

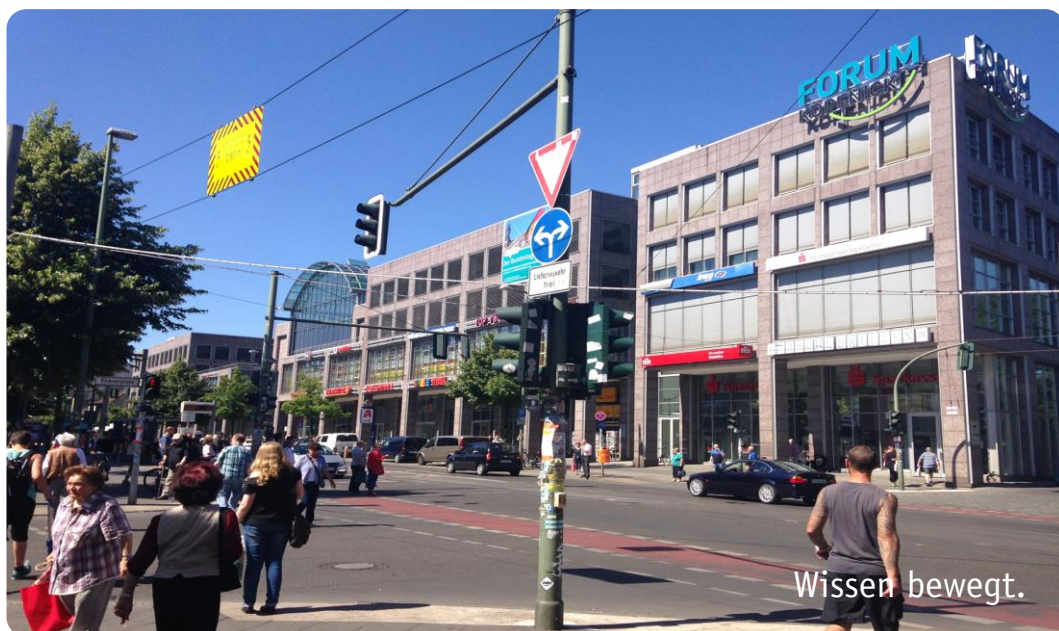


Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

SPATH | NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG

Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Berliner Be- zirk Treptow-Köpenick

Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016



im Auftrag des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin
Hamburg/Berlin, April 2016



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

SPATH|NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG

Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Berliner Be- zirk Treptow-Köpenick

Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016

GRUNDLAGE: Gutachten

im Auftrag des
Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Stadtentwicklungsamt -
Fachbereich Stadtplanung
Alt-Köpenick 21 • 12555 Berlin

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

in Kooperation mit
Spath+Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4 • 14057 Berlin

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	V
1	Ausgangslage, Aufgabenstellung und Verfahren	1
2	Rahmenbedingungen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick	3
2.1	Lage im Raum und Verkehr	3
2.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	6
2.3	Übergeordnete Planungen	8
2.3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
2.3.2	Flächennutzungsplan	9
2.3.3	Stadtentwicklungsplanung	10
2.3.4	Ausführungsvorschriften Einzelhandel	14
2.3.5	AV Zentrenkonzepte	15
2.3.6	Fördergebiete, Entwicklungsbereich	16
2.3.7	Verbindliches Planungsrecht	18
2.3.8	Folgerungen für das Zentrenkonzept	19
3	Stand und Entwicklung des Nachfragepotenzials	22
4	Angebotssituation des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick	23
4.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick	23
4.2	Veränderung des Einzelhandelsangebots im Bezirk Treptow-Köpenick seit 2008	26
4.3	Verkaufsflächendichten in Treptow-Köpenick	28



4.4	Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für den Einzelhandel in Treptow-Köpenick	29
5	Nahversorgungssituation in den Teilbereichen des Bezirks Treptow-Köpenick	32
5.1	Teilbereich 1 (Alt-Treptow)	32
5.2	Teilbereich 2 (Plänterwald/Baumschulenweg/Johannisthal)	33
5.3	Teilbereich 3 (Schöneeweide)	35
5.4	Teilbereich 4 (Adlershof/WISTA, Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld)	37
5.5	Teilbereich 5 (Altglienicke)	39
5.6	Teilbereich 6 (Bohnsdorf/Grünau, Karolinenhof/Schmöckwitz)	40
5.7	Teilbereich 7 (Wendenschloss, Allende/Altstadt)	42
5.8	Teilbereich 8 (Müggelheim)	43
5.9	Teilbereich 9 (Friedrichshagen, Rahnsdorf)	44
5.10	Teilbereich 10 (Dammvorstadt/Köpenick Nord)	46
5.11	Zusammenfassende Darstellung der Nahversorgungsstruktur in Treptow-Köpenick	48
6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick	50
6.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025	50
6.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale	50
6.1.2	Expansionsspielräume für den Einzelhandel im Bezirk	53
6.2	Strategie für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bezirk	54
6.3	Bezirkliche Ziele, Leitlinien und Grundsätze	55
6.4	Prüfschema/Prüfmechanismus für nahversorgungrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	62
6.5	Zentrale Versorgungsbereiche	67
6.5.1	Vorbemerkungen zur Methodik	67
6.5.2	Hauptzentrum Bahnhofstraße	72
6.5.3	Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide	74
6.5.4	Ortsteilzentren	76
6.5.5	Nahversorgungszentren	82



6.6	Entwicklung der Nahversorgung	89
6.7	Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte	91
6.7.1	Entwicklungstendenzen	91
6.7.2	Standorte im Zentren- und Einzelhandelskonzept	92
6.7.3	Fachmärkte an anderen Standorten	94
6.8	Zentrale Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte – Konzept	96



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage im Raum	3
■ Abbildung 2: Nächstgelegene Berliner Zentren gemäß StEP Zentren	4
■ Abbildung 3: Teilbereiche des Bezirks Treptow-Köpenick	6
■ Abbildung 4: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Treptow-Köpenick	24
■ Abbildung 5: Umsatzstruktur des Einzelhandels in Treptow-Köpenick	26
■ Abbildung 6: Entwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick seit 2008	27
■ Abbildung 7: Entwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick seit 2008 nach Standortbereichen	28
■ Abbildung 8: Zentralitäten des Einzelhandels in Treptow-Köpenick	30
■ Abbildung 9: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Treptow-Köpenick	31
■ Abbildung 10: Hauptansatzpunkte der Verkaufsflächenentwicklung in Treptow-Köpenick	52
■ Abbildung 11: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels	53
■ Abbildung 12: Übersicht Prüfmechanismus	62
■ Abbildung 13: Prüfmechanismus Frage 1	63
■ Abbildung 14: Prüfmechanismus Frage 2	63
■ Abbildung 15: Prüfmechanismus Frage 3	64
■ Abbildung 16: Prüfmechanismus Frage 4	64
■ Abbildung 17: Prüfmechanismus Frage 5A	65
■ Abbildung 18: Prüfmechanismus Frage 5B	65
■ Abbildung 19: Prüfmechanismus Frage 6	66
■ Abbildung 20: Zentrale Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte - Konzept	96



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach Teilbereichen	49
■ Tabelle 2: Hauptzentrum Bahnhofstraße und Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide (in der Abgrenzung gemäß Konzeptkarte)	76
■ Tabelle 3: Zentrenkonzept Treptow-Köpenick – Ortsteilzentren	82
■ Tabelle 4: Zentrenkonzept Treptow-Köpenick - Nahversorgungszentren	86
■ Tabelle 5: Entwicklungspotenziale des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach Teilbereichen	91



1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Verfahren

Erhalt, Entwicklung, Profilierung und Attraktivierung der urbanen städtischen Zentren sind ein wesentliches Ziel der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Zentren haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und das Erscheinungsbild der Stadt. Vielfalt und Qualität des Einzelhandels sind eine wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität der Stadt Berlin. Daher sollen der Einzelhandel und auch die Entwicklung städtischer Zentren insgesamt unterstützt werden. Voraussetzung für eine entsprechende Umsetzung und Akzeptanz ist die Formulierung klarer Ziele und Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung. Ziel der gesamtstädtischen Planung ist eine konsequente zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Das planerische Instrumentarium zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wurde mit der Novellierung des Baugesetzbuchs erweitert. Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept Berlin), dem Erhebungshandbuch (einheitliche Verkaufsflächen-Erhebungsmethodik Berlin) und den überarbeiteten „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ (AV Einzelhandel, 2014) wurde den aktuellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel Rechnung getragen und der gesamtstädtische Rahmen in Berlin vorgegeben.

Im Bezirk Treptow-Köpenick selbst liegt bereits ein bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (2009) vor. Damals verfügte der Einzelhandel im Bezirk über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von rd. 244.300 qm. Das Konzept wies ein Hauptzentrum, ein Stadtteilzentrum, sieben Ortsteilzentren sowie neun Nahversorgungszentren aus. Daneben wurden drei Fachmarkttagglomerationen festgelegt.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel und die Veränderung der relevanten Rahmenbedingungen bedingen jedoch eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Inhalte und Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts.

Im Hinblick auf die Realentwicklung, die allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel und die Veränderung der relevanten Rahmenbedingungen war daher die Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (Stand 2009) notwendig. Für die Bestandsbewertung waren die Einzelhandels-Bestandsdaten des Bezirkes aus der aktuellen berlinweiten Erhebung (Einzelhandels-Bestandsdaten SenStadtUm Berlin 2015) nutzbar.



Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte unter Beteiligung der relevanten Behörden aus Bezirk, Senat sowie der Fachöffentlichkeit. Hierfür wurden zwei begleitende Steuerungsrounds unter der Federführung des Bezirksstadtrates BauStadtUm bzw. des Fachbereichs Stadtplanung eingerichtet. Die Steuerungsrounds bestanden im Wesentlichen aus fachlich Verantwortlichen

- des Bezirksamts (Fachbereiche Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, OE SPK),
- der Senatsverwaltungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. I A, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung Abt. II D, Gemeinsame Landesplanungsabteilung) und
- der Fachöffentlichkeit (Industrie- und Handelskammer Berlin, Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.) sowie
- den beteiligten Gutachtern.

Begleitet wurde das Verfahren insgesamt von einem internen Steuerungskreis, in dem neben dem Fachbereich Stadtplanung und den Gutachtern v.a. die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. IA) vertreten war.

Der Konzept-Entwurf und eine begleitende Ausstellung dienten als Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die daraus resultierenden relevanten Hinweise und Anregungen sind im Rahmen der Abwägung in die Überarbeitung des Konzepts eingeflossen.

2 Rahmenbedingungen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick

2.1 Lage im Raum und Verkehr

In seiner Raumstruktur bildet der Südost-Regionsraum Berlin mit dem Bezirk Treptow-Köpenick den Übergang vom ländlichen Brandenburg (Landkreise Oder-Spree und Dahme-Spreewald) zum verdichteten Stadtraum Berlins. Von der Innenstadt bis zum Stadtrand finden sich von unterschiedlichen Milieus geprägte Gebiete, die eine umfassende Nutzungsvielfalt entstehen lassen. Von gründerzeitlichen Arbeits- und Wohnquartieren über hoch verdichtete Großwohnsiedlungen bis hin zu dörflich geprägten Siedlungsgebieten verfügt der Bezirk Treptow-Köpenick mit seinen 15 Ortsteilen darüber hinaus über eine große Bandbreite verschiedenster Wohn- und Bebauungsstrukturen.

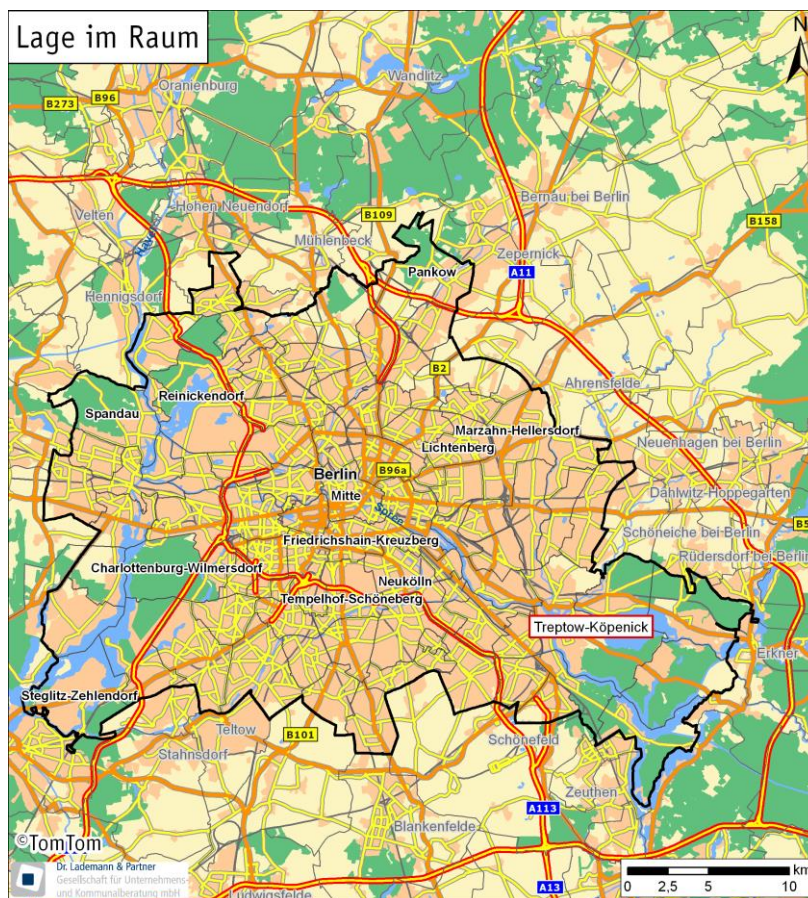


Abbildung 1: Lage im Raum

Der Bezirk Treptow-Köpenick ist mit einem Anteil von rd. 19 % an der Stadtfläche der flächenmäßig größte Verwaltungsbezirk von Berlin. Ein Großteil der Fläche wird jedoch von Grün- und Erholungsgebieten in Form von Wald, Parks und Wasserflächen eingenommen. Die Bevölkerungsdichte ist dadurch mit rd. 1.395 Einwohnern je Quadratkilometer die niedrigste aller Bezirke Berlins.

