellung des Bebauungsplanes 6-1B diametral entgegenstünde. Mit diesem Plan wird großflächiger Einzelhandel entlang der Goerzallee Richtung Süden ausgeschlossen. Die hier erheblichen Flächenpotentiale würden die Zentren aller Kategorien im nahen und weiteren Umfeld gefährden.

Li, Ostpreußendamm 85 (FM2)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: M2

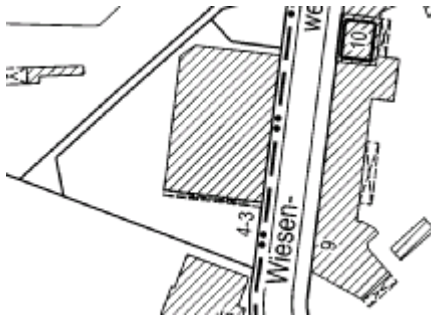
BNP: beschränktes Arbeitsgebiet II/3

BGF Bestand: 14.000 m²

VK Bestand: 9.000 m²

Möbelhof

Li, Wiesenweg 3-4 (FM3)



M 1:3000

Planungsrecht

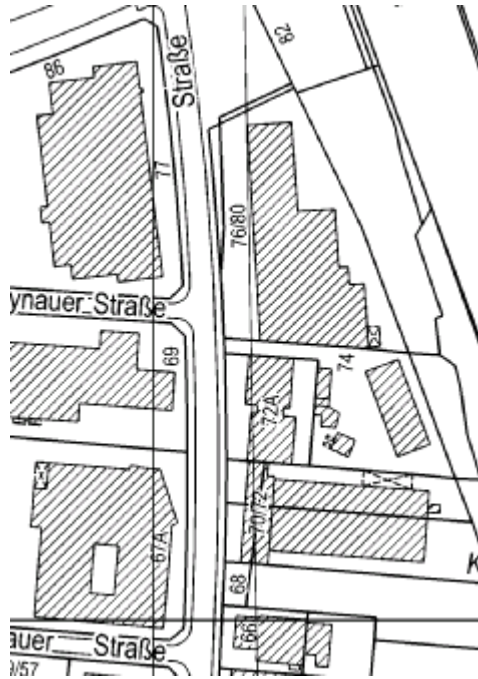
FNP: Gewerbliche Baufläche

B-Plan: XII-189

VK Bestand: 2.000 m²

Baumarkt „Toom“

La. Haynauer Str. (FM4)



M 1:3000

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche

B-Plan: XII-111, 6-5B (Ausschluss großflächiger Einzelhandel) im Verfahren

VK Bestand: 6.000 m²

Gewerbegebiet, in dem bereits größere Einzelhandelsunternehmen ansässig sind.

Domäne Möbel, ALDI

5 Erkenntnisse/ Handlungsempfehlungen

Der Bezirk weist eine gute und relativ feinmaschige Verteilung von Zentren bis hin zu kleinen Nahversorgungsbereichen auf. Lücken sind nur in sehr weiträumigen Villen- und Landhausgebieten vorhanden, die aufgrund ihrer hochwertigen Lage auch keine Nahversorgung mit dem aktuellen Standard (1200 m² BGF, 80 – 90 Stellplätze) vertragen bzw. hinnehmen würden. Die meisten Standorte sind für Fußgänger, ÖPNV und den Autofahrer erschlossen und als Mittelpunkt eines Wohnbereichs durch ihre Integriertheit und Vielfältigkeit mit einem positiven Image versehen.

Die Flächenpotentiale (85.200 m² VK Food und Non- Food) betragen ca. 38% der Bestands- Verkaufsfläche (220.000 m²). Noch deutlicher wird der Zuwachs durch die geplanten Lebensmitteleinzelhandels- Standorte im Bezirk. Hier ist von einem Zuwachs um 50% BGF auszugehen.

Auf Ortsteilebene ist festzustellen, dass insbesondere in Steglitz (44%, durch die Schloßstraße) und Lichterfelde (43%) erhebliche, in Zehlendorf (29%) mittlere Zuwächse zu verzeichnen sind. Im Ortsteil Lankwitz sind kleine Zuwachsraten an der Grenze zu Lichterfelde Ost (Kaiser-Wilhelm-Straße) sowie am Kamener Damm festzustellen. In den Ortsteilen Nikolassee, Dahlem und Wannsee sind dagegen keine nennenswerten Entwicklungen zu erwarten.

Nicht in die Zentrenstruktur passt derzeit der Bereich Giesensdorf. Hier ist eine Entwicklung eingetreten, die, wenn sie weiter anhält, der Größenordnung eines Ortsteilzentrums entspräche, was jedoch städtebaulich nicht ablesbar ist. Zusätzlich ist die Entwicklung mit der in den umliegenden Ortsteilzentren abzugleichen. Eine Steuerung ist hier mit planungsrechtlichen Mitteln nicht mehr möglich. Es kann nur im Einzelfall aufgrund von Verkehrs-, Lärm- oder Häufungsaspekten eingegriffen werden.

Der Versorgungsgrad ist durchweg als angemessen zu bewerten. Hohe Kaufkraft und hohe Mobilität führen auch zu breiter Inanspruchnahme von Angeboten, d.h. Bewohner dieses Bezirks kaufen nicht nur vor ihrer Haustür, sondern wählen auch aus den Angeboten der Gesamtstadt. Dieses Verhalten wird auch nicht durch den „100. Discounter“ geändert.

Es gibt spezielle Problemlagen im Bezirksgefüge, die verstärkt vom Einzelhandel nachgefragt werden:

Hauptverkehrsachsen:

Probleme sind hier die Verstärkung des Verkehrsaufkommens, die Ausrichtung allein auf den motorisierten Kunden und die Störungen in einer ohnehin belasteten Nachbarschaft.

Restflächen entlang der Bahntrassen:

Probleme bilden hier der Verkauf von beliebigen Restflächen durch die Bahn und die damit verbundenen Auswirkungen auf sensible Nachbarschaften.

Brachfallende Gewerbegebiete:

Große Flächen verlieren ihren alten gewerblichen Charakter, durch die Größe und die Nachfrage an mehreren Standorten zugleich entstünden ohne Steuerung neue Zentren, die integrierte Zentren in der Nachbarschaft zerstören. Vorrang hätte die

Großform mit entsprechenden üppigen Stellplatzangeboten, also hoher Flächenverbrauch und städtebaulich minderwertige Kulissen.

Steuerungsmöglichkeiten:

Das Zentrenkonzept bietet dem Bezirk die Möglichkeit, mit fundierten Basisdaten, präziser Verortung des Einzelhandels und der Hierarchisierung der Zentren die jeweiligen Ansiedlungsinteressen substantiell einschätzen und bewerten zu können.