Der Einzelhandel im Bezirk Treptow-Köpenick befindet sich in einem intensiven Wettbewerb mit den Zentren und Einzelhandelsstandorten in den benachbarten Berliner Bezirken. Beispielfhaft sind hier zu nennen:

- Zentrumsbereichskern insbesondere rund um den Alexanderplatz
- Frankfurter Allee mit dem Ring-Center
- Karl-Marx-Straße/Hermannplatz
- Johannisthaler Chaussee mit den Gropius-Passagen

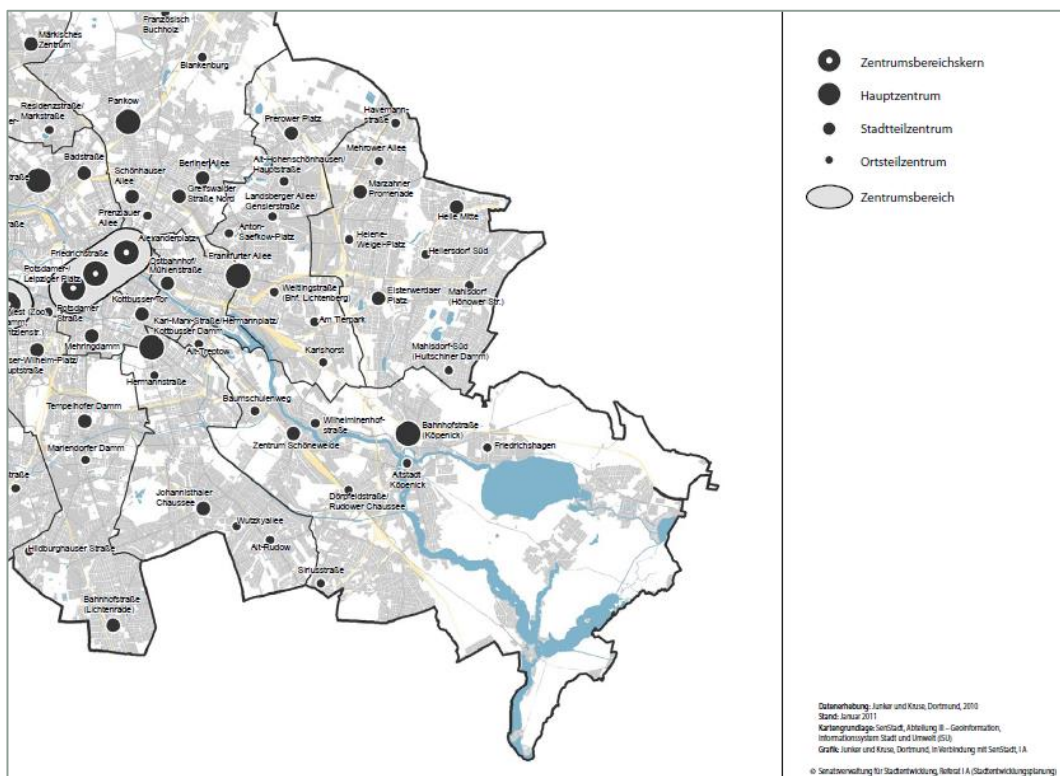


Abbildung 2: Nächstgelegene Berliner Zentren gemäß StEP Zentren

Die nächstgelegenen Mittelzentren im brandenburgischen Umland des Bezirks Treptow-Köpenick sind die direkt angrenzende Stadt Erkner sowie die Städte Zossen (rd. 30 km entfernt), Königs-Wusterhausen (rd. 15 km entfernt), Lud-



wigsfelde (rd. 35 km entfernt), Teltow (rd. 25 km entfernt) und Neuenhagen bei Berlin (rd. 15 km entfernt). Darüber hinaus befinden sich in der benachbarten Stadt Wildau (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Schönefeld) mit dem A-10-Center und in Schönefeld (Waltersdorf) mit dem Einrichtungscenter (u.a. IKEA und Möbel Höffner) weitere wesentliche Wettbewerbsstandorte. In einer Entfernung von rd. 50 km westlich befindet sich das nächstgelegene Oberzentrum Potsdam, rd. 85 km östlich das Oberzentrum Frankfurt (Oder).

Der Bezirk verfügt über eine verkehrsgünstige Lage, sowohl was die Anbindung an den MIV als auch an den ÖPNV anbelangt:

Neben der BAB 113 und der BAB 117 zählen die B 96a sowie die Straßenzüge An der Wuhlheide/Müggelheimer Damm und An der Wuhlheide/Fürstenwalder Damm zu den am stärksten frequentiertesten Hauptverkehrswegen im Bezirk. Insbesondere über die BAB 113 besteht zudem eine Anbindung an die Ringautobahn BAB 10, von der aus wiederum alle überregionalen Autobahntrassen erreicht werden können.

Innerhalb des Bezirks bestehen zahlreiche Anschlüsse an den ÖPNV über eine Vielzahl von S-Bahnlinien, Tramlinien und den Busverkehr. Zwar nicht im Bezirk gelegen, aber gut zu erreichen, sind zudem der Flughafen Berlin-Schönefeld sowie der sich dort ebenfalls befindliche Regionalbahnhof. Die Fertigstellung und Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens ist zwar weiterhin ungewiss, wird aber perspektivisch in jedem Falle Impulse auch nach Treptow-Köpenick hinein induzieren.

Innerhalb der nächsten Jahre ist die Realisierung einiger wichtiger Verkehrsplanungen im Bezirk Treptow-Köpenick vorgesehen. Diese werden auch die Erreichbarkeitsbeziehungen der Verbraucher prospektiv verändern.

Im Hinblick auf Flächengröße und Struktur des Bezirks erfolgte analog des Konzepts aus 2009 eine Untergliederung in 10 Teilbereiche, um insbesondere für die Nahversorgung sinnvolle räumliche Bezüge zu erhalten:

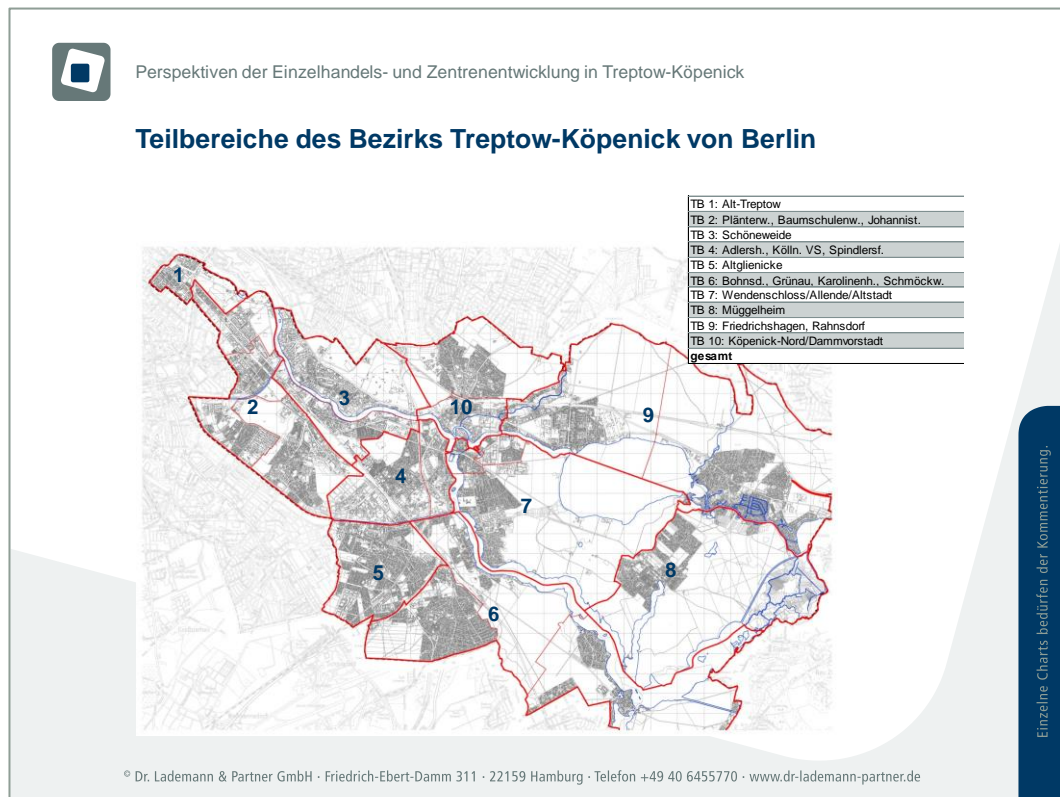


Abbildung 3: Teilbereiche des Bezirks Treptow-Köpenick

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen induzieren prospektiv positive Entwicklungsimpulse für die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk. Insbesondere die Einwohner- und Tourismusentwicklung aber auch das überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau generieren wesentliche Potenziale:

- Die Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick weist seit 2009 eine dynamische Entwicklung mit einem Zuwachs von rd. 0,9 % p.a. auf. Anfang 2015 konnte der Bezirk demnach eine Bevölkerungszahl von rd. 249.400 Einwohnern verzeichnen. Damit entwickelte sich der Bezirk in etwa im Trend der Nachbarbezirke bzw. im Durchschnitt des Lands Berlin insgesamt, das ebenfalls im Vergleichszeitraum ein Wachstum von rd. 0,9 % p.a. aufwies. Auch in den angrenzenden brandenburgischen Landkreisen haben sich die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren positiv entwickelt.
- Auch bezogen auf die einzelnen Teilbereiche zeigt sich, dass alle Untersuchungsbereiche im Vergleichszeitraum Einwohnerzuwächse generieren konnten.



- Für 2025 können auf Basis der vorliegenden Prognosen¹ rd. 263.200 Einwohner im Bezirk Treptow-Köpenick erwartet werden. Dabei wird in allen Teilbereichen des Bezirks eine positive bzw. dynamische Einwohnerentwicklung erwartet. In diesem Zusammenhang erfolgte auch ein Abgleich mit dem Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotenzialanalyse des Bezirks Treptow-Köpenick.
- Der Bezirk Treptow-Köpenick verfügt im Berlin-Vergleich über einen überdurchschnittlichen Anteil über 65-Jähriger. In der jüngeren Vergangenheit war dieser Anteil allerdings entgegen dem Berlin-Trend leicht rückläufig. Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.
- Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer². Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Bezirk Treptow-Köpenick liegt bei 101,1. Zum Vergleich: Berlin 96,6. Innerhalb des Bezirks schwanken die Werte von 85,0 in Oberschöne weide bis 124,5 in Rahnsdorf.
- Die Arbeitslosenquote im Bezirk (Dezember 2014: rd. 9,6 %) liegt unter dem Vergleichswert der Gesamtstadt (rd. 11,6 %). Dabei war in den letzten Jahren eine rückläufige Tendenz zu erkennen.

¹ Prognose auf Basis Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030. Die nach Erstellung des Konzeptentwurfs veröffentlichte Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030 nennt für Treptow-Köpenick für das Jahr 2025 sogar eine Einwohnerzahl von rd. 272.000. Bei einer noch stärker wachsenden Bevölkerungszahl, als im Konzept berücksichtigt, ist zum einen von einer noch höheren Tragfähigkeit zusätzlicher Nutzungen und zum anderen von einer tendenziell stärkeren Anpassungsfähigkeit bestehender Betriebe bezogen auf zusätzliche Einzelhandelsflächen auszugehen.

² Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer: Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung zur lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten wie der GfK ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell ober oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.



- Seit 2010 konnten die Gästeankünfte in Treptow-Köpenick um rd. 1,2 % p.a. gesteigert werden (2014: rd. 263.900). Die Zahl der Übernachtungen (in statistisch erfassten Betrieben) stieg im Vergleichszeitraum um rd. 3,4 % p.a. (2014: 618.500). Dazu kommt noch ein umfassendes Tourismuspotenzial durch Tagesgäste, von dem auch der Einzelhandel profitieren kann.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm

Nach § 5 Abs. 4 des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LePro 2007) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg vom 31.3.2009 formuliert als zwingend zu beachtendes Ziel der Raumordnung, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen (Z 4.7). In der Abwägung zu berücksichtigen sind weiterhin die Grundsätze 4.8 und 4.9: Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die im Plan festgelegten „Städtischen Kernbereiche“ (in Treptow-Köpenick die Bahnhofstraße und das Zentrum Schöneweide) zu beschränken. Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb dieser Bereiche können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum erfolgt. Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist weiterhin auch dann zulässig, wenn der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt und das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (<5000 qm VKF, >75 % nahversorgungsrelevante Sortimente), oder wenn bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.



2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom Januar 2015 (zuletzt geändert am 28. Januar 2016) stellt für die Bahnhofstraße Köpenick vom S-Bahnhof etwa bis zur Friedrichshagener Straße eine Einzelhandelskonzentration dar. In Verbindung mit der Bauflächendarstellung (Gemischte Baufläche M1) und den Ausführungen im Erläuterungsbericht ergibt sich daraus die Einstufung als Hauptzentrum. Das Zentrum Schöneweide ist nach der Systematik des FNP als Stadtteilzentrum ausgewiesen.

Die Haupt- und Stadtteilzentren des FNP gelten gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 zugleich als regionalplanerisch festgelegt. Die so festgelegten „Zentren sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln“ (Z 1.1). Diese regionalplanerischen Festlegungen sind nach § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz durch öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts zu beachten; für Bauleitpläne gilt nach § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassungspflicht. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt kann ggf. ein Anpassungs- oder Planungsgebot aussprechen. Die regionalplanerischen Festlegungen des FNP wurden noch nicht an den später erlassenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg angepasst, im Bezirk Treptow-Köpenick gibt es jedoch keine Abweichungen.

Die Standorte Baumschulenweg, Oberschöneweide, Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee, Siriusstraße, Friedrichshagen und Altstadt Köpenick sind im FNP durch Darstellung einer Einzelhandelskonzentrationen in symbolischer Ausdehnung als Ortsteilzentren ausgewiesen; Lage und Ausdehnung der Einzelhandelsstandorte sollen hier im Zuge der konkretisierenden Planungen ermittelt werden.

Hinweise zur Entwicklung von Bebauungsplänen gibt die AV FNP³. Danach sind angrenzend an die genannten Zentren im Einzelfall funktionale Ergänzungen entwickelbar. Im Übrigen sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. entsprechende Kerngebiete (auch <3 ha) außerhalb der im FNP dargestellten Einzelhandelskonzentrationen nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung entwicklungsfähig; Mindestvoraussetzung ist – neben der Zentrenverträglichkeit des Sortiments – das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen.

³ S. dazu die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 8. September 2006 (SenStadt I B 30).



gen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren oder aus einer anderen beschlossenen städtebaulichen Planung ergeben und mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel in der jeweils geltenden Fassung (s. Abschn. 2.3.4) übereinstimmen.

Mit dem Senatsbeschluss zum Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragt, den FNP mit dem Ziel zu ändern, die Grundsätze und Darstellungen für die Entwicklungsfähigkeit von großflächigem Einzelhandel im Sinne der Zielsetzungen des StEP Zentren 3 zu modifizieren. Dazu liegen bisher jedoch noch keine Ergebnisse vor.

2.3.3 Stadtentwicklungsplanung

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12.4.2011) gilt als von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Er ist somit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und als gesamtstädtische Grundlage für alle weiteren Planungen heranzuziehen. Soweit darin die Ziele der Raumordnung und die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert werden, sind seine Maßgaben auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten. Das Zentrenkonzept sowie die Leitlinien und Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 3 geben insofern einen verbindlichen Rahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte ab.

Festlegung der Zentrenstruktur

Gegenstand des StEP Zentren 3 ist u. a. die Festlegung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur. Im Bezirk Treptow-Köpenick werden das Hauptzentrum Bahnhofstraße, das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide sowie die Ortsteilzentren Baumschulenweg, Oberschöneweide, Dörfeldstraße/ Rudower Chaussee, Siriusstraße, Friedrichshagen und Altstadt Köpenick ausgewiesen; Altglienicke ist im StEP nicht mehr als Ortsteilzentrum enthalten. Außerdem stellt der StEP die Fachmarktagglomerationen Schnellerstraße, Friedrichshagener Straße und Glienicke Weg/ Adlergestell dar, jedoch nicht mehr die FMA Grünbergallee in Bohnsdorf.

In Abbildung 6 und Tabelle 4 des StEP wird für die einzelnen Zentren jeweils der „städtebauliche“ und der „einzelhandelsbezogene“ Handlungsbedarf benannt. Dieser wird in den Zentren Dörfeldstraße und Wilhelminenhofstraße städtebaulich und im Zentrum Siriusstraße einzelhandelsbezogen als „hoch“ eingeschätzt.



Nahversorgungszentren sind nicht Gegenstand der gesamtstädtischen Konzeption; ihre Entwicklung zu steuern, ist in erster Linie Aufgabe der Bezirke. Weiterhin trifft der StEP Zentren 3 keine Aussagen zur Abgrenzung der einzelnen Zentren, die jedoch zur Handhabung der bauplanungsrechtlichen Instrumente erforderlich ist; auch dies ist damit Aufgabe der Bezirke.

Leitlinien und Steuerungsgrundsätze

Die Leitlinien des StEP Zentren 3 stellen die Multifunktionalität der Berliner Zentren, die Synergien zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur-, Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen, sowie die Ausstrahlung Berlins als Einkaufsstandort und dessen Bedeutung für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor heraus:

1. Metropole Berlin profilieren
2. Polyzentralität sichern und qualifizieren
3. Tourismus als Faktor der Zentrenentwicklung berücksichtigen
4. Großflächigen Einzelhandel in die Zentren lenken
5. Nahversorgung sichern
6. Städtebauliche und architektonische Qualitäten von Zentren und Einzelhandelsstandorten sichern
7. Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung definieren
8. Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium konsequent anwenden
9. Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten
10. Kommunikation und Kooperation der Berliner Bezirke intensivieren.

Darauf aufbauend formuliert der StEP Zentren 3 sechs übergeordnete Steuerungsgrundsätze:

Steuerungsgrundsatz 1

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

Steuerungsgrundsatz 2



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

Steuerungsgrundsatz 3

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

Steuerungsgrundsatz 4

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

Steuerungsgrundsatz 5

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

Steuerungsgrundsatz 6

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

- die Entfernung des Planvorhabens zum zentralen Versorgungsbereich
- die perspektivische Umsatzumverteilung
- die mögliche Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs



- die Betroffenheit vorhandener Magnetbetriebe
- die zusätzliche Verkehrserzeugung.

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

Weitere Aussagen

In Tabelle 1 benennt der StEP Zentren 3 Ausstattungsmerkmale für die unterschiedlichen Zentrentypen sowie Orientierungswerte zur Flächenausstattung (ca. 50.000-100.000 qm Verkaufsfläche in Hauptzentren, 5.000-10.000 qm Verkaufsfläche in Ortsteilzentren und <5.000 qm Verkaufsfläche in Nahversorgungszentren). Ein „Zielkorridor“ für die Verkaufsfläche im Bezirk insgesamt oder in den einzelnen Zentren ist im StEP nicht mehr enthalten.

Lediglich „beispielhaft“ werden als für Betriebe in Ortsteilzentren „angemessene Verkaufsflächen“ angegeben: maximal 2.500 qm für nahversorgungsrelevante und 1.000 qm für sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Nicht zuletzt beinhaltet der StEP Zentren 3 Anforderungen an die städtebauliche Integration von großflächigen Lebensmittel- und Fachmärkten (Kap. 3.6).

Fachmarktkonzept

Das am 5.11.2013 vom Senat beschlossene Fachmarktkonzept Berlin dient als branchenspezifische Vertiefung des StEP Zentren 3 im Hinblick auf die stadtplanerischen Handlungsbedarfe für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte.

Im Fachmarktkonzept wird die im StEP Zentren 3 enthaltene Priorität für die Ansiedlung von Fachmärkten (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 10 % zentrenrelevanten Randsortimenten) in den städtischen Zentren - soweit dort verträglich - sowie in den benannten Fachmarkttagglomerationen bestätigt. Ergänzend definiert das Konzept Fachmarktstandorte (ohne sie zu verorten), in denen die Entwicklung von Fachmärkten stadtentwicklungsplanerisch ebenfalls möglich sein soll, wenn die folgenden, im Fachmarktkonzept näher ausgeführten Standortanforderungen gegeben sind:

- Nähe und Bezug zu verdichteten Wohnsiedlungsgebieten,
- Lage außerhalb der Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB),



- Öffentlicher Personennahverkehr: Gute bis sehr gute Erreichbarkeit muss gegeben bzw. zu entwickeln sein,
- Motorisierter Individualverkehr: Gute bis sehr gute Erreichbarkeit muss gegeben bzw. zu entwickeln sein,
- Keine Beeinträchtigungen zulasten und durch das unmittelbare Umfeld,
- Übereinstimmung mit anderen stadtentwicklungsplanerischen Belangen.

Dabei wird unterschieden zwischen übergeordneten Fachmarktstandorten (>8.000 qm VKF) und bezirklichen Fachmarktstandorten (<8.000 qm VKF). Übergeordnete Fachmarktstandorte sollen auf gesamtstädtischer Ebene daraufhin überprüft werden, ob sie den genannten Kriterien entsprechen; der Anstoß für ihre Ausweisung kann durch die Bezirke im Rahmen ihrer Einzelhandels- und Zentrenkonzepte gegeben werden. Bezirkliche Fachmarktstandorte werden durch die Bezirke in ihren Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ausgewiesen. Bei Erweiterungen von bestehenden Fachmarktstandorten über den Orientierungswert von 8.000 qm VKF ist Einvernehmen mit der Senatsverwaltung herzustellen. Die stadtverträgliche Dimensionierung zentrenrelevanter Randsortimente (i.d.R. <10 % der VKF) in diesen Standorten ist - nötigenfalls durch Bebauungspläne - sicherzustellen.

Die Abgrenzung von Fachmarkttagglomerationen, übergeordneten und bezirklichen Fachmarktstandorten soll in den bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten erfolgen; Potenzialflächen können dabei einbezogen werden. Innerhalb dieser Abgrenzungen und in ihrem Umfeld sollen Anlagerungen von weiteren kundenorientierten Nutzungen, insbesondere von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, aber auch von gastronomischen, kulturellen, sozialen, sportlichen sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen, die den gewachsenen Zentren vorbehalten bleiben sollen, durch geeignete planungsrechtliche Instrumente ausgeschlossen werden.

2.3.4 Ausführungsvorschriften Einzelhandel

Die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) enthalten Begriffsbestimmungen sowie inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben für die Aufstellung von Bebauungsplänen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen und die planungsrechtliche



Zulassung von Einzelvorhaben⁴. Sie konkretisieren die Anpassungs-, Planungs- und Unterrichtungspflichten, die sich aus den übergeordneten Ebenen der Gemeinsamen Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung sowie aus dem AGBauGB ergeben und setzen sich mit den Voraussetzungen und Prüfkriterien für die baurechtliche Zulassung von Einzelvorhaben des großflächigen Einzelhandels innerhalb und außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auseinander. Für die zentralen Versorgungsbereiche verweist die AV auf die Orientierungswerte zur Flächenausstattung gemäß Tabelle 1 des StEP Zentren 3 (s.o.), die im begründeten Einzelfall jedoch auch über- oder unterschritten werden können. Im Anhang I findet sich eine Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente, die berlinweit und damit auch für das Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick verbindlich ist. Anhang II bietet eine Checkliste für Untersuchungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

2.3.5 AV Zentrenkonzepte

Die AV Zentrenkonzepte vom Juli 2009 wurden durch die „Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte)“ vom 27. November 2015 (in Kraft getreten am 1. Dezember 2015) abgelöst. Ziel ist die Abstimmung der bezirklichen Zentrenkonzepte untereinander und die Gleichbehandlung von Ansiedlungsvorhaben in allen Teilen der Stadt. Die AV formulieren Vorgaben und Empfehlungen zu folgenden Punkten:

- Bedeutung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte und Einordnung in die gesamtstädtische Planungssystematik,
- Fachliche Anforderungen an die Konzepte
- Wiedergabe und Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben
- Berücksichtigung von Konzepten der Nachbarbezirke und –gemeinden,
- Verwendung einer einheitlichen Begrifflichkeit (gem. AV Einzelhandel), Datengrundlage, Methodik und Darstellungssystematik,

⁴ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 23. Juni 2014.



- Aufgaben bezirklicher Zentrenkonzepte (Ansiedlungen steuern, wohnortnahe Versorgung sichern, Zentren profilieren und stabilisieren, soweit erforderlich, Flächenpotenziale ausweisen),
- Mindestinhalte (Analyse der Einzelhandelsstruktur, Entwicklungsperspektiven und Ziele zur zukünftigen Entwicklung, Standortkonzept (einschl. Fachmarktstandorte), Ansiedlungsleitlinien),
- Festlegung von Nahversorgungszentren, Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- mögliche ergänzende Inhalte,
- Verfahren zur Aufstellung der Zentrenkonzepte: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Herstellung des Einvernehmens mit der zuständigen Senatsverwaltung, Information der Öffentlichkeit, Beschlussfassung (Aufstellung i.d.R. als fachliche Teilpläne zur Bereichsentwicklungsplanung).

Vom Verfahren her ist eine Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung erforderlich, damit das Zentrenkonzept den rechtlichen Status eines „von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangt, der Voraussetzung für die Anwendung der Instrumente des Baugesetzbuchs zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist.

Das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick lehnt sich in Aufbau und Inhalten an die in diesen Ausführungsvorschriften enthaltenen Vorgaben an.

2.3.6 Fördergebiete, Entwicklungsbereich

Auf der teilräumlichen Ebene sind die Konzepte für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal-Adlershof, für das Sanierungsgebiet Niederschöneweide und für das neue Fördergebiet „Aktive Zentren“ Dörfeldstraße zu berücksichtigen. Die Sanierungsgebiete Altstadt Köpenick und Oberschöneweide wurden 2007 bzw. 2009 aufgehoben.

Entwicklungsbereich Johannisthal/ Adlershof

Das städtebauliche Leitbild für den Entwicklungsbereich Johannisthal/ Adlershof sieht die Entwicklung einer integrierten Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien vor, einschließlich der zu ihrer Versorgung erforderlichen Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen. Mit dem Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“



wurden im Vorgriff auf die Gesamtentwicklung bereits gut 7.300 qm Einzelhandelsfläche errichtet. Weitere Kerngebietsflächen, in denen eine Einzelhandelsentwicklung nicht ausgeschlossen ist, wurden zwischen diesem Zentrum und dem S-Bahnhof festgesetzt. Ein Bebauungsplan, der am Eisenhutweg u.a. großflächigen Einzelhandel zulassen soll, befindet sich im Verfahren (s. Kap. 2.3.7). Mit der Erhöhung des Wohnanteils im Gebiet auf rund 2.000 Wohneinheiten ist von einer zunehmenden Einzelhandelsnachfrage auszugehen, die mit dem großzügig dimensionierten Einkaufszentrum Adlershofer Tor und ergänzenden Nutzungen entlang der Rudower Chaussee befriedigt werden kann.

Sanierungsgebiet Niederschöneweide

Das mit Rechtsverordnung vom Beschluss vom November 1994 festgelegte Sanierungsgebiet Niederschöneweide umfasst den Bereich zwischen Schnellerstraße, Karlshorster Straße, Spree und Hasselwerderstraße und damit Teile des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße gemäß StEP Zentren 3.

Ziel der Sanierung ist u.a. die Qualifizierung des Stadtteilzentrums, wo in der vorbereitenden Untersuchung Funktionsschwächen in der Handelsnutzung sowie Mängel der öffentlichen Räume festgestellt wurden. Sanierungsmaßnahmen bezogen sich u.a. auf die straßenbegleitenden Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Brückenstraße und der östlichen Schnellerstraße. Darüber hinaus wurden Konzepte für die Nachnutzung aufgegebenen Gewerbeflächen an der westlichen Schnellerstraße entwickelt und Bebauungspläne dazu aufgestellt, die die Entwicklung von Fachmärkten und anderen Einzelhandelsnutzungen vorsehen (s. Kap. 2.3.7). Teile des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles der ehemaligen Bärenquell-Brauerei sollen dabei erhalten werden.

Förderprogramm Aktive Zentren – Dörpfeldstraße

Das Zentrum Dörpfeldstraße in Adlershof wurde im Juli 2015 in das Förderprogramm „Aktive Zentren“ aufgenommen. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept benennt wichtige Schlüsselprojekte zur Vitalisierung des Ortsteilzentrums. Die traditionelle Geschäftsstraße soll mit den Akteuren vor Ort nachhaltig entwickelt und ihr Profil durch eine stärkere Orientierung auf die Kundschaft verbessert werden. Der öffentliche Raum sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur sollen gestärkt und besser an die Bedürfnisse der Bewohnerschaft Adlershofs angepasst werden.