Bei der Beantragung eines Vorhabens kann nunmehr z.B. nach den Kriterien Lage, Größe, Zentrennähe, Sortiment, integrierter Standort, nicht integrierter Standort entschieden werden, ob es sich in die Zentrenstruktur des Bezirks einfügt oder nicht bzw. ob es eine Nahversorgungslücke schließt oder nicht.

Das gleiche gilt für die Bewertung von Handelsgutachten, die im Auftrag von Investoren die Standortentscheidung untermauern sollen. Mit Hilfe des Zentrenkonzepts ist der Bezirk in der Lage, auch Schwächungen bestehender Zentren zu benennen.

Das Zentrenkonzept ist eine informelle bezirkliche Planung, die durch einen BA-Beschluss an Kraft gewinnt.

Das planungsrechtliche Instrumentarium wird konsequent angewandt, es läuft jedoch aufgrund der gängigen Rechtsprechung bzw. aufgrund fehlender konkreter rechtlicher Vorgaben teilweise ins Leere.

Folgende Maßnahmen sind möglich:

Ausschluss großflächigen Einzelhandels durch Bebauungsplan

Problem: kleinflächiger Einzelhandel bis 1.200 m² BGF ist gar nicht oder nur sehr schwierig über Kumulation zu fassen, in der Rechtsprechung wird keine Lösung angeboten. Ausschluss großflächigen Einzelhandels liegt für alle Gewerbegebiete in Zehlendorf vor und wurde in Steglitz für das Industriegebiet Goerzallee und das Gewerbegebiet Kamenzer Damm/ Haynauer Straße eingeleitet.

Vollständiger Ausschluss von Einzelhandel

Der vollständige Ausschluss von Einzelhandel, also auch des kleinflächigen, durch Bebauungsplan, ist nur in sehr gut untersuchten Lagen und mit hohem Begründungsaufwand denkbar. Es wurde im Ortsteil Zehlendorf bei zwei kleineren Flächen durchgeführt, weil sich große Gefahren für nahe Zentren andeuteten. Im Ortsteil Lankwitz wird der generelle Ausschluss von Einzelhandel derzeit für ein Gewerbegebiet an der Siemensstraße vorbereitet.

Dagegen sind in Wohngebieten Nahversorger generell zulässig. Hier kann man kaum bestimmte Wohngebiete auswählen und den Einzelhandel ausschließen. Es ist nur im Einzelfall möglich, über nicht mehr zumutbare Störungen zu entscheiden, wenn z.B. Verkehr und Lärm bestimmte Grenzwerte überschreiten. Diese Grenzwerte zu bestimmen wird immer einer Analyse des Einzelfalls vorbehalten bleiben und in der rechtlich möglichen Beurteilung und der Einschätzung der Anwohner vor Ort durchaus oft divergieren und zu entsprechenden Auseinandersetzungen führen.

Der Bezirk ist bemüht, die teilweise schwachen und in ihren Folgen noch nicht abschätzbaren Steuerungsmittel einzusetzen. Das Zentrenkonzept soll helfen, Thesen für oder gegen Standorte ablesbar zu machen und damit Argumentationshilfe bei handelsstrukturellen Überlegungen sein. Dies wird auch ein Faktor bei gerichtlichen Auseinandersetzungen sein, die hier nicht zu vermeiden sind. Die Rechtsprechung in Berlin ist dazu äußerst dünn. Die generelle Zulässigkeit von kleinflächigen Discountern ist vielfach bestätigt. Im Einzelfall kann ein Nahversorger z.B. aufgrund seiner Stellplatzanzahl, die auf einen überregionalen Einzugsbereich hindeutet, im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sein. Die Bewertung der Kumulation mehrerer kleiner Nahversorger ist nach wie vor strittig.

Handlungsempfehlungen

Erarbeitung einer Strategie für das Hauptzentrum Schloßstraße:

Umsetzung des Konsenspapiers des Ausschusses zur Weiterentwicklung der Schloßstraße.

Restriktive Behandlung der Fachmarktstandorte

Entwicklungsmöglichkeit nur auf einer Teilfläche der Fachmarkttagglomeration an der Goerzallee bei OBI gemäß städtebaulichem Vertrag (Bau-, Möbel- und Gartenmärkte und nicht zentrenrelevante Sortimente).

Genereller Ausschluss von großflächigem Einzelhandel in großen Gewerbe- und Industriegebieten (nicht integrierte Standorte) mit mehreren großen Flächen:

- Gewerbegebiet Kamenzer Damm, (Gesamtgröße ca. 18 ha), 5 größere Einzelflächen à 7.000 m², 8.000 m², 8.500 m², 9.000 m² und 15.000 m²
- Gewerbegebiet Siemensstraße (Gesamtgröße ca. 10 ha), 3 größere Einzelflächen à 9.000 m², 12.000 m² und 14.000 m²
- Industriegebiet Goerzallee (Gesamtgröße ca. 80 ha), 6 große Einzelflächen à 30.000 m², 41.000 m², 64.000 m², 80.000 m² und 89.000 m²

In manchen Fällen reicht der alleinige Ausschluss von großflächigem Einzelhandel nicht aus, da viele kleinflächige hineindrängen. Dadurch werden die kleinen benachbarten Zentren geschwächt, und die gibt es, wie die Studie zeigt, im Bezirk relativ feinmaschig verteilt und den Wohnquartieren zugeordnet. Das Planungsrecht bietet in diesem Zusammenhang derzeit wenig Handhabe, solche Fehlentwicklungen zu steuern. Deshalb könnte nur der generelle Ausschluss von Einzelhandelsunternehmen helfen, die Zentrenpotentiale zu halten und zu stärken. Hierbei ist zu prüfen, ob produzierende Gewerbebetriebe, die auch verkaufen, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausblick

Durch die kürzlich erfolgte Novellierung des Baugesetzbuches erhält das Zentrenkonzept einen zusätzlichen Stellenwert, da es künftig als eine wichtige Begründungshilfe bei der Abwägung diesbezüglicher Fragestellungen in entsprechenden, steuernden Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Die Rechtsprechung zeigt hierzu auf, dass bei der Begründung in Bebauungsplänen gemeindlich beschlossene Zentrenkonzepte die besten und vielfach zwingend notwendigen Voraussetzungen darstellen.