2.3.7 Verbindliches Planungsrecht

Bebauungspläne

Nicht zuletzt stellen Bebauungspläne, die festgesetzt sind oder einen fortgeschrittenen Verfahrensstand erreicht haben, eine planerische Vorgabe für das Zentrenkonzept dar. Dadurch sind u.a. an folgenden Standorten größere Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel gegeben bzw. in Vorbereitung:

- **B-Plan XV-64 ba:** Schnellerstraße, Niederschöneweide (Standort ehem. Brauerei Bärenquell): Sondergebiet großflächiger EH v.a. mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Potenzial für einen Baumarkt, sonstige Fachmärkte und einen Anteil zentrenrelevanter Angebote ist noch verfügbar (**festgesetzt**).
- **B-Plan XV-64 bb:** Schnellerstraße, Niederschöneweide: Sondergebiet Möbelfachmärkte (Zwei Möbelfachmärkte), Sondergebiet „Sportfachmärkte (Sportfachmarkt) und Kerngebiet (v.a. Lebensmittelmarkt) (**festgesetzt**, Vorhaben teils im Bau, teils fertig gestellt).
- **B-Plan 9-58** Rathenauhallen, Oberschöneweide: u.a. Lebensmittel-Vollversorger (im Verfahren)
- **B-Pläne XV-51a, XV-55 ba, XV-67a:** Rudower Chaussee, Adlershof: Kerngebiete (Einzelhandelsbetriebe straßenbegleitend entlang der Rudower Chaussee im ersten Vollgeschoss zulässig, nur im Block unmittelbar südwestlich des S-Bahnhofs auch großflächiger Einzelhandel) (**festgesetzt**)
- **B-Plan XV-58-bb 1** Eisenhutweg 54-86, Adlershof: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungen (nicht zentrenrel. Fachmarkt; zusätzlich 1.500 qm Nahversorgung) (im Verfahren)
- **B-Plan 9-29 VE** Siriusstraße, Altglienicke: Sondergebiet „Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistung“ (Vollversorger und kleine Fachmärkte durch Abriss (ehem. Kaiser) und Neubau) (**festgesetzt**).
- **B-Plan 9-57 VE:** Wendenschloßstraße 254 – Marienhain, Köpenick-Süd: WA (Fläche für kleinteiligen gebietsversorgenden Einzelhandel bis 800 qm VKF (**festgesetzt**))
- Für einige Gebiete hat der Bezirk so genannte **Ausschluss-Bebauungspläne** gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, mit denen die Zulässigkeit von Einzelhandel eingeschränkt wird (u.a. Niederschöneweide, Alt-Treptow/ Plänterwald).



Weiterhin ist Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit auch in den meisten festgesetzten bzw. de-facto Mischgebieten, wenn sie der Gebietsversorgung dienen, auch in Wohngebieten zulässig.

Die Umsetzung von Angebotsplanungen und sonstiger planungsrechtlich gegebener Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel ist nach Umfang, Art und Zeitpunkt nicht absehbar. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass die theoretisch möglichen Größenordnungen innerhalb absehbarer Zeiträume tatsächlich erreicht werden; dennoch sind sie bei der Entwicklung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes und bei der Beurteilung neuer Vorhaben in die Überlegungen einzubeziehen.

Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hier gelten damit das Gebot des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und der Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB.

2.3.8 Folgerungen für das Zentrenkonzept

Bezirkliche Planungen und Entscheidungen zur Entwicklung der Zentren und zu spezifischen Einzelhandelsprojekten sind an die auf den übergeordneten Planungsebenen der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung festgelegten Ziele, Grundsätze, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze gebunden; Ausführungsvorschriften geben nähere Erläuterungen dazu und enthalten teilweise zusätzliche Vorgaben. Für Bebauungspläne besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und ein Entwicklungsgebot im Hinblick auf den Flächennutzungsplan; der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 ist als sonstige beschlossene städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

Die genannten Planungen stellen insofern eine Bindung für das bezirkliche Zentrenkonzept dar. Die folgende Tabelle fasst die darin genannten Angaben zu den in unterschiedlichen Zentren- bzw. Standorttypen möglichen Verkaufsflächen zusammen:



Zentren-/ Standorttyp	Vorhabenbezogene Verkaufsfläche (Vkf.)		Orientierungswert zur Flächenausstattung (Vkf.) des Zentren-/ Standorttyps
	Nahversorgungs- relevanter Einzelhandel	sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	
Hauptzentrum			StEP: 50.000- 100.000 m ²
Stadtteilzentrum			StEP: 10.000-50.000 m ²
Ortsteilzentrum	StEP: <2.500 m ²	StEP: <1.000 m ²	StEP: 5.000-10.000 m ²
Nahversorgungszentrum			StEP: <5.000 m ²
sonstiger Nahversorgungsstandort			
Fachmarkttagglomeration	FMK: max. 10 % der Verkaufsfläche, bei mehr als 800 m ² Vkf Auswirkungsuntersuchung erforderlich		FMK: >15.000 (i.d.R. <40.000) m ²
übergeordneter Fachmarktstandort			FMK: >8.000 m ²
bezirklicher Fachmarktstandort	FMK: max. 10 % der Verkaufsfläche		FMK: <8.000 m ²

StEP=Stadtentwicklungsplan Zentren 3, FMK = Fachmarkt-konzept,

Gemäß LEP B-B sind außerhalb der städtischen Kernbereiche „Bahnhofstraße Köpenick“ und „Zentrum Schöne-weide“ nur Vorhaben mit <5000 m² Vkf. und >75 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, außerdem Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet (Grundsatz der Raumordnung).

Gemäß AV Einzelhandel kann bei Einkaufszentren, Vorhaben oder Agglomerationen von Vorhaben, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren, Vorhaben, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf benachbarten Zentren erwarten lassen, Vorhaben in Gewerbegebieten mit mehr als 1.200 m² Brutto-Grundfläche sowie bei Vorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ein dringendes Gesamtinteresse Berlins geltend gemacht werden.

Diese Vorgaben sind i.d.R. so formuliert, dass begründete Abweichungen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie mit der angestrebten Zentrenstruktur und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung vereinbar sind.

Die Zielaussagen der übergeordneten Planungsebenen beziehen sich auf Haupt-, Stadtteil- und (tlw.) Ortsteilzentren sowie auf großflächige Ansiedlungsvorhaben, von denen Auswirkungen auf diese Zentren zu erwarten sind. Die Ebene der Nahversorgung liegt dagegen in bezirklicher Verantwortung, auch wenn die AV Zentrenkonzepte dazu einige Rahmenvorgaben enthält.

Die genannten übergeordneten Planungen treffen keine Aussagen zur räumlichen Abgrenzung der Zentren und zu den ggf. zu ihrer Stabilisierung und weiteren Entwicklung notwendigen Maßnahmen. Sie sind deshalb auch in dieser Hinsicht durch das bezirkliche Zentrenkonzept zu ergänzen. Erst das Zusammenwirken beider Ebenen ermöglicht eine zielbezogene Feinsteuerung der Zentrenentwicklung im Bezirk.



Das bezirkliche Zentrenkonzept muss weiterhin die in rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen sowie erteilte Baugenehmigungen und -vorbescheide berücksichtigen. Es berücksichtigt darüber hinaus Festlegungen in Bebauungsplänen, die einen fortgeschrittenen Verfahrensstand erreicht haben, sowie sonstige für die Einzelhandelsentwicklung relevante teilräumliche planerische Konzepte.



3 Stand und Entwicklung des Nachfragepotenzials

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Bezirk sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2015 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

rd. 1,213 Mrd. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, das die Bewohner aus Treptow-Köpenick jährlich im Einzelhandel ausgeben – im Bezirk selbst und/oder an anderen Standorten.

Unter Berücksichtigung der anwachsenden Bevölkerung im Bezirk insgesamt ergibt sich für den Bezirk Treptow-Köpenick für den Prognosehorizont 2025 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

ca. 1,280 Mrd. € (Zuwachs um rd. 67 Mio. €).

Dabei sieht die Verteilung auf die einzelnen Branchengruppen wie folgt aus:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 711 Mio. €
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente: rd. 351 Mio. €
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: rd. 218 Mio. €.



4 Angebotssituation des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick

4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick

Der Einzelhandel in Treptow-Köpenick verfügt aktuell über eine aktiv betriebene⁵ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 288.200 qm.

Das Einzelhandelsangebot im Bezirk Treptow-Köpenick ist erwartungsgemäß durch den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich geprägt. Gut 40 % des Angebots (etwa 123.100 qm Verkaufsfläche) entfallen auf diesen Bedarfsbereich. Etwa 75.000 qm Verkaufsfläche sind dem flächenextensiven Segment des Bau- und Gartenbedarfs zuzuordnen, rd. 32.000 qm Verkaufsfläche entfallen auf die stark zentrenprägenden Sortimente Bekleidung und Schuhe.

⁵ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben. In den Zahlen sind keine flächenseitigen Veränderungen (Neueröffnungen, Erweiterungen, Schließungen) berücksichtigt, die seit der Bestandserhebung in 2015 erfolgt sind. In die zeichnerischen Darstellungen sind bekannte Veränderungen bereits eingeflossen.

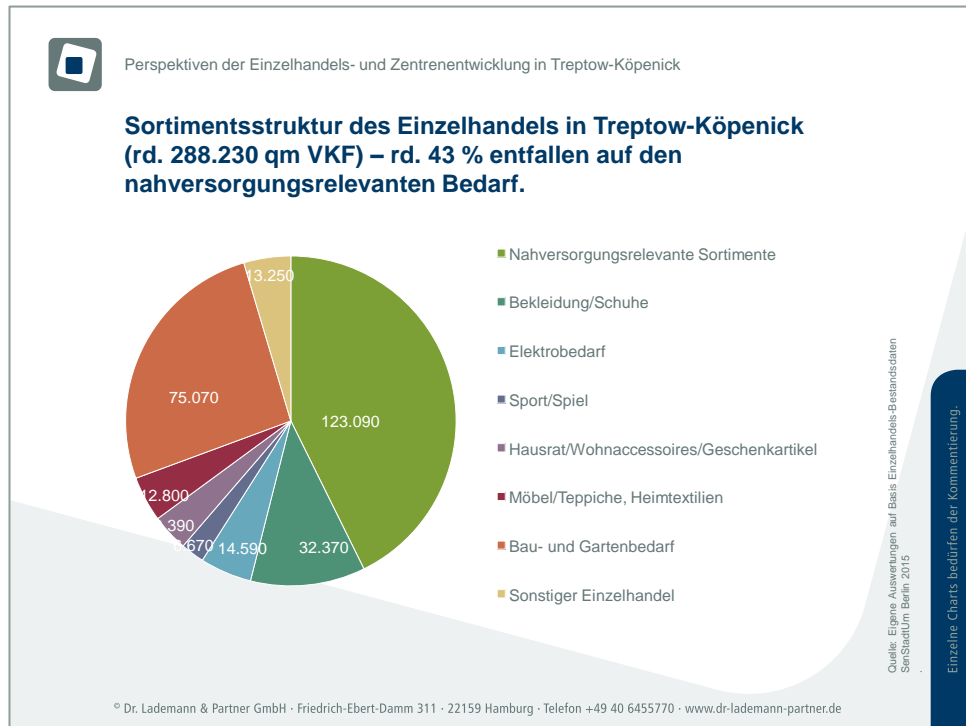


Abbildung 4: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Treptow-Köpenick

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber, der Verkaufsflächenzahlen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation geschätzt. Demnach beläuft sich der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe des Bezirks Treptow-Köpenick auf insgesamt

rd. 952 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität⁶ von etwa 3.300 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

⁶ Rein rechnerisch ist damit die Flächenproduktivität des Einzelhandels im Bezirk seit dem Konzept 2009 (rd. 3.450 €) leicht gesunken. Dies ist allerdings darin begründet, dass Freiflächen von Bau- und Gartenmärkten berlinweit nun nicht mehr gewichtet in die Verkaufsflächenerhebungen eingehen (Siehe dazu auch Kapitel 4.2). Mit Gewichtung der Freiflächen liegt die Flächenproduktivität bei 3.500 € pro qm Verkaufsfläche und ist damit sogar leicht gestiegen. Für den Einzelhandel in Deutschland insgesamt errechnet sich nach den vorliegenden Statistiken eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 3.300 bis 3.400 € je qm Verkaufsfläche. Der etwas überdurchschnittliche Wert für den Bezirk Treptow-Köpenick (bei der in der Regel üblichen Gewichtung der Freiflächen) resultiert aus der vergleichsweise moderaten Wettbewerbssituation.



Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Im Bereich des periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs werden rd. 557 Mio. € (rd. 59 %) an Umsatz erwirtschaftet, wobei der Verkaufsflächenanteil bei rd. 43 % liegt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität in diesem Bedarfsbereich beträgt somit rd. 4.520 € je qm Verkaufsfläche.
- Der Umsatzanteil der Branchengruppe der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente beträgt rd. 30 % (rd. 289 Mio. €) bei einem prozentual vergleichbaren Flächenanteil von rd. 28 %. Die durchschnittliche Flächenproduktivität beträgt rd. 3.590 € je qm Verkaufsfläche.
- Der geringste Anteil am Gesamtumsatz – rd. 106 Mio. € (rd. 11 %) – entfällt bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 29 % auf die flächenextensiven Branchen⁷ der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Aufgrund dessen liegt die Flächenproduktivität bei lediglich rd. 1.250 € je qm Verkaufsfläche.