**Zentrenkonzept
Steglitz-Zehlendorf
Zentrenhierarchie**

Hauptzentrum
A
Schoistraße

Besonderes Stadtteilzentrum
B
Zehlendorf-Mitte

Ortszentren

- C1 Lichterfelde West
- C2 Lichterfelde Ost
- C3 Leonorenstraße
- C4 Wannsee-Königsstraße
- C5 Mexikoplatz

Nahversorgungsbereiche

- D1 Albrechtsstraße
- D2 Gleisdorf
- D3 Hindenburgdamm
- D5 Steglitzer Damm

E1 Breisgauer Straße

- E2 U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte
- E3 Lichterfelde Süd
- E4 Potsdamer Chaussee
- E5 Bismarckstraße
- E6 Ladiusstraße
- E7 Dahlem-Dorf
- E8 U-Bhf. Krumme Lanke
- E9 Siemens-/Halskestraße
- E10 Südende
- E11 Birkbuschstraße

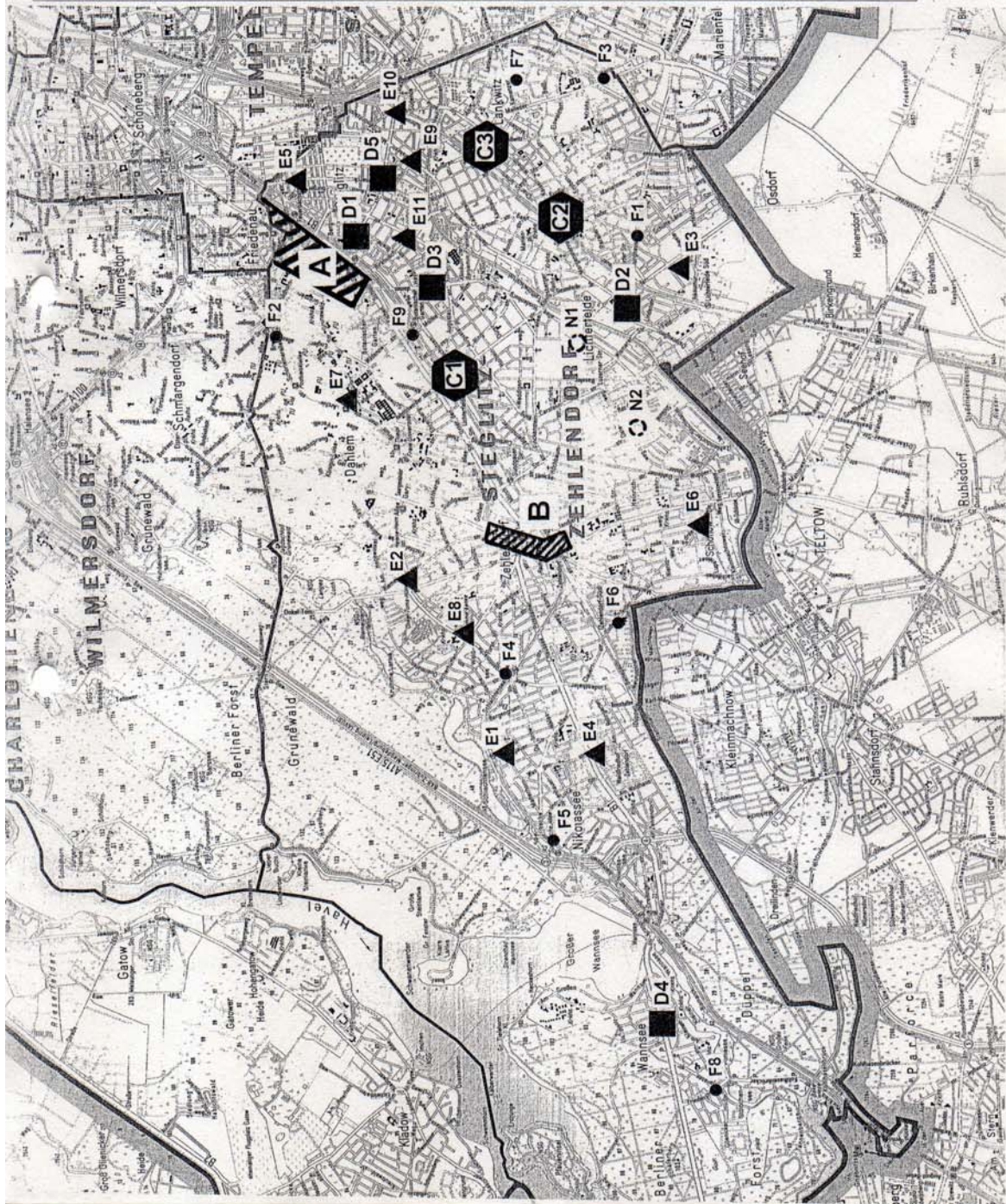
F1 Saaleckplatz

- F2 Breitenbachplatz
- F3 Heidesstr. 116/120
- F5 Hohenzollernplatz
- F6 Luowigskircher Str.
- F7 Brieger Str.
- F8 Wilhelmplatz
- F9 Erzianstr.