⁷ Betriebe mit hohem Flächenbedarf bei geringer Flächenproduktivität wie Bau- und Garten-/Möbelmärkte

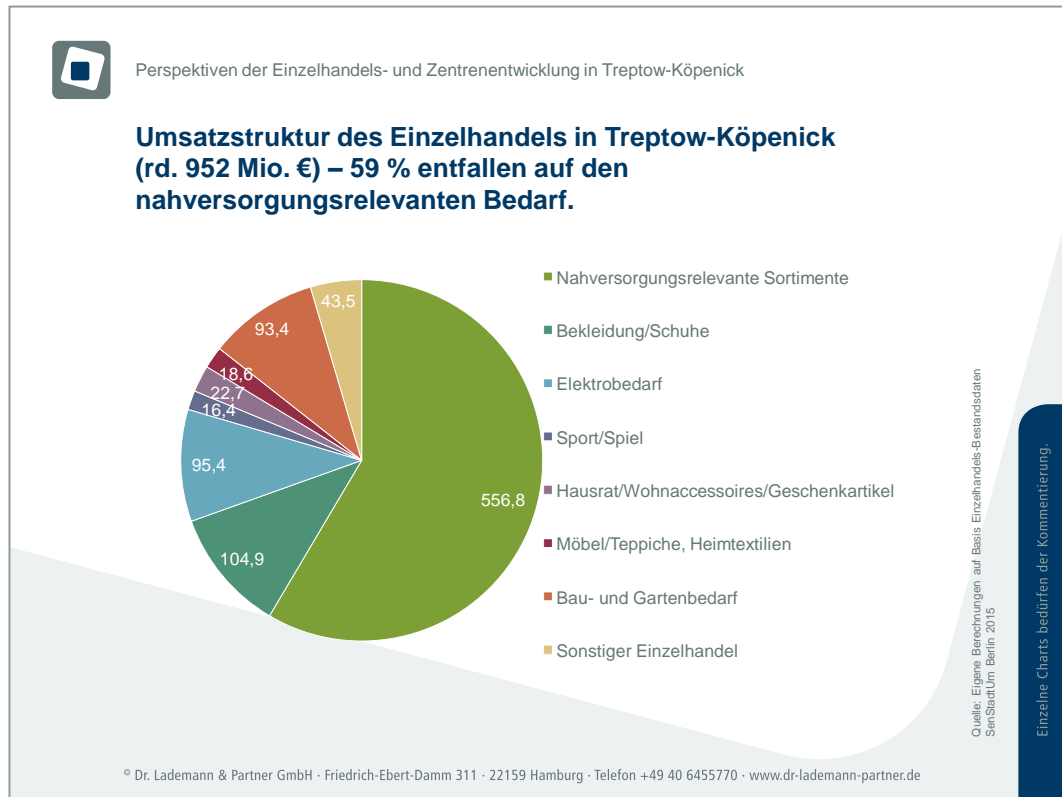


Abbildung 5: Umsatzstruktur des Einzelhandels in Treptow-Köpenick

4.2 Veränderung des Einzelhandelsangebots im Bezirk Treptow-Köpenick seit 2008

Seit der Bestandserfassung in 2008⁸, die dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 zugrunde liegt, hat die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche im Bezirk um rd. 27.400 qm bzw. um etwa 11 % zugenommen. Die Zahl der Betriebe hat im Vergleichszeitraum in etwa stagniert. Daraus lässt sich wie auch im Konzept aus 2009 ableiten, dass sich weiterhin überwiegend größere bzw. großflächige Betriebe im Bezirk angesiedelt haben bzw. umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe stattgefunden haben.

⁸ Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit dem Konzept 2009 wurde in diesem Kapitel für die Freiflächen der Bau- und Gartenmärkte eine Gewichtung der Verkaufsfläche vorgenommen.

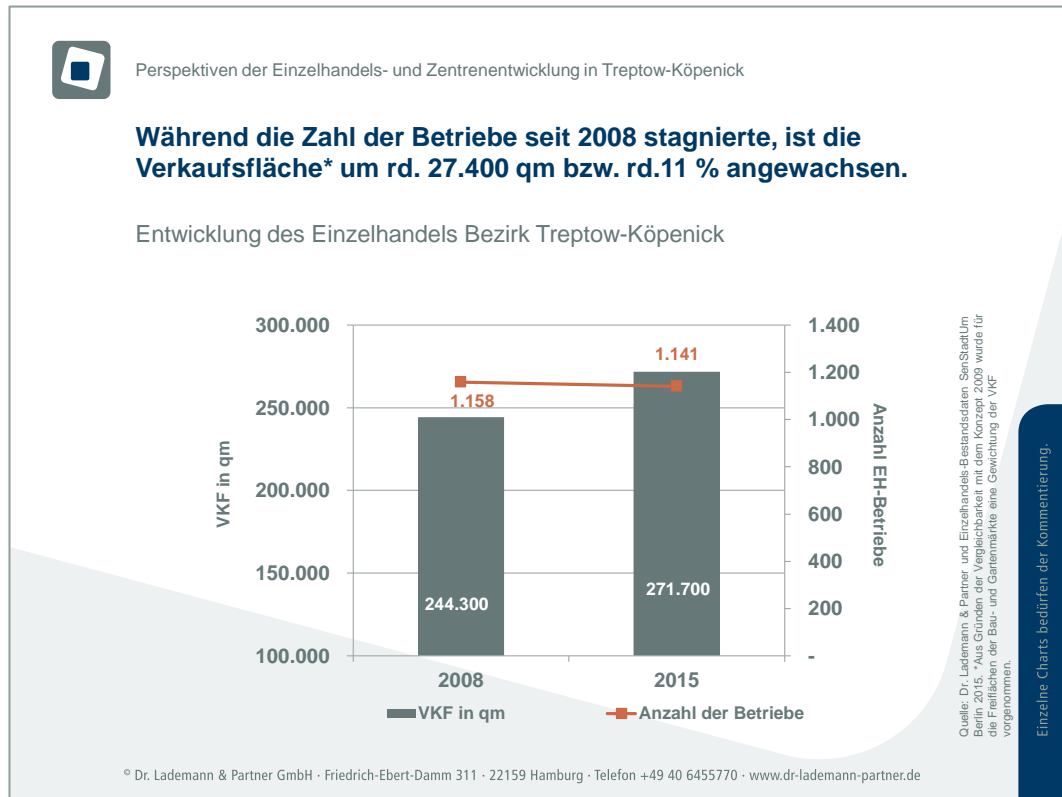


Abbildung 6: Entwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick seit 2008 unter Beachtung der Gewichtung der Freiflächen bei Bau – und Gartenmärkten

Positiv ist dabei hervorzuheben, dass die Verkaufsfläche insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen⁹ angestiegen ist: Während die Verkaufsfläche in den Zentren um rd. 18 % gestiegen ist, ist sie in den sonstigen Lagen nur um rd. 5 % gewachsen. Darüber hinaus ist es v.a. im Hauptzentrum Bahnhofstraße gelungen, das Verkaufsflächenangebot deutlich auszubauen und die kritische Masse zu erhöhen.

⁹ In den Zahlen sind keine flächenseitigen Veränderungen (Neueröffnungen, Erweiterungen, Schließungen) berücksichtigt, die seit der Bestandserhebung in 2015 erfolgt sind (z. B Standortaufgabe NP in Altglienicke oder Edeka in Müggelheim. In die zeichnerischen Darstellungen sind bekannte Veränderungen bereits eingeflossen.



Abbildung 7: Entwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick seit 2008 nach Standortbereichen

Nach Branchengruppen zeigen die Verkaufsflächenveränderungen folgendes Bild:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 17 % Zuwachs,
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente: rd. 14 % Zuwachs,
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: In etwa stagnierende Verkaufsfläche.

4.3 Verkaufsflächendichten in Treptow-Köpenick

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche je Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung. Trotz des Verkaufsflächenzuwachses seit 2008 liegt die Verkaufsflächendichte mit 1,16 qm/Einwohner noch immer unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 qm/Einwohner) bzw. der Spannweite vergleichbarer Städte/Stadtbereiche (rd. 1,45-2,3 qm/Einwohner). Auch der Berliner Durchschnittswert von rd. 1,26 qm/Einwohner wird nicht erreicht. Die unterdurchschnittliche Ausstattung zeigt sich insbesondere für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (rd. 0,32 qm/Einwohner) und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (rd. 0,34 qm/Einwohner). Daraus lassen sich quantitative Entwicklungspotenziale ableiten. Im nahversorgungsrelevanten Bedarf wird der Berlinwert von rd. 0,44 qm für den Bezirk (rd. 0,49 qm/Einwohner) insgesamt bereits



leicht überschritten bzw. der Bundeswert (rd. 0,5 qm/Einwohner) nur leicht unterschritten.

4.4 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für den Einzelhandel in Treptow-Köpenick

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab.

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland und den Nachbarbezirken an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bzw. die Nachbarbezirke bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines Orts bzw. Bezirks im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Standorten ablesen.

Auf Basis des Nachfragepotenzials sowie der Umsatzschätzung ergibt sich für den Bezirk Treptow-Köpenick eine einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von

rd. 79 %.

Seit 2007 ist insgesamt eine in etwa stagnierende Zentralität zu konstatieren. Somit weist der Zentralitätswert weiterhin auf deutliche Nachfrageabflüsse an andere Berliner Bezirke, aber auch in das Brandenburger Umland hin. Diese sollen in der späteren Folge noch quantifiziert werden. Auch unter Berücksichtigung der „gewollten“/funktionalen Abflüsse in die höherrangigen Zentren ergeben sich daraus zumindest noch maßvolle Entwicklungspotenziale.

Die einzelnen Branchenzentralitäten geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick sowie über die branchenspezifische überbezirkliche und interkommunale Konkurrenzsituation:

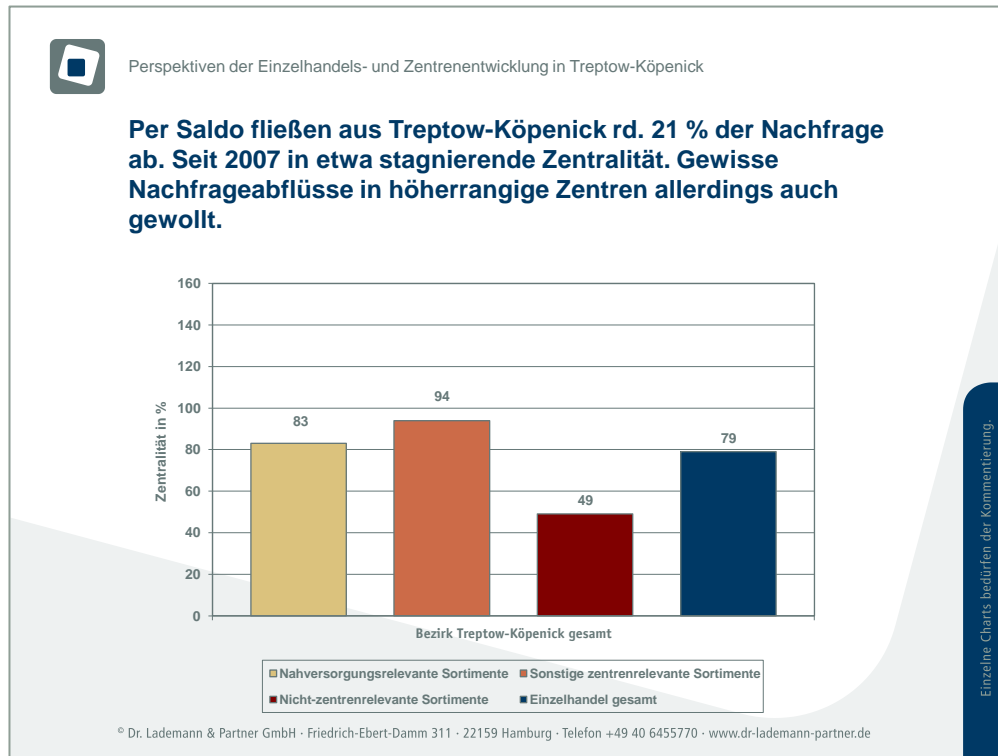


Abbildung 8: Zentralitäten des Einzelhandels in Treptow-Köpenick

Bildet man einen Saldo aus den Nachfragezuflüssen aus anderen Berliner Bezirken sowie dem Brandenburger Umland und den Nachfragezuflüssen aus dem Bezirk Treptow-Köpenick an Standorte in seinem Umfeld, so erhält man den Zentralitätswert (s.o.). Mit einer Nachfragestromanalyse können diese quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Treptow-Köpenick über alle Sortimente bei ca. 71 %, sodass die Abflüsse rd. 353 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt etwa 93 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Umland bzw. benachbarten Berliner Bezirken zuzüglich der Potenzialreserve durch Touristen, Pendler, Gelegenheitskunden u.ä.. Insgesamt haben die Zuflüsse einen Anteil am Gesamtumsatz von Treptow-Köpenick von rd. 10 %.

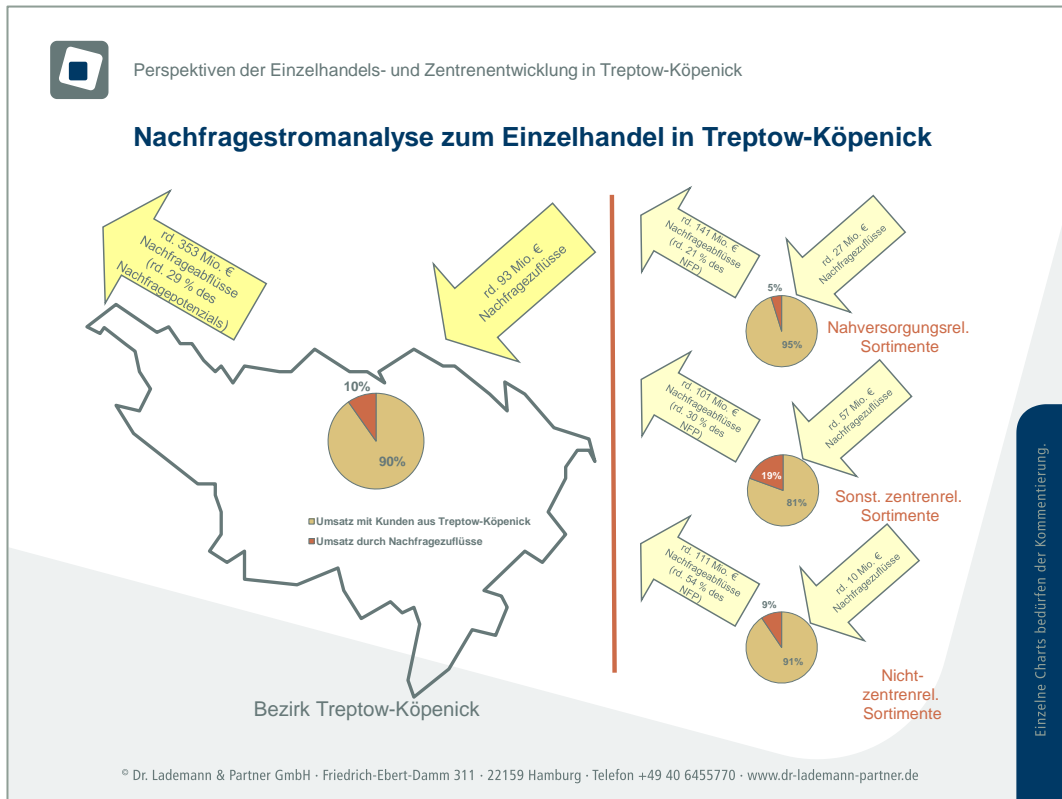


Abbildung 9: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Treptow-Köpenick

Die Bevölkerung des Bezirks Treptow-Köpenick tätigt rd. 29 % ihrer Ausgaben (rd. 353 Mio. €) an Standorten außerhalb des Bezirks. Demgegenüber fließen rd. 93 Mio. € von außen zu.



5 Nahversorgungssituation in den Teilbereichen des Bezirks Treptow-Köpenick

5.1 Teilbereich 1 (Alt-Treptow)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel¹⁰ im Untersuchungsraum 1 (Alt-Treptow) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 12.900 qm.