Neue Zentren

- N1 Lausanner Str.
- N2 McNair

Bezirkamt Steglitz-Zehlendorf
Planbereich Stadtplanung
Oktober 2004



**Zentrenkonzept
Steglitz-Zehlendorf**
Fachmarktstandorte

Ortsteil Lichtenfelde

FM1 Goerzallee 189-223

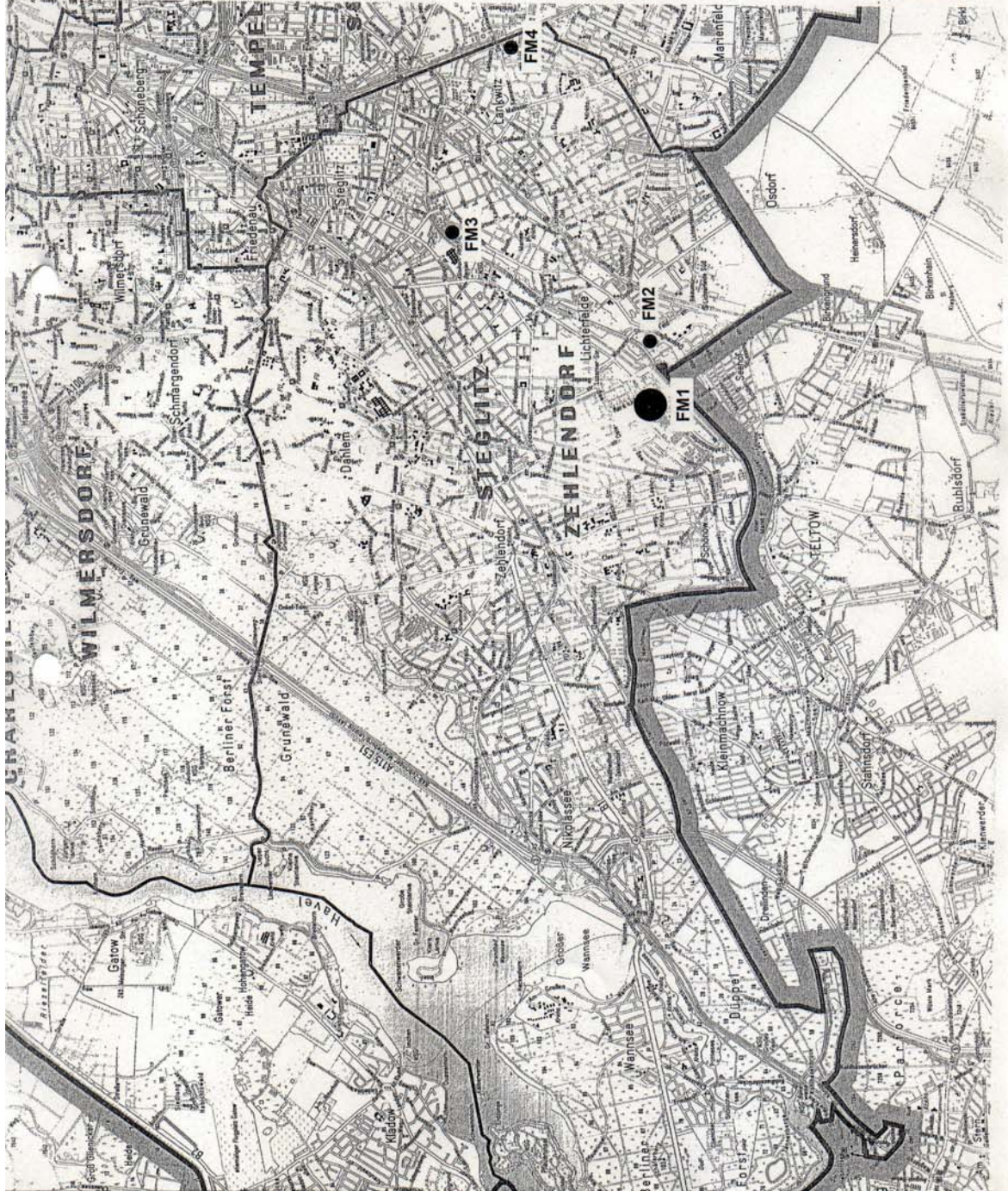
FM2 Ostpreußenamm 84-95A

FM3 Wiesenweg 3-4

Ortsteil Lankwitz

FM4 Haynauer Str.

Büroraum Steglitz-Zehlendorf
Fachbereich Stadtplanung
Oktober 2004



Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf
Zentrenhierarchie nach Ortsteilen

Standort	Kat.	VK Best.	VK Pot.
St, Schloßstraße	A	100.000	50.000
St, Albrechtstraße (zw.Berlinickestr. und Breite Str.)	D	4.500	
St, Steglitzer Damm	D	3.000	
St, Birkbuschstr./ Klingsorstr.	E	1.200	
St, Bismarckstraße	E	1.200	
St, Siemens-/ Halskestraße	E	1.200	
St, Südende	E	1.200	
gesamt OT Steglitz		112.300	50.000
La, Leonorenstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße	C	6.000	
La, Malteserstr.118/120	F	700	
La, Brieger Str.	F	500	
La, Haynauer Str.	FM	6.000	
gesamt OT Lankwitz		13.200	
Li, Lichterfelde West (Drakestraße/ Unter den Eichen)	C	10.000	
Li/La, Lichterfelde Ost (Kranoldplatz, Lankwitzer Str., K.-Wilh.-Str.)	C	8.500	8.000
Li, Giesensdorf (Ostpreußend./ Osdorfer Str./ Hildburgh. Str.)	D	4.000	4.000
Li, Hindenburgdamm	D	3.500	
Li, Lichterfelde Süd (Thermometersiedlung, Woltmannweg)	E	1.700	
Li, Saaleckplatz/ Heinersdorfer Str.	F	1.000	
Li, Enzianstr.	F	250	
Li, Goerzallee 189-223 OBI/ Roller	FM	24.000	6.000
Li, Ostpreußendamm 84-85A (Möbelhof)	FM	5.000	
Li, Wiesenweg 3-4 (Toom)	FM	2.000	
Li, NVZ Lausanner Str. (CH-Viertel)	D		3.500
Li, NVZ McNair (Platz der US-Berlin-Brigade)	D		3.500
gesamt OT Lichterfelde		59.950	25.000
Da, Dahlem-Dorf (Königin-Luise-Str.)	E	1.200	
Da/St, Breitenbachplatz	F	1.000	
gesamt OT Dahlem		2.200	
Ni/Ze, Breisgauer Straße	E	2.300	1.000
Ni, Potsdamer Chaussee (Düppel Nord - Bogenhaus)	E	1.500	
Ni, Hohenzollernplatz	F	800	
gesamt OT Nikolassee		4.600	1.000
Ze, Zehlendorf-Mitte	B	19.000	8.000
Ze, U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte	E	2.000	
Ze, Ladiusstraße	E	1.200	1.200
Ze, U-Bhf. Krumme Lanke	E	1.200	
Ze, Mexikoplatz	F	800	
Ze, Ludwigsfelder Str. (Düppel Süd)	F	700	
gesamt OT Zehlendorf		24.900	9.200
Wa, Wannsee- Königstraße	D	3.000	
Wa, Wilhelmplatz/ Chausseestraße	F	500	
gesamt OT Wannsee		3.500	
gesamt Bestand		220.650	
gesamt Potential			85.200
gesamt		305.850	

09.11.04

Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf
Zentrenhierarchie nach VK sowie Entwicklungspotential

Standort	Kat.	BGF	VK Best.	VK Pot	Bez.
St, Schloßstraße	A	155.000	100.000	50.000	A
Ze, Zehlendorf-Mitte	B	29.000	19.000	8.000	B
Li, Lichterfelde West (Drakestraße/ Unter den Eichen)	C	15.000	10.000		C1
Li/La, Lichterfelde Ost (Kranoldplatz, Lankwitzer Str., K.-Wilh.-	C	13.000	8.500	8.000	C2
La, Leonorenstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße	C	9.000	6.000		C3
St, Albrechtstraße (zw. Berlinickestr. und Breite Str.)	D	7.000	4.500		D1
Li, Giesensdorf (Ostpreußend./ Osdorfer Str./ Hildburghäuser	D	6.000	4.000	4.000	D2
Li, Hindenburgdamm	D	5.500	3.500		D3
Wa, Wannsee- Königstraße	D	4.600	3.000		D4
St, Steglitzer Damm	D	4.500	3.000		D5
Ni/Ze, Breisgauer Straße	E	3.550	2.300	1.000	E1
Ze, U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte	E	3.000	2.000		E2
Li, Lichterfelde Süd (Thermometersiedlung)	E	2.500	1.700		E3
Ni, Potsdamer Chaussee 80 (Düppel Nord - Bogenhaus)	E	2.300	1.500		E4
St, Bismarckstraße	E	1.850	1.200		E5
Ze, Ladiusstraße	E	1.850	1.200	1.200	E6
Da, Dahlem-Dorf	E	1.850	1.200		E7
Ze, U-Bhf. Krumme Lanke	E	1.850	1.200		E8
St, Siemens-/Halskestraße	E	1.800	1.200		E9
St, Südende	E	1.800	1.200		E10
St, Birkbuschstraße	E	1.800	1.200		E11
Li, Saaleckplatz/ Heinersdorfer Str.	F	1.500	1.000		F1
Da/St, Breitenbachplatz	F	1.500	1.000		F2
La, Malteserstr.118/120	F	1.400	700		F3
Ze, Mexikoplatz	F	1.300	800		F4
Ni, Hohenzollernplatz	F	1.230	800		F5
Ze, Ludwigsfelder Str.53-55 (Düppel Süd)	F	1.100	700		F6
La, Brieger Str.	F	770	500		F7
Wa, Wilhelmplatz/ Chausseestraße	F	770	500		F8
Li, Enzianstr.	F	400	250		F9
Li, Goerzallee 189-223 OBI/ Roller	FM	40.000	24.000	6.000	FM1
Li, Ostpreußendamm 84-85A (Möbelhof)	FM	14.000	5.000		FM2
Li, Wiesenweg 3-4 (Toom)	FM	2.500	2.000		FM3
La, Haynauer Str. (Bauhaus, Domäne Möbel)	FM	6.000	6.000		FM4
gesamt Bestand		345.220	220.650		
Li, NVZ Lausanner Str. (CH-Viertel)	D			3.500	N1
Li, NVZ McNair (Platz der US-Berlin-Brigade)	D			3.500	N2
gesamt Potential				85.200	
gesamt			305.850		