Davon befinden sich:

- rd. 8.300 qm im zentralen Versorgungsbereich, dem Ortsteilzentrum Alt-Treptow und
- rd. 4.600 qm in Streulagen

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Netto, Wildenbruchstraße 55;
- Real, Park-Center;
- Edeka, Heidelberger Straße 90;
- Netto, Kiefholzstraße 420;
- Rewe, Kiefholzstraße 50;
- Aldi, Kiefholzstraße 49.
- Kaiser's am Schmollerplatz hat den Standort aufgegeben.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wurden von Dr. Lademann & Partner auf der Grundlage der ermittelten Verkaufsflächenzahlen und branchenüblicher, wettbewerbs-, standort- und betreibergewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen geschätzt.

¹⁰ Hier jeweils ohne aperiodische Randsortimente.



Demnach beläuft sich der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs im Untersuchungsraum auf insgesamt

rd. 58,0 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte ist ein Maß für den quantitativen Ausstattungsgrad des Untersuchungsraums mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Sie gibt das Verkaufsflächenangebot je Einwohner wieder. Die Flächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,81 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹¹. Dieser überdurchschnittliche Wert ist allerdings vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung des real,- SB-Warenhauses für ein deutlich größeres Einzugsgebiet zu relativieren. So kann es auch größere Anteile des Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb des Untersuchungsraums leben.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist keine größeren Lücken auf, eine fußläufige Versorgung ist aktuell sichergestellt.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine ausgeglichene Betriebsformenstruktur.

5.2 Teilbereich 2 (Plänterwald/Baumschulenweg/Johannisthal)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 2 (Plänterwald/Baumschulenweg/Johannisthal) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 14.400 qm.

Davon befinden sich

- rd. 3.200 qm im Ortsteilzentrum Baumschulenweg,

¹¹ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015



- rd. 2.500 im Nahversorgungszentrum Johannisthal sowie
- rd. 8.700 qm in Streulagen.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Lidl, Kiefholzstraße 189;
- Netto, Eichbuschallee 9;
- Kaiser's, Baumschulenstraße 31;
- Aldi, Winckelmannstraße 42;
- Netto, Segelfliegerdamm 18;
- Netto, Sterndamm 33;
- Netto, Segelfliegerdamm 88;
- Kaiser's, Sterndamm 140;
- Kaiser's Sterndamm 35;
- Lidl, Kiefholzstraße 386;
- Netto, Eichbuschallee 57;
- Netto, Dammweg 56;
- Netto, Kiefholzstraße 126;
- Netto, Am Treptower Park 40.

Wie in Teilbereich 1 schätzte Dr. Lademann & Partner die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Demnach beläuft sich der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs im Untersuchungsraum auf insgesamt

rd. 66,2 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,33 qm Verkaufsfläche je Einwohner



und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹². Dieser unterdurchschnittliche Wert resultiert daraus, dass sich innerhalb dieses Teilbereichs kein Betrieb befindet, der über eine besondere Versorgungsbedeutung verfügt, die über die reine Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum hinausgeht. So können die Betriebe im Untersuchungsraum keine größeren Anteile ihres Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb des Teilbereichs 2 leben. Vielmehr wird die Versorgung des Teilbereichs 2 durch Betriebe in benachbarten Teilbereichen des Bezirks Treptow-Köpenick ergänzt (v.a. Ausstrahlungswirkung von real [Teilbereich 1] und Kaufland [Teilbereich 3]).

Nach den Ortslagen zeigt sich folgendes Bild:

- Plänterwald/Baumschulenweg: rd. 8.600 qm, rd. 0,32 qm/Einwohner
- Johannisthal: rd. 5.800 qm, rd. 0,33 qm/Einwohner.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist weiterhin räumliche Versorgungslücken auf (z.B. Königsheideweg). Diese beziehen sich allerdings nur z.T. auf Wohngebiete bzw. Gebiete mit einem geringen Einwohnerpotenzial.

Hinsichtlich der Betriebsformenstruktur ist eine Dominanz der Discounter bzw. kleiner (suboptimaler) Verbrauchermärkte zu erkennen.

5.3 Teilbereich 3 (Schöneeweide)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 3 (Schöneeweide) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von rd. 21.000 qm.

Davon befinden sich

- rd. 6.700 qm im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide,
- rd. 2.800 im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße,
- rd. 3.900 qm im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost und
- rd. 7.600 qm an sonstigen Lagen.

¹² Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015.



Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Köpenicker Landstraße 296;
- Netto, Schnellerstraße 88;
- Kaufland, Schnellerstraße 21;
- Rewe, Schnellerstraße 74;
- Aldi, Rummelsburger Straße 16;
- Lidl, Wilhelminenhofstraße 83;
- Netto, Kottmeierstraße 3;
- Netto, An der Wuhlheide 154;
- NP, Ostendstraße 19;
- Penny, Wilhelminenhofstraße 89;
- Rewe, Rummelsburger Straße 16.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel belaufen sich nach den Schätzungen von Dr. Lademann & Partner auf insgesamt

rd. 96,7 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,71 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner und bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹³. Da insbesondere die Versorgungsbedeutung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide klar über die Versorgung der Bevölkerung des Untersuchungsraums hinausgeht, ist der überdurchschnittliche Wert allerdings zu relativieren, denn die Betriebe

¹³ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015



im Untersuchungsraum erzielen größere Anteile ihres Umsatzes mit Kunden außerhalb des auf Ober- und Niederschöneweide begrenzten Untersuchungsraums.

Nach Ortsteilen zeigt die Verkaufsflächendichte folgendes Bild:

- Oberschöneweide: rd. 8.200 qm, rd. 0,43 qm/Einwohner
- Niederschöneweide: rd. 12.800 qm, rd. 1,25 qm/Einwohner

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist keine größeren Lücken auf, eine fußläufige Versorgung ist aktuell sichergestellt. Der Bereich im Nordwesten des Untersuchungsraums, der weniger gut ausgestattet ist, ist nur sehr dünn besiedelt.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine Dominanz der discountorientierten Angebote auf.

5.4 Teilbereich 4 (Adlershof/WISTA, Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 4 (Adlershof/WISTA, Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 18.800 qm.

Davon befinden sich

- rd. 5.600 qm im Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße,
- rd. 5.300 qm im Nahversorgungszentrum Adlershofer Tor und
- rd. 7.900 qm an sonstigen Lagen.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Otto-Franke-Straße 98/Büchnerweg;
- Lidl, Adlergestell 291;
- Netto, Glienicker Weg 126;
- Netto, Adlergestell 271;
- Norma, Wassermannstraße 97;



- Kaufland, Rudower Chaussee 12;
- Kaiser's, Dörpfeldstraße 46;
- Rewe, Florian-Geyer-Straße 109;
- Lidl, Grünauer Straße 103;
- Penny, Glienicker Straße 60;
- Kaiser's, Oberspreestraße 145.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel belaufen sich im Untersuchungsraum auf insgesamt

rd. 86,9 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,73 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Dieser überdurchschnittliche Wert ist allerdings vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung des Kaufland-SB-Warenhauses für ein deutlich größeres Einzugsgebiet zu relativieren. So kann es auch größere Anteile des Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb des Untersuchungsraums leben – insbesondere auch durch das Arbeitskräftepotenzial im direkten Umfeld des Standortbereichs.

Die Verkaufsflächendichte für die beiden Ortslagen zeigt folgendes Bild:

- Adlershof/WISTA: rd. 15.900 qm; 1,00 qm/Einwohner
- Köllnische Vorstadt/Spindlersfeld: rd. 2.900 qm; 0,29 qm/Einwohner.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist keine größeren Lücken auf, eine fußläufige Versorgung ist aktuell sichergestellt.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine relativ ausgeglichene Betriebsformenstruktur mit einer leichten Tendenz hin zu discountorientierten Angeboten.



5.5 Teilbereich 5 (Altglienicke)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 5 (Altglienicke) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von rd. 8.200 qm.

Davon befinden sich

- rd. 1.200 qm im Ortsteilzentrum Siriusstraße,
- rd. 2.200 qm im Nahversorgungszentrum Altglienicke und
- rd. 4.800 qm in Streulagen.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Schönfelder Chaussee 168;
- Aldi, Wegedornstraße 29;
- Lidl, Semmelweisstraße 106;
- Netto, Ortlofstraße 149;
- Netto, Grünbergallee 233;
- Netto, Köpenicker Straße 11;
- NP, Venusstraße¹⁴;
- Kaisers, Siriusstraße 1;
- Rewe, Schönfelder Chaussee 1.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum belaufen sich auf insgesamt

rd. 37,4 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche.

¹⁴ Standortaufgabe in 01/2016 im Zahlenwerk noch nicht berücksichtigt. Frei gewordene Verkaufsflächenpotenziale sind dem Entwicklungsrahmen hinzuzufügen.



Die Verkaufsflächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,31 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹⁵.

Innerhalb dieses Teilbereichs befindet sich kein Betrieb, der über eine besondere Versorgungsbedeutung verfügt, die über die reine Versorgung der Bevölkerung des Untersuchungsraums hinausgeht. So können die Betriebe im Untersuchungsraum keine größeren Anteile ihres Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb des Teilbereichs 5 leben.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist insbesondere im östlichen Bereich von Altglienicke Versorgungslücken auf.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine Dominanz der Lebensmitteldiscounter. Die beiden Vollversorger im Teilbereich 5 weisen eine suboptimale Verkaufsflächengröße auf.

5.6 Teilbereich 6 (Bohnsdorf/Grünau, Karolinenhof/Schmöckwitz)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 6 (Bohnsdorf/Grünau, Karolinenhof/Schmöckwitz) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 9.200 qm.

Davon befinden sich

- rd. 3.300 qm im Nahversorgungszentrum Grünau und
- rd. 5.900 qm in Streulagen.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Alexander-Meißner-Straße 1;
- Lidl, Bruno-Taut-Straße 4;

¹⁵ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015



- Netto, Bruno-Taut-Straße 8;
- Netto, Waltersdorfer Straße;
- Rewe, Bruno-Taut-Straße 1;
- Aldi, Regattastraße 53;
- Netto, Regattastraße 123;
- Rewe, Adlergestell 55.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum belaufen sich auf insgesamt

rd. 39,8 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte beläuft sich inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet auf

rd. 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und liegt damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹⁶.

Nach Ortslagen zeigt die Verkaufsflächendichte folgendes Bild:

- Bohnsdorf/Grünau: rd. 7.800 qm, rd. 0,46 qm je Einwohner
- Karolinenhof/Schmöckwitz: rd. 1.400 qm, rd. 0,33 qm je Einwohner.

Es ist zu konstatieren, dass die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben keinesfalls lückenlos ausfällt. Dabei sind allerdings das geringe Bevölkerungspotenzial und die Baustruktur in diesen Bereichen zu beachten.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt zum einen eine Dominanz der Discounter und zum anderen die zu geringe Verkaufsflächengröße der Vollversorger.

¹⁶ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015



5.7 Teilbereich 7 (Wendenschloss, Allende/Altstadt)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 7 (Wendenschloss, Allende/Altstadt) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 9.400 qm.

Davon befinden sich

- rd. 700 qm im Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick,
- rd. 3.300 qm im Nahversorgungszentrum Allende I,
- rd. 2.900 qm im Nahversorgungszentrum Wendenschloßstraße.
- Das übrige Angebot von rd. 2.500 qm wird an sonstigen Standorten/Streulagen vorgehalten.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Müggelheimer Straße 36;
- Lidl, Wendenschloßstraße 9;
- Rewe, Pablo-Neruda-Straße 2;
- Netto, Wendenschloßstraße 360;
- NP, Müggelschloßchenweg 42;
- Penny, Wendenschloßstraße 156;
- Kaiser's, Wendenschloßstraße 324b;
- Rewe, Wendenschloßstraße 358.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum belaufen sich nach den Schätzungen von Dr. Lademann & Partner auf insgesamt

rd. 42,6 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche.



Die Verkaufsflächendichte beträgt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet

rd. 0,32 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹⁷. Dies ist insbesondere auf ein sogkräftiges Angebot im direkten Nahbereich des Untersuchungsraums (u.a. Kaufland an der Friedrichshagener Straße) zurückzuführen. Innerhalb des Teilbereichs sind keine deutlichen Unterschiede festzustellen:

- Allende/Altstadt: rd. 4.900 qm, rd. 0,36 qm je Einwohner
- Wendenschloss (Köpenick Süd): rd. 4.500 qm, rd. 0,28 qm je Einwohner.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben ist in den äußersten südlichen und westlichen Teilbereichen relativ gering. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um die weniger dicht besiedelten Bereiche des Untersuchungsraums handelt.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine relativ ausgeglichenere Betriebsformenstruktur.

5.8 Teilbereich 8 (Müggelheim)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 8 (Müggelheim) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 2.600 qm.

Dieses wird nahezu vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Netto, Müggelheimer Damm 257;
- Norma, Müggelheimer Damm 235;

¹⁷ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015.



- Edeka Leher, Müggelheimer Damm 270/266¹⁸.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum belaufen sich nach den Berechnungen von Dr. Lademann & Partner auf insgesamt

rd. 10,4 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,39 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm¹⁹. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf das geringe Einwohnerpotenzial, die Randlage innerhalb des Bezirks und das umfassende Angebot im benachbarten Gosen (MÜGGELPARK u.a. mit real-SB-Warenhaus) zu verweisen.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben lässt größere räumliche Versorgungslücken erkennen. Das Angebot konzentriert sich auf den Bereich des Nahversorgungszentrums. Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Bevölkerungspotenzials ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich diese räumlichen Lücken schließen lassen.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt die unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße der Magnetbetriebe auf – insbesondere beim Edeka-Vollversorger. Bei einer Aufgabe des Vollversorgers wäre die Nahversorgung in Müggelheim nur noch durch Discounter geprägt.

5.9 Teilbereich 9 (Friedrichshagen, Rahnsdorf)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 9 (Friedrichshagen, Rahnsdorf) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

¹⁸ Standortaufgabe in 01/2016 im Zahlenwerk noch nicht berücksichtigt. Frei gewordene Verkaufsflächenpotenziale sind dem Entwicklungsrahmen hinzuzufügen.

¹⁹ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015



rd. 12.300 qm.