09.11.04

Standortliste LebensmittelEZH

Anbieter/ Standort	BGF	VK
Reichelt (8/0)		
La, Kaiser-Wilhelm-Str.64	1750	1050
Li, Drakestr.28	1600	960
Li, Hildburghauser Str.252	1250	750
La, Siemensstr. 20-23	2630	1578
Ni, Potsdamer Chaussee 80	1700	1020
St, Schloßstr.98	1000	600
St, Steglitzer Damm 24	2300	1380
Ze, Martin-Buber-Str.12	600	360
Bestand	12830	7698
NP Niedrigpreis (1/0)		
La, Kaiser-Wilhelm-Str.17	1300	780
Bestand	1300	780
MeyerBeck (11/0)		
Da, Königin-Luise-Str.37	750	450
La, Brieger Str. 1	700	420
St, Birkbuschstr. 64	550	330
Wa, Wilhelmplatz 5	500	300
Ze, Wilskistr. 47B	700	420
Ze, Berliner Str. 78	750	450
Ze, Sundgauer Str.109	500	300
Ze, Teltower Damm 13	1000	600
Ze, Breisgauer Str.17	700	420
Ze, Fischerhüttenstr.68	800	480
Ze, Ludwigsfelder Str.53	1000	600
Bestand	7950	4770
Kaiser's (7/0)		
Li, Drakestr.34	350	210
Li, Ferdinandstr.31-35	1600	960
Li, Hindenburgdamm 59a-60	400	240
Li, Osdorfer Str. 98	1200	720
St, Bismarckstr.17	650	390
St, Schloßstr.110	2000	1200
Ze, Clayallee 336	2800	1680
Bestand	9000	5400
EDEKA (5/0)		
Li, Hindenburgdamm 94	1000	600
Nik, Breisgauer Str.20	500	300
St, Albrechtstr.49	750	450
St, Schloßstr. 79 (Kreisel)	1200	720
Ze, Argentinische Allee 221	400	240
Bestand	3850	2310
REWE/ miniMal (10/0)		
La, Kaiser-Wilhelm-Str.2-4 (miniMal)	1400	840
La, Kaiser-Wilhelm-Str.40	500	300
Li, Goerzallee 111-115 (miniMal)	1200	720
Li, Hildburghauser Str. 196/198	450	270
Li, Osdorfer Str.26	865	519
Li, Waadter Zeile	2500	1500
St, Bismarckstr. 68-69 (miniMal)	1200	720

Stand 11.2004

Standortliste LebensmittelEZH

St, Schloßstraße 1 (miniMal)	1200	720
Wa, Königstr.14 (miniMal)	1400	840
Ze, Ladiusstr.19 (miniMal)	750	450
Bestand	11465	6879
ALDI (13/2)		
La, Kaiser-Wilhelm-Str.8	400	240
La, Haynauer Str.76/80	1600	960
Li, Hindenburgdamm 99-100	450	270
Li, Hildburghauser Str. 248	1150	690
Li, Unter den Eichen 101	600	360
Li, Teltower Damm 281	1050	630
Li, Glarner Str.	1200	720
St, Albrechtstr.31	200	120
St, Gutmuthsstr.28	900	540
St, Bismarckstr.16F	1200	720
Ze, Breisgauer Str.1C	700	420
Ze, U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte	350	210
Ze, Sundgauer Str.83	600	360
Wa, Königstr.57 (im Bau)	1200	720
Nik, Wasgenstr. (Planung)	1200	720
Bestand	10400	6240
Planung	2400	720
Bestand + Planung	12800	7680
PLUS (8/1)		
La, Kaiser-Wilhelm-Str.28	350	210
La, Leonorenstr.67-69A	350	210
La, Leonorenstr.99	450	270
Li, Drakestr.33A	650	390
Li, Ostpreußendamm 137/138	1200	720
Li, Unter den Eichen 58	500	300
Wa, Königstr.41	400	240
Li, Goerzallee 220	1200	720
St, Bismarckstr.3-4/ Sachsenwaldstr.8-9 (P)	910	546
Bestand	5100	3060
Planung	910	546
Bestand+Planung	6010	3606
LIDL (9/3)		
Li, Unter den Eichen 97	650	390
St, Bergstr.86	1050	630
St, Rothenburgstr.38/38A	650	390
St, Steglitzer Damm 95	1200	720
Ze, Mühlenstr.2	600	360
Li, Curtiusstr.36	1200	720
La, Birkbuschstr. 54-56	1200	720
La, Kaiser-Wilhelm-Str 123-127	1200	720
Da, Hüttenweg 51	1200	720
La, K-Wilhelm-Str.6/Amalien (Planung)	1200	720
Li, Hildburghauser Str.226 (geplant)	1200	720
St, U-Bhf. Steglitz (beantragt)	1200	720
Bestand	8950	5370
Planung	3600	2160
Bestand + Planung	12550	7530

Stand 11.2004

Standortliste LebensmittelEZH

PENNY Markt (6/0)		
La, Malteserstr.118/120	1350	810
La, Hildburghauser Str. 116	500	300
Li, Enzianstr.5	350	210
Li, Ostpreußendamm 67	1200	720
Ni, Wiesenschlag 4	600	360
St, Birkbuschstr.76-77	600	360
Bestand	4600	2760
SPAR (4/0)		
La, Dessauerstraße 64	700	420
St, Steglitzer Damm 18	650	390
St, Albrechtstraße 16-18 (Superspar)	400	240
Ze, Beerenstraße 66	300	180
Bestand	2050	1230
Sonstige (2/0)		
St, Schloßstraße 7-10 Karstadt	1600	960
St, Schloßstraße 11-15 Wertheim	1600	960
Bestand	3200	1920
weitere Standorte Planung/ Anfragen, ohne Nutzerspezifikation (11)		
Da, Argentinische Allee 249 (Bauantrag)	1200	720
La, Alt-Lankwitz 104	1200	720
La, Kamenzer Damm 86	1200	720
Li, Ostpreußendamm 60	1200	720
Li, Platz der US-Berlin-Brigade	3500	2100
Li, Lankwitzer Str. 20-24	1200	720
Li, Hindenburgdamm 1	1200	720
Nik, Edwin-C.-Diltz- Str.	1200	720
Nik, Alemannenstraße (Bahngel.)	1200	720
Ze, Ladiusstr.26	2000	1200
Ze, Clayallee 328-334 (Stadtbad)	1200	720
Planung	16300	9060
Gesamt Bestand (84)	80695	48417
Gesamt Planung (17)	23210	13926
Gesamt Bestand + Planung (101)	103905	62343

Stand 11.2004

Versorgung der Bevölkerung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit Einzelhandelsflächen des täglichen Bedarfs (Lebensmitteleinzelhandel, Stand 5/2004)											
Einzelhandels- fläche in m²	Erreichbarkeit in 500 m			Erreichbarkeit in 1000 m			Erreichbarkeit in 1500 m			in %	in %
	Bestand Einwohner	in %	Planung Einwohner	Bestand Einwohner	in %	Planung Einwohner	Bestand Einwohner	in %	Planung Einwohner		
ohne	93.748	33,0%	79.160	14.131	5,0%	6.694	3.754	1,3%	1.117	0,4%	
bis 1500 m²	96.134	33,8%	89.187	54.631	19,2%	33.747	11.176	3,9%	5.621	2,0%	
bis 3000 m²	54.512	19,2%	58.781	42.959	15,1%	35.012	26.843	9,4%	7.747	2,7%	
bis 4500 m²	23.382	8,2%	27.321	36.785	12,9%	33.627	25.627	9,0%	19.537	6,9%	
bis 6000 m²	8.894	3,1%	17.310	40.083	14,1%	43.220	14.373	5,1%	19.839	7,0%	
über 6000 m²	7.625	2,7%	12.536	95.707	33,7%	131.996	202.523	71,2%	230.435	81,1%	
Gesamt	284.295		284.295	284.295		284.295	284.295		284.295		284.295

Einwohnerdaten 31. 12. 2001 (Quelle: Statistisches Landesamt)

räumlich nicht zugeordnete Einwohner:

räumlich zugeordnete Einwohner:

Einwohner im Bezirk gesamt:

1.290
284.295
285.585

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
FB - Stadtplanung
Stapl 41 / Juni 2004