Davon befinden sich

- rd. 6.300 qm im Ortsteilzentrum Friedrichshagen,
- rd. 1.400 im Nahversorgungszentrum Rahnsdorf und
- rd. 4.600 qm in Streulagen.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Müggelseedamm 150;
- Lidl, Fürstenwalder Damm 425;
- Netto, Müggelseedamm 155;
- Kaiser's, Bölschestraße 36;
- Aldi, Fürstenwalder Allee 326;
- Netto, Fürstenwalder Allee 76;
- Netto, Fürstenwalder Allee 8;
- Edeka, Fürstenwalder Allee 326.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum liegen bei insgesamt

rd. 54,2 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächendichte liegt im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,45 qm Verkaufsfläche je Einwohner

und damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner und in etwa im Schnitt von Berlin (rd. 0,44 qm je Einwohner). Nach den Ortsteilen zeigt sich dabei folgendes Bild:

- Friedrichshagen: rd. 7.700 qm, rd. 0,42 qm je Einwohner
- Rahnsdorf: rd. 4.600 qm, rd. 0,50 qm je Einwohner.



Es ist zudem festzuhalten, dass die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben insbesondere in Rahnsdorf aber auch im östlichen Bereich von Friedrichshagen Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung aufweist. Für das östliche Rahnsdorf ist das insbesondere auch auf Angebote im benachbarten Erkner zurückzuführen.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine Dominanz der Lebensmitteldiscounter.

5.10 Teilbereich 10 (Dammvorstadt/Köpenick Nord)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum 10 (Dammvorstadt/Köpenick Nord) umfasst nach den aktuellen Bestandszahlen ein Verkaufsflächenangebot von

rd. 14.200 qm.

Davon befinden sich

- rd. 5.800 qm im zentralen Versorgungsbereich, dem Hauptzentrum Bahnhofstraße und
- rd. 8.400 qm in Streulagen sowie in der Fachmarkttagglomeration an der Friedrichshagener Straße.

Die im Folgenden aufgeführten Anbieter sind als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im Untersuchungsraum zu nennen:

- Aldi, Elcknerplatz 8;
- Netto, Seelenbinderstraße 81;
- Norma, Seelenbinderstraße 112;
- Kaufland, Friedrichshagener Straße 38;
- Kaiser's, Bahnhofstraße 33;
- dennis Biomarkt, Bahnhofstraße 33;
- Rewe City Markt, Bahnhofstraße 23;
- Netto, Kaulsdorfer Straße 140;
- Norma, Kaulsdorfer Str. 209;
- Penny, Hoernlestr. 4/Mahlsdorfer Straße;



- Edeka, Mahlsdorfer Str. 34.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum liegen bei insgesamt

rd. 64,6 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche.

Die Verkausflächendichte liegt inklusive der Kleinflächen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsgebiet bei

rd. 0,64 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Damit liegt die Ausstattung deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. dem Berliner Wert von 0,44 qm je Einwohner²⁰. Dieser überdurchschnittliche Wert ist allerdings insbesondere vor dem Hintergrund der Ausstrahlungswirkung des Kaufland-SB-Warenhauses über ein deutlich größeres Einzugsgebiet zu relativieren. So kann es auch größere Anteile des Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb des Untersuchungsraums leben. Auch ist die unterschiedliche Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Teilbereichs zu beachten:

- Dammvorstadt: rd. 11.000 qm, rd. 1,11 qm je Einwohner
- Köpenick Nord: rd. 3.200 qm, rd. 0,26 qm je Einwohner.

Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist keine größeren Lücken auf, eine fußläufige Versorgung ist aktuell sichergestellt.

Die qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebots zeigt eine Dominanz der discounterorientierten Angebote. In Köpenick Nord ist auf z.T. suboptimale Verkaufsflächengrößen zu verweisen.

Für Köpenick Nord ist zudem festzuhalten, dass sich direkt angrenzend im benachbarten Bezirk Marzahn-Hellersdorf ein Lebensmittel-Discounter an der Kaulsdorfer Straße 94 befindet, der auch Versorgungsaufgaben für die angrenzenden Bereiche in Köpenick Nord und für die hier lebende Bevölkerung übernimmt.

²⁰ Vgl. SenStadtUm, Stand Januar 2015.



5.11 Zusammenfassende Darstellung der Nahversorgungsstruktur in Treptow-Köpenick

- Insgesamt umfasst das nahversorgungsrelevante Angebot (ohne aperiodische Randsortimente) rd. 123.100 qm Verkaufsfläche²¹. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächendichte von rd. 0,49 qm/Einwohner (zum Vergleich: Berlin: rd. 0,44 qm je Einwohner, Bund: rd. 0,5 qm je Einwohner).
- Es ist eine größtenteils gute räumliche Abdeckung in der fußläufigen Nahversorgung zu konstatieren. Dafür sind vor dem Hintergrund der großen räumlichen Ausdehnung des Bezirks auch Streulagen verantwortlich. Vor diesem Hintergrund sind auch diesen gewisse Entwicklungsperspektiven zu eröffnen.
- Rd. 68.000 qm bzw. rd. 55 % Verkaufsfläche befinden sich allerdings auch in zentralen Versorgungsbereichen.
- Es ist weiterhin eine starke Discountorientierung des Angebots, das Vorhandensein weniger sehr sogkräftige Betriebe (real und Kaufland-Standorte) sowie die suboptimale Verkaufsflächengröße zahlreicher Vollversorger zu konstatieren.
- Ein Blick auf die Anfragen zeigt, dass es kaum Anfragen für Neuansiedlungen gibt. Aber: ein Großteil der Magnetbetriebe möchte seine Verkaufsflächen erweitern.

Nachfolgende Tabelle zeigt noch einmal zusammengefasst die Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach den Teilbereichen und Ortslagen auf:

²¹In den Zahlen sind keine flächenseitigen Veränderungen (Neueröffnungen, Erweiterungen, Schließungen) berücksichtigt, die seit der Bestandserhebung in 2015 erfolgt sind. In die zeichnerischen Darstellungen sind bekannte Veränderungen bereits eingeflossen.



Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach Teilbereichen				
Teilbereich	Verkaufs- fläche	Flächendichte in qm/ Einwohner	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in € je qm
Alt-Treptow	12.940	0,81	58,0	4.480
Plänterwald, Baumschulenweg, Johannisthal	14.410	0,33	66,2	4.600
<i>Plänterwald, Baumschulenweg</i>	<i>8.630</i>	<i>0,32</i>	<i>40,5</i>	<i>4.690</i>
<i>Johannisthal</i>	<i>5.780</i>	<i>0,33</i>	<i>25,8</i>	<i>4.460</i>
Schöneweide	21.040	0,71	96,7	4.590
<i>Oberschöneweide</i>	<i>8.220</i>	<i>0,43</i>	<i>39,2</i>	<i>4.770</i>
<i>Niederschöneweide</i>	<i>12.820</i>	<i>1,25</i>	<i>57,4</i>	<i>4.480</i>
Adlershof/WISTA, Kölln. VS, Spindlersfeld	18.780	0,73	86,9	4.630
<i>Adlershof/WISTA</i>	<i>15.900</i>	<i>1,00</i>	<i>74,1</i>	<i>4.660</i>
<i>Köllnische Vorstadt, Spindlersfeld</i>	<i>2.880</i>	<i>0,29</i>	<i>12,8</i>	<i>4.440</i>
Altglienicke	8.230	0,31	37,4	4.550
Bohnsdorf, Grünau, Karolinenhof, Schmöckwitz	9.170	0,43	39,8	4.340
<i>Bohnsdorf, Grünau</i>	<i>7.800</i>	<i>0,46</i>	<i>33,6</i>	<i>4.310</i>
<i>Karolinenhof/Schmöckwitz</i>	<i>1.370</i>	<i>0,33</i>	<i>6,2</i>	<i>4.520</i>
Wendenschloß/Allende/Altstadt	9.390	0,32	42,6	4.540
<i>Allende-Viertel/Altstadt-Kiez</i>	<i>4.940</i>	<i>0,36</i>	<i>22,8</i>	<i>4.610</i>
<i>Wendenschloß (Köpenick Süd)</i>	<i>4.450</i>	<i>0,28</i>	<i>19,8</i>	<i>4.460</i>
Müggelheim	2.600	0,39	10,4	3.990
Friedrichshagen, Rahnsdorf	12.330	0,45	54,2	4.400
<i>Friedrichshagen</i>	<i>7.720</i>	<i>0,42</i>	<i>34,3</i>	<i>4.440</i>
<i>Rahnsdorf</i>	<i>4.610</i>	<i>0,50</i>	<i>19,9</i>	<i>4.320</i>
Dammvorstadt/Köpenick Nord	14.210	0,64	64,6	4.540
<i>Dammvorstadt</i>	<i>11.030</i>	<i>1,11</i>	<i>51,1</i>	<i>4.630</i>
<i>Köpenick Nord</i>	<i>3.180</i>	<i>0,26</i>	<i>13,5</i>	<i>4.230</i>
Summe/Mittelwert	123.100	0,49	556,8	4.520

Quelle: Dr. Lademann & Partner und Einzelhandels-Bestandsdaten SenStadtUm Berlin 2015. Werte gerundet.

Tabelle 1: Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach Teilbereichen



6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick

6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025

6.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale

Für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Treptow-Köpenick insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Wachstumskräfte (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik) sowie
- Defizitfaktoren (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation des Bezirks Treptow-Köpenick heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die Einwohnerzahlen werden bis 2025 weiter deutlich wachsen, sodass die Nachfrageplattform für Einzelhandelsnutzungen weiter wächst – wenn auch zeitlich differenziert.
- Die demografische Entwicklung bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Im Sinne einer vorsichtigen Betrachtung wird angenommen, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau auch in 2025 in etwa auf dem derzeitigen Niveau bewegen wird. Ein signifikanter Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben wird somit nicht unterstellt. Falls es gelingt, neue einkommensstärkere Bevölkerungsschichten anzuziehen, kann dies den Einzelhandel weiter entlasten und zusätzliche Potenziale generieren.



- Die Betriebstypendynamik (steigender Flächenanspruch auch der Betriebe im Bestand) ist auch für Treptow-Köpenick zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen²² auch hier Verkaufsflächenpotenziale – insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich - entstehen.
- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich insgesamt mit rd. 79 % auf einem noch steigerbaren Niveau und deutet auf eine zu geringe Sogkraft hin. Den Berechnungen aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept liegt zugrunde, dass die Nachfragebindung im Bezirk um etwa 10 %-Punkte erhöht werden kann. Vor dem Hintergrund dieser vorsichtig angesetzten Steigerungsrate ist zudem sichergestellt, dass auch zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Bezirks nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.
- Die derzeitige Flächenausstattung des Einzelhandels im Bezirk ist unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte und des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus unterdurchschnittlich und kann daher noch weiter ausgebaut werden.
- Als strukturelle Defizite sind weiterhin die unterdurchschnittliche kritische Masse im Hauptzentrum Bahnhofstraße aber auch in einigen Ortsteilzentren, das Fehlen sogkräftiger Magnetbetriebe in einigen Zentren, die Dominanz der Lebensmitteldiscounter sowie die z.T. suboptimalen Betriebsgrößen zu nennen.
- Zum Teil sind räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung gegeben – v.a. in weniger dicht besiedelten Randbereichen. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:

²² Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.



Abbildung 10: Hauptansatzpunkte der Verkaufsflächenentwicklung in Treptow-Köpenick

Über diesen hier dargestellten weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen hinaus ergeben sich ggf. zusätzliche Expansionspotenziale durch die Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung. Zur Umsetzung konkreter Vorhaben ist ggf. eine Einzelfalluntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der spezifischen Auswirkungen erforderlich. Dies gilt auch für Vorhaben die über ein deutlich überbezirkliches Einzugsgebiet verfügen (z.B. durch Randlage im Bezirk).

Exkurs: Mit der Entwicklung des Online-Handels geht einerseits eine Verschiebung innerhalb des Distanzhandels in Form einer Verdrängung des klassischen Katalogversands einher. Andererseits führt der Vormarsch des Online-Handels dazu, dass der Anteil und somit die Bedeutung am schwächer wachsenden Gesamteinzelhandel weiter zugenommen hat. Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels auch zu Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel führt – zumindest dann, wenn vor Ort nur ein eingeschränktes Einzelhandelsangebot vorgehalten wird. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, berücksichtigen unsere Berechnungen des relevanten Nachfragepotenzials, das auch in die Ableitung des Expansionsrahmens einfließt, nur die Ausgaben im Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. im klassischen stationären Einzelhandel. Schließlich



ist auch das das relevante Nachfragepotenzial, an dem der Treptow-Köpenicker Einzelhandel partizipieren kann. Darauf würden noch zusätzlich die Ausgaben im Distanzhandel kommen. Ziel eines Bezirks einer Metropole sollte es sein, mit einem attraktiven stationären Einzelhandelsangebot zumindest nicht noch weitere signifikante Nachfrageanteile an den Online-Handel abzugeben. Umgekehrt ist zu empfehlen, dass sich der stationäre Einzelhandel durch ein paralleles Online-Geschäft zusätzliche Umsätze sichert. Dies bietet einen zusätzlichen Service für die Kunden und trägt dazu bei, auch stationäre Standorte abzusichern.

6.1.2 Expansionspielräume für den Einzelhandel im Bezirk

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für den Bezirk Treptow-Köpenick ein tragfähiger – weitgehend verdrängungsneutraler – (endogener) Flächenrahmen bis zum Jahr 2025 von insgesamt

rd. 74.700 qm Verkaufsfläche.

Der Expansionsrahmen für den Bezirk Treptow-Köpenick entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

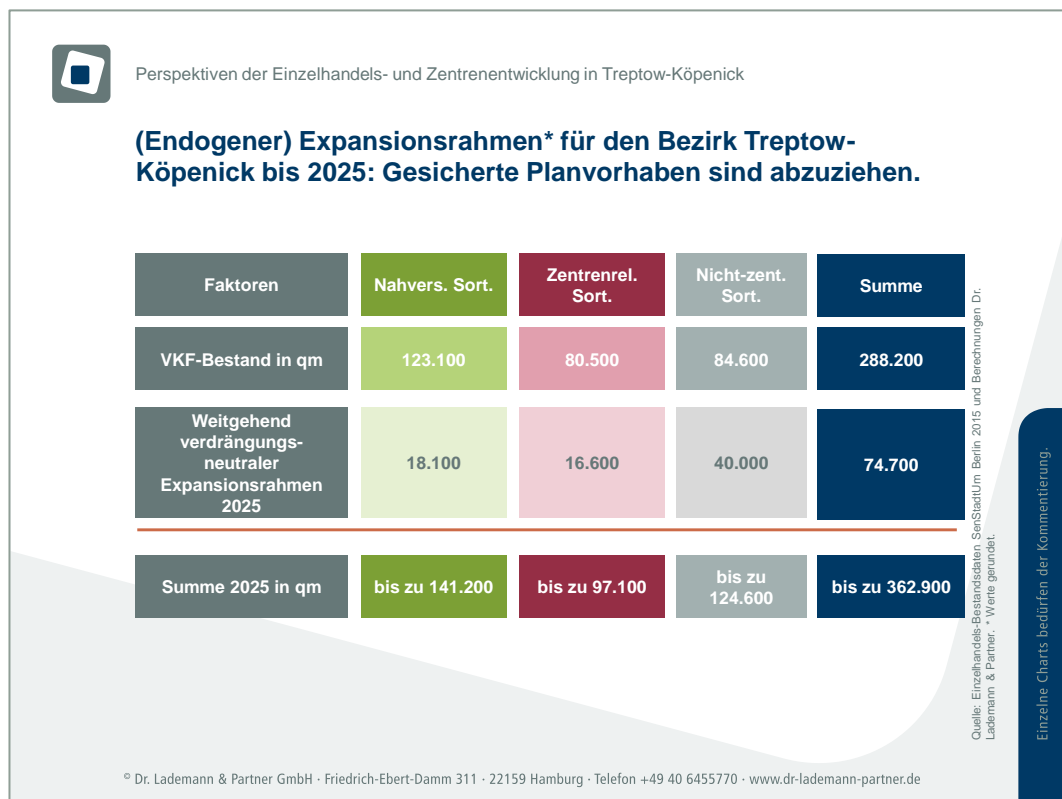


Abbildung 11: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels



Davon müssen gesicherte bzw. umgesetzte Planvorhaben wieder abgezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich. Dies impliziert auch eine umsichtige Interpretation der Entwicklungsspielräume.