Standort	Projekt	Anbieter	BGF in m ²	STATUS	Ezhr 0500 alle				Ezhr 1000 Bestand				Ezhr 1000 alle				Ezhr 1500 Bestand				Ezhr 1500 alle							
					Wert	Potential	Wert in %		Wert	Potential	Wert in %		Wert	Potential	Wert in %	Wert	Potential	Wert in %	Wert	Potential	Wert in %	Wert	Potential	Wert in %	Wert	Potential	Wert in %	
0001	Reichelt	La, Kaiser-Wilhelm-Str.64	5058,8	Bestand	8591,1	5811,1	59,1%		4831,6	8591,1	57,8%	22789,2	27,3%	4944,3	4944,3	21,7%	7306,5	4890,4	15,7%	5482,6	4890,4	11,7%	5482,6	4890,4	11,7%	5482,6	4890,4	11,7%
0002	Reichelt	Li, Drakestr.28	3024,3	Bestand	597,8	597,8	19,8%		3024,3	597,8	19,8%	6229,7	20,9%	6229,7	6229,7	20,9%	6229,7	6229,7	20,9%	6229,7	6229,7	20,9%	6229,7	6229,7	20,9%	6229,7	6229,7	20,9%
0003	Reichelt	Li, Hindenburg Str.252	1250	Bestand	3252,7	247,3	20,6%		3252,7	247,3	20,6%	3757,8	11,8%	2157,1	2157,1	6,8%	4611,0	3370,3	13,8%	2745,1	3370,3	13,8%	2745,1	3370,3	13,8%	2745,1	3370,3	13,8%
0004	Reichelt	Li, Hindenburgdamm 94	1397,8	Bestand	5119,8	75,8%	54,3%		5119,8	75,8%	54,3%	5273,1	27,0%	4478,6	1972,1	22,9%	3949,7	45138,8	8,7%	3182,9	45138,8	8,7%	3182,9	45138,8	8,7%	3182,9	45138,8	8,7%
0005	Reichelt	Ni, Potsdamer Chaussee 80	2112,2	Bestand	2819,6	74,9%	70,2%		1439,0	2819,6	51,0%	5714,0	59,7%	3290,2	8574,4	34,4%	7857,7	17960,9	43,6%	4724,5	17960,9	26,3%	4724,5	17960,9	26,3%	4724,5	17960,9	26,3%
0006	Reichelt	St, Schöckstr.98	1966,9	Bestand	10655,5	68,5%	69,5%		10655,5	68,5%	69,5%	3488,8	17,7%	3084,1	34659,5	8,9%	9687,7	58380,8	6,3%	3334,5	58380,8	5,7%	3334,5	58380,8	5,7%	3334,5	58380,8	5,7%
0007	Reichelt	Za, Steglitzer Damm 24	7388,9	Bestand	10655,5	68,5%	69,5%		10655,5	68,5%	69,5%	7622,9	20,4%	7213,8	27044,0	26,7%	8530,0	55443,6	15,6%	7468,2	55443,6	13,5%	7468,2	55443,6	13,5%	7468,2	55443,6	13,5%
0008	Reichelt	Za, Marien-Biber-Str.12	709,9	Bestand	3029,1	23,4%	21,5%		3029,1	23,4%	21,5%	1851,7	13,3%	1071,4	1335,4	12,3%	2605,0	26120,0	8,9%	2026,0	26120,0	7,2%	2026,0	26120,0	7,2%	2026,0	26120,0	7,2%
0009	NP	La, Kaiser-Wilhelm-Str.17	2433,9	Bestand	6573,2	37,0%	20,4%		2048,8	6573,2	31,2%	4085,9	18,7%	3091,4	1352,4	12,3%	4649,9	41284,0	11,3%	3399,4	41284,0	8,2%	3399,4	41284,0	8,2%	3399,4	41284,0	8,2%
0010	Reichelt	Da, König-Luise-Str. 37	853,8	Bestand	653,8	100,0%	65,3%		653,8	653,8	100,0%	3731,9	481,6	3852,3	481,6	79,7%	5770,7	18470,0	31,2%	4252,1	18470,0	23,0%	4252,1	18470,0	23,0%	4252,1	18470,0	23,0%
0011	MeyerBeck	La, Briesgar Str. 1	5319,5	Bestand	6651,7	81,2%	44,9%		6651,7	6651,7	81,2%	4497,3	6651,7	66,5%	1258,0	28106,6	7,7%	2071,7	30920,5	8,6%	1839,5	30920,5	6,0%	1839,5	30920,5	6,0%		
0012	MeyerBeck	St, Birkenbuschstr. 64	2105,9	Bestand	6467,9	32,6%	32,6%		6467,9	32,6%	32,6%	2307,5	28106,6	8,2%	2158,0	28106,6	7,7%	2071,7	59728,2	3,7%	1835,8	59728,2	3,2%	1835,8	59728,2	3,2%		
0013	MeyerBeck	Wa, Wilhelmplatz 5	1579,9	Bestand	1775,2	86,0%	89,0%		1579,9	1775,2	86,0%	1733,5	3137,8	55,2%	1222,9	3137,8	39,0%	1557,4	4755,5	32,7%	875,7	4755,5	18,4%	875,7	4755,5	18,4%		
0014	MeyerBeck	La, Wilhelmsstr. 47B	3398,0	Bestand	5463,1	62,1%	62,1%		3398,0	5463,1	62,1%	4448,3	10146,3	43,8%	2991,1	10146,3	29,5%	4292,1	18190,6	23,4%	2437,9	18190,6	13,4%	2437,9	18190,6	13,4%		
0015	MeyerBeck	Za, Berliner Str. 78	3288,3	Bestand	5443,1	65,5%	65,5%		5443,1	5443,1	65,5%	3121,0	15789,4	19,8%	2719,6	15789,4	17,2%	2951,8	30534,5	9,7%	2311,2	30534,5	7,6%	2311,2	30534,5	7,6%		
0016	MeyerBeck	Za, Sundgaauer Str. 09	3717,2	Bestand	6918,7	53,7%	53,7%		6918,7	6918,7	53,7%	2749,8	17071,4	18,1%	2530,6	17071,4	14,8%	2078,4	30270,5	6,9%	1527,9	30270,5	5,0%	1527,9	30270,5	5,0%		
0017	MeyerBeck	Za, Tallowater Damm 13	1500,8	Bestand	3718,3	46,4%	46,4%		3718,3	3718,3	46,4%	3175,7	14394,8	22,2%	2866,8	14394,8	20,6%	4462,6	28279,8	16,2%	3462,5	28279,8	11,9%	3462,5	28279,8	11,9%		
0018	MeyerBeck	Za, Breisgauer Str. 17	1401,2	Bestand	2925,6	47,9%	47,9%		2925,6	2925,6	47,9%	2441,4	9154,8	28,7%	2013,3	9154,8	22,0%	3041,1	17980,1	17,3%	2086,0	17980,1	11,9%	2086,0	17980,1	11,9%		
0019	MeyerBeck	Za, Fischerhüttenstr.66	2358,4	Bestand	2459,1	65,9%	65,9%		2459,1	2459,1	65,9%	4759,9	8309,9	57,3%	4982,8	8309,9	56,5%	3943,7	18890,2	20,1%	2983,5	18890,2	15,1%	2983,5	18890,2	15,1%		
0020	MeyerBeck	Za, Ludwigfelder Str.53	2803,7	Bestand	2903,7	100,0%	290,3%		2903,7	2903,7	100,0%	6093,9	7409,6	81,9%	5198,2	7409,6	70,2%	5339,4	3493,9	18,9%	4837,4	3493,9	14,5%	4837,4	3493,9	14,5%		
0021	MeyerBeck	Li, Drakestr.34	582,8	Bestand	5471,4	10,7%	10,7%		5471,4	5471,4	10,7%	1068,6	16208,0	6,6%	1040,1	16208,0	6,4%	1406,8	34930,0	4,0%	1143,9	34930,0	3,3%	1143,9	34930,0	3,3%		
0022	Kaiser's	Li, Ferdinandstr. 31-35	3514,2	Bestand	4790,4	73,4%	73,4%		4790,4	4790,4	73,4%	5157,9	18728,1	27,5%	3278,1	18728,1	17,5%	5509,7	38298,9	14,4%	3742,7	38298,9	9,8%	3742,7	38298,9	9,8%		
0023	Kaiser's	Li, Hindenburgdamm 59a-60	5189,8	Bestand	8136,3	63,8%	63,8%		5189,8	8136,3	63,8%	2056,9	24093,2	8,5%	1864,1	24093,2	7,7%	1460,2	48993,3	3,0%	1321,8	48993,3	2,7%	1321,8	48993,3	2,7%		
0024	Kaiser's	Li, Hindenburgdamm 59a-60	4448,3	Bestand	7398,6	67,0%	67,0%		4448,3	7398,6	67,0%	4159,4	15331,0	27,1%	3378,0	15331,0	22,0%	4427,2	26993,1	16,5%	3127,1	26993,1	11,6%	3127,1	26993,1	11,6%		
0025	Kaiser's	Li, Oudorfer Str. 98	1284,8	Bestand	6750,3	19,0%	19,0%		6750,3	6750,3	19,0%	2215,2	30132,1	6,7%	2399,4	42726,2	4,2%	2150,3	57267,6	3,9%	2150,3	57267,6	3,9%	2150,3	57267,6	3,9%		
0026	Kaiser's	St, Blamarktstr. 17	2909,0	Bestand	9774,4	29,8%	29,8%		9774,4	9774,4	29,8%	5803,7	32954,1	17,4%	5307,9	32954,1	16,1%	6506,2	52760,2	12,3%	5882,3	52760,2	11,1%	5882,3	52760,2	11,1%		
0027	Kaiser's	St, Schöckstr.110	2960,9	Bestand	3994,6	74,1%	74,1%		3994,6	3994,6	74,1%	7502,8	14912,1	50,3%	6188,5	14912,1	41,5%	10390,2	29491,5	29,6%	8715,7	29491,5	29,6%	8715,7	29491,5	29,6%		
0028	Kaiser's	Za, Clayallee 338	3960,9	Bestand	3994,6	74,1%	74,1%		3994,6	3994,6	74,1%	7502,8	14912,1	50,3%	6188,5	14912,1	41,5%	10390,2	29491,5	29,6%	8715,7	29491,5	29,6%	8715,7	29491,5	29,6%		
0029	Kaiser's	La, Siemensstr. 20-23 (Neukau)	3171,4	Bestand	5245,1	65,5%	65,5%		5245,1	5245,1	65,5%	9670,9	25263,2	22,4%	8284,4	25263,2	20,9%	6886,6	56336,4	11,9%	5991,4	56336,4	10,0%	5991,4	56336,4	10,0%		
0030	EDEKA	Nik, Breisgauer Str. 20	1227,2	Bestand	3064,0	40,1%	40,1%		1953,3	3064,0	39,0%	1834,7	9272,5	18,9%	1467,3	9272,5	15,9%	2266,7	17985,5	12,6%	1465,3	17985,5	8,2%	1465,3	17985,5	8,2%		
0031	EDEKA	St, Schöckstr. 79 (Kreisel)	3998,5	Bestand	8627,5	43,7%	43,7%		8627,5	8627,5	43,7%	4392,2	32046,0	13,6%	3720,0	32046,0	11,6%	4864,0	62004,7	7,8%	4375,1	62004,7	7,1%	4375,1	62004,7	7,1%		
0032	EDEKA	Za, Argentinische Allee 221	2185,7	Bestand	3445,7	63,4%	63,4%		3445,7	3445,7	63,4%	4086,8	10767,5	38,0%	1812,3	10767,5	15,0%	2835,2	18034,6	14,6%	1803,4	18034,6	7,0%	1803,4	18034,6	7,0%		
0033	REWE	mm/Mal La, Kaiser-Wilhelm-Str. 2-4 (mm/Mal)	1988,4	Bestand	4923,5	40,4%	40,4%		4923,5	4923,5	40,4%	4504,1	21327,7	21,1%	3154,5	21327,7	14,8%	4647,1	39873,2	11,7%	3249,1	39873,2	8,2%	3249,1	39873,2	8,2%		
0034	REWE	mm/Mal La, Kaiser-Wilhelm-Str. 40	1323,6	Bestand	7937,2	16,7%	16,7%		1252,2	7937,2	15,8%	1715,5	22785,4	7,5%	1363,1	22785,4	6,0%	1884,0	42336,7	4,4%	1378,8	42336,7	3,2%	1378,8	42336,7	3,2%		
0035	REWE	mm/Mal Li, Goetzallee 111-115 (mm/Mal)	1819,6	Bestand	2175,8	83,6%	83,6%		1108,2	2175,8	50,9%	2972,5	8378,6	35,5%	1129,7	8378,6	13,5%	3917,7	23619,7	16,6%	1960,3	23619,7	8,3%	1960,3	23619,7	8,3%		
0036	REWE	mm/Mal Li, Hindenburg Str. 196/198	3012,9	Bestand	4679,4	64,4%	64,4%		2358,1	4679,4	50,4%	2187,6	18810,8	9,1%	1709,3	18810,8	9,1%	2031,6	34220,0	5,9%	1437,0	34220,0	4,2%	1437,0	34220,0	4,2%		
0037	REWE	mm/Mal Li, Oudorfer Str. 26	2115,8	Bestand	6523,3	32,5%	32,5%		1888,6	6523,3	29,0%	2895,9	18848,6	18,5%	2100,2	18848,6	12,4%	3185,2	29914,7	10,6%	2019,9	29914,7	6,8%	2019,9	29914,7	6,8%		
0038	REWE	mm/Mal St, Blamarktstr. 68-69 (mm/Mal)	1957,9	Bestand	7214,6	23,4%	23,4%		4903,9	7214,6	48,8%	2857,8	19933,2	13,5%	2263,3	19933,2	11,8%	3062,1	41437,6	7,4%	2732,1	41437,6	6,6%	2732,1	41437,6	6,6%		
0039	REWE	mm/Mal Wa, Königstr. 14 (mm/Mal)	2263,5	Bestand	2392,6	96,7%	96,7%		1987,1	2392,6	96,7%	3995,3	27104,9	10,5%	2815,9	27104,9	9,7%	3352,6	44983,3	7,6%	3023,3	44983,3	6,9%	3023,3	44983,3	6,9%		
0040	REWE	mm/Mal Za, Ludowikstr. 19 (mm/Mal)	2981,1	Bestand	3612,2	82,5%	82,5%		1001,5	3612,2	27,7%	6160,6	9538,7	64,6%	2129,3	9538,7	22,3%	4081,8	13881,1	29,4%	1990,5	13881,1	14,3%	1990,5	13881,1	14,3%		
0041	ALDI	2500 Planung	0,0	Planung	0,0	0,0%	0,0%		0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
0042	ALDI	La, Kaiser-Wilhelm-Str. 8	613,4	Bestand	5675,8	10,8%	10,8%		1140,0	5675,8	7,8%	1279,5	21877,6	5,9%	931,1	21877,6	4,3%	1374,4	44985,3	3,4%	972,5	44985,3	2,4%	972,5	44985,3	2,4%		
0043	ALDI	La, Haynauer Str.76/90	1890,8	Bestand	2219,9	75,7%	75,7%		904,5	2219,9	40,7%	5204,6	10421,0	46,9%	2757,1	10421,0	26,5%	4484,7	20592,2	21,7%	2982,2	20592,2	14,5%	2982,2	20592,2	14,5%		
0044	ALDI																											

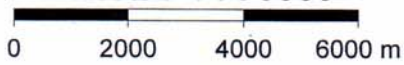
**Ez 500 m
Bestand**



**Ez 500 m
Planung**



Maßstab 1 : 70000



BA Steglitz-Zehlendorf
 Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
 FB Stadtplanung - Stapl 41
 Juni 2004

Versorgung der Bevölkerung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf
 mit Einzelhandelsflächen des täglichen Bedarfs
 (Lebensmitteleinzelhandel, Stand 5/2004)

Erreichbare Einzelhandelsflächen (Brutto) in m²

- kein Einzelhandel erreichbar
- bis 1.500 m² erreichbar
- bis 3.000 m² erreichbar
- bis 4.500 m² erreichbar
- bis 6.000 m² erreichbar
- über 6.000 m² erreichbar

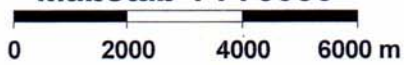
**Ez 1000 m
Bestand**



**Ez 1000 m
Planung**



Maßstab 1 : 70000



**BA Steglitz-Zehlendorf
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
FB Stadtplanung - Stapl 41
Juni 2004**

Versorgung der Bevölkerung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf
mit Einzelhandelsflächen des täglichen Bedarfs
(Lebensmitteleinzelhandel, Stand 5/2004)

Erreichbare Einzelhandelsflächen (Brutto) in m²

- kein Einzelhandel erreichbar
- bis 1.500 m² erreichbar
- bis 3.000 m² erreichbar
- bis 4.500 m² erreichbar
- bis 6.000 m² erreichbar
- über 6.000 m² erreichbar

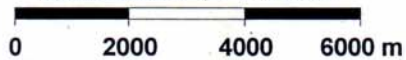
**Ez 1500 m
Bestand**



**Ez 1500 m
Planung**





Maßstab 1 : 70000



BA Steglitz-Zehlendorf
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
FB Stadtplanung - Stapl 41
Juni 2004

Versorgung der Bevölkerung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf
mit Einzelhandelsflächen des täglichen Bedarfs
(Lebensmitteleinzelhandel, Stand 5/2004)

Erreichbare Einzelhandelsflächen (Brutto) in m²

-  kein Einzelhandel erreichbar
-  bis 1.500 m² erreichbar
-  bis 3.000 m² erreichbar
-  bis 4.500 m² erreichbar
-  bis 6.000 m² erreichbar
-  über 6.000 m² erreichbar