6.2 Strategie für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bezirk

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines Orts, aber auch seine Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne bauleitplanerische Rahmenbedingungen erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine zentrenverträgliche Verkaufsflächenentwicklung sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Zentren sicherzustellen. Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes (Prinzip der dezentralen Konzentration).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick orientiert sich auch künftig an der Strategie



„Spezialisieren und Konzentration auf die Zentren“,

um auf Basis arbeitsteiliger Standortprofile die Sogkraft des Bezirks zu erhöhen.

Vor diesem Hintergrund sind die höherrangigen Zentren als Standorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel zu stabilisieren und als Orte des „Lustkaufs“ zu profilieren. Die Zentren der unteren Hierarchieebene sind vorwiegend als Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Versorgung der lokalen Bevölkerung zu sichern und zu stärken.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, da diese aufgrund ihrer Lage in der Regel im Kernbereich der jeweiligen Ortsteile liegen.

Zur Sicherung der Grundversorgung können (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen mit dem Konzept vereinbar sein, wenn

- sie überwiegend der Nahversorgung dienen,
- sie eine entsprechende Entfernung zum nächstgelegenen Zentrum aufweisen und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Bei der Entscheidung über die Ausnahmen soll ein Prüfmechanismus/Prüfschema angewendet werden (=Steuern mit Ausnahmen).

Ein leistungsfähiges Netz von Fachmarkttagglomerationen und –standorten soll den Anforderungen des „Lastkaufs“ (nicht-zentrenrelevanter Bedarfsbereich) gerecht werden. Dabei soll das Hauptaugenmerk auf die Fachmarkttagglomerationen gelegt werden.

6.3 Bezirkliche Ziele, Leitlinien und Grundsätze

Die übergeordneten Zielaussagen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung sind im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept so auszufüllen und weiter zu entwickeln, dass sie auf der Ebene der bezirklichen Zuständigkeiten in Politik und Verwaltung umgesetzt werden können. Sie müssen darüber hinaus um



Aussagen zur Nahversorgung ergänzt werden, die in der Verantwortung der Bezirke liegt.

Hier gilt es zunächst, folgende Hinweise zur Wirkungsweise vorzuschicken:

- Die Ziele, Leitlinien und Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen Orientierungsrahmen für die stadtplanerische und politische Willensbildung bzw. Entscheidungsfindung.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgeblich.
- Die Begriffe Ziele und Grundsätze sind hier konzeptionell zu verstehen und nicht identisch mit den Begriffen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Dabei baut das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept auf den Zielsetzungen der übergeordneten Leitlinien des Stadtentwicklungsplans (StEP Zentren 3) auf, insbesondere sind dies:

- Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung
- Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren
- stadtverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Darüber hinaus orientiert sich die künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Treptow-Köpenick an folgenden Zielen und Leitlinien:

Entwicklung der Zentren nach städtebaulichen Qualitätsstandards

1. Die bezirklichen Zentren sind in ihrer Funktion und gemäß ihrem Status zu sichern sowie als attraktive und multifunktionale Zentrumsbereiche auszubauen.
2. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auf die bezirklichen Zentren zu konzentrieren; dies gilt insbesondere für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die maximale Verkaufsfläche eines Vorhabens muss in Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums stehen.
3. Neue Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Zentren sind in einer bezirklichen Gesamtbewertung in ihren Einflüssen auf die Zentrenstruktur zu untersuchen. Zentrenrelevante Sortimente sind zu vermeiden, zentrenrelevante Randsortimente zu begrenzen.
4. Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich sollen nur in höherrangigen Zentren



(Ortsteilzentrum bis 2.500 qm, ab 2.500 qm mindestens Stadtteilzentrum) zugelassen werden.

5. Kommunale, kulturelle, und gastronomische Einrichtungen sowie bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen sind zur Stärkung der Nutzungsmischung vorrangig innerhalb der städtischen Zentren anzusiedeln.

6. Die Gewährleistung der Nahversorgung, vor allem die der nicht mobilen Bevölkerung, mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist sicherzustellen.

7. Nahversorgungsangebote sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln; außerhalb von Zentren nur dann, wenn sie

- Anschluss an ein Wohngebiet haben (Städtebaulich integrierte Lage)
- überwiegend der Sicherung der Nahversorgung der dort wohnenden Bevölkerung dienen
- und keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren (Berücksichtigung der Vorschädigung) haben (Hinweis Prüfschema).

8. Nahversorgungsangebote sind in Gewerbegebieten und Fachmarktstandorten/Fachmarkttagglomerationen auszuschließen.

9. Bei Nahversorgungsangeboten insgesamt soll die Anzahl der Stellplätze auf das für die Nahversorgungsbereiche erforderliche Maß (Prüferfordernis bei mehr als 6 Stellplätzen je 100 qm) begrenzt werden.

Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Fachmärkte)

10. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der 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.

11. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden, daher dienen die Fachmarkttagglomerationen und übergeordneten/bezirklichen Fachmarktstandorte als Komplementärstandorte.

12. Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind so zu begrenzen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Berücksichtigung der Vorschä-



digung) nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.

Einbindung in das städtebauliche Umfeld

13. Neue Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen müssen
- sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfeldes einbinden,
 - auch für Fußgänger auf attraktiven und direkten Wegen erreichbar sein
 - und sich mindestens mit ihrer Eingangsseite - ggf. über einen gestalteten Vorbereich - auf den öffentlichen Raum beziehen.
 - Starke Maßstabsbrüche sollen vermieden oder durch Gestaltung, Gliederung, Abstand oder Begrünung gemindert werden.
 - Auch Neben- und Rückseiten, Zufahrten, Lieferzonen und Stellplatzanlagen dürfen nicht zu einer Belastung für ihr Umfeld werden.

Daraus lassen sich folgende bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ableiten:

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

1.1. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen grundsätzlich in den höherrangigen zentralen Versorgungsbereichen (ab Ortsteilzentrum und aufwärts) liegen. Ihre Größe und Betriebsform soll sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs befinden. Auf benachbarte Zentren dürfen keine negativen Auswirkungen ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen („Vorschädigung“ eines zentralen Versorgungsbereichs).

1.2. Bei der Ansiedlung, Änderung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen ist der im Zentrenkonzept für das jeweilige Zentrum benannte Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen.



1.3. Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung herangezogen werden, wenn ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann, ein funktionales Zusammenwirken des Ergänzungsstandorts mit dem vorhandenen Zentrum angenommen werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt.

1.4. Auch der sonstige nicht-großflächige Einzelhandel soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

1.5. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind in Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten/-agglomerationen auszuschließen.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

2.1 Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist der im Zentrenkonzept für den jeweiligen Teilbereich benannte Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen. Dabei kann im Einzelfall der Entwicklungsrahmen für den jeweiligen Teilbereich überschritten werden, soweit dies zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung erforderlich ist.

2.2. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, für Betriebe mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich nur in höherrangigen Zentren (Ortsteilzentren bis max. 2.500 qm, ab 2.500 qm mind. Stadtteilzentrum).

2.3. Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung herangezogen werden, wenn ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann, ein funktionales Zusammenwirken des Ergänzungsstandorts mit dem vorhandenen Zentrum angenommen werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt (Verträglichkeitsnachweis).

2.4. Zur Sicherung der Grundversorgung können neue Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen mit dem Konzept vereinbar sein,

- wenn sie überwiegend der Nahversorgung dienen



- die Entfernung vom nächstgelegenen Zentrum mind. 800 m Fußweg beträgt und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch den Antragsteller mittels schriftlicher gutachterliche Stellungnahme zu führen. Dabei sind die „Vorschädigung“ bzw. die städtebaulich/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Bei der Entscheidung über die Ausnahmen nach Ziffer 2.4. ist der nachfolgende Prüfbogen (Prüfschema) anzuwenden.

2.5. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind in Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten/-agglomerationen auszuschließen.

Grundsatz 3: Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte) und ihrer zentrenrelevanten Randsortimente

3.1. Prioritär soll die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder unmittelbar angrenzend an die ausgewiesenen Zentren erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann.

3.2. In zweiter Priorität ist eine Ansiedlung innerhalb der ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen oder an sonstigen geeigneten Fachmarktstandorten (FMS) nach folgenden Maßgaben vorzusehen:

- Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf maximal 800 qm je Einzelsortiment (Sortimentsgruppen nach AV Einzelhandel) zu begrenzen und müssen inhaltlich²³ auf das Kernsortiment bezogen sein.
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Berücksichtigung der Vorschädigung) eintreten.

²³ So ist beispielsweise das Lebensmittelsortiment in der Regel nicht mit nicht-zentrenrelevanten Betrieben inhaltlich verwandt, sodass es als Randsortiment nicht zulässig ist. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ist nach den Grundsätzen 1 und 2 zu beurteilen.



- Das Vorhaben lässt sich städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich einordnen.

Grundsatz 4: 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 5: Annexhandel / Werksverkauf / Online-Handel

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. Gleiches gilt sinngemäß für Ladengeschäfte innerhalb der Logistikflächen von Betrieben des Online-Handels.

Grundsatz 6: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

6.1. 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.

6.2. Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.



6.4 Prüfschema/Prüfmechanismus für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Das Prüfschema bezieht sich ausschließlich auf die Kriterien des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes und ersetzt nicht die Prüfung nach den Maßstäben des Baugesetzbuches (§§ 29 -35 BauGB) und der Bauordnung für Berlin (BauOBl). Erst ein positives Prüfergebnis hier ist die Voraussetzung für die Umsetzbarkeit.

Das Prüfschema ist ein wichtiges internes Arbeitsinstrument und soll ein objektives und transparentes Verwaltungshandeln ermöglichen. Es gibt gleichermaßen eine Richtschnur für die verbindliche Bauleitplanung.

Perspektiven der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Treptow-Köpenick

Übersicht Prüfmechanismus – Nahversorgung Streulage

- **Frage 1:** Ist das Vorhaben zentrenrelevant? Prüfbogen ist nur für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzuwenden.
- **Frage 2:** Handelt es sich um ein Vorhaben, das stbl. integriert ist und der Sicherung der Nahversorgung dient? Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche und des Anteils nahversorgungsrelevanter Sortimente? Entfernung zum nächsten Zentrum?
- **Frage 3:** Steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes ?
- **Frage 4:** Wurde der Nachweis erbracht, dass negative Auswirkungen verneint werden können? Gutachterliche Verträglichkeitsanalyse erforderlich.
- **Frage 5 A/B:** Genügt das Vorhaben städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen?
- **Frage 6:** Wurden die städtebaulichen Anforderungen erfüllt oder kann die Stbl. Qualität durch Veränderung hergestellt werden?

Bei dem Prüfmechanismus handelt es sich nur um eine **erste Vorprüfung des Vorhabens;** hieraus lässt sich noch **kein Rechtsanspruch für eine AUSNAHME** ableiten.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Abbildung 12: Übersicht Prüfmechanismus

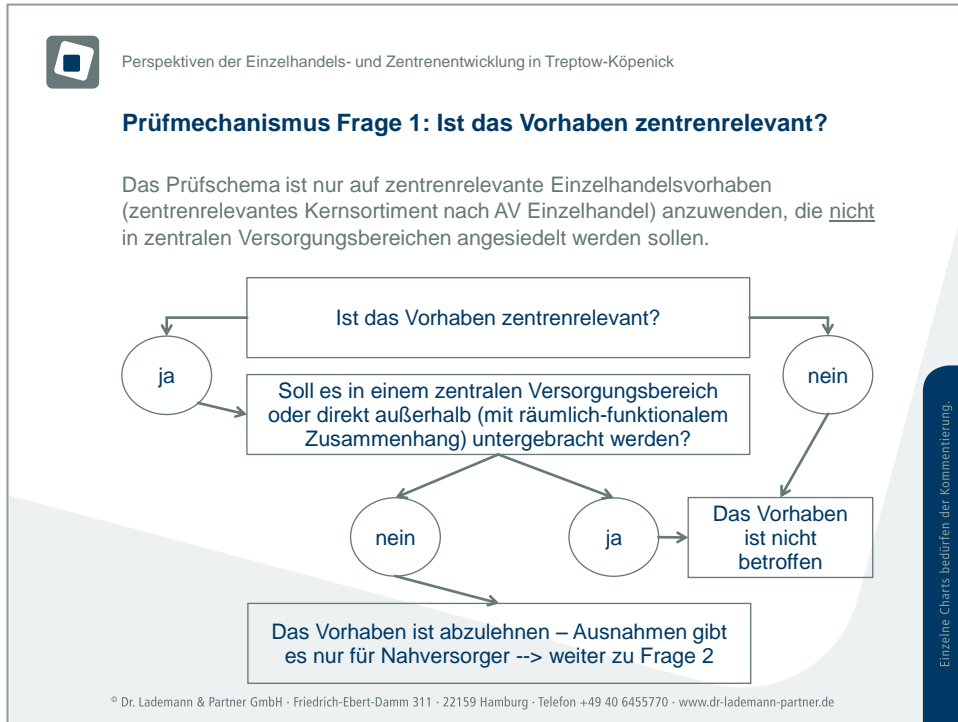


Abbildung 13: Prüfmechanismus Frage 1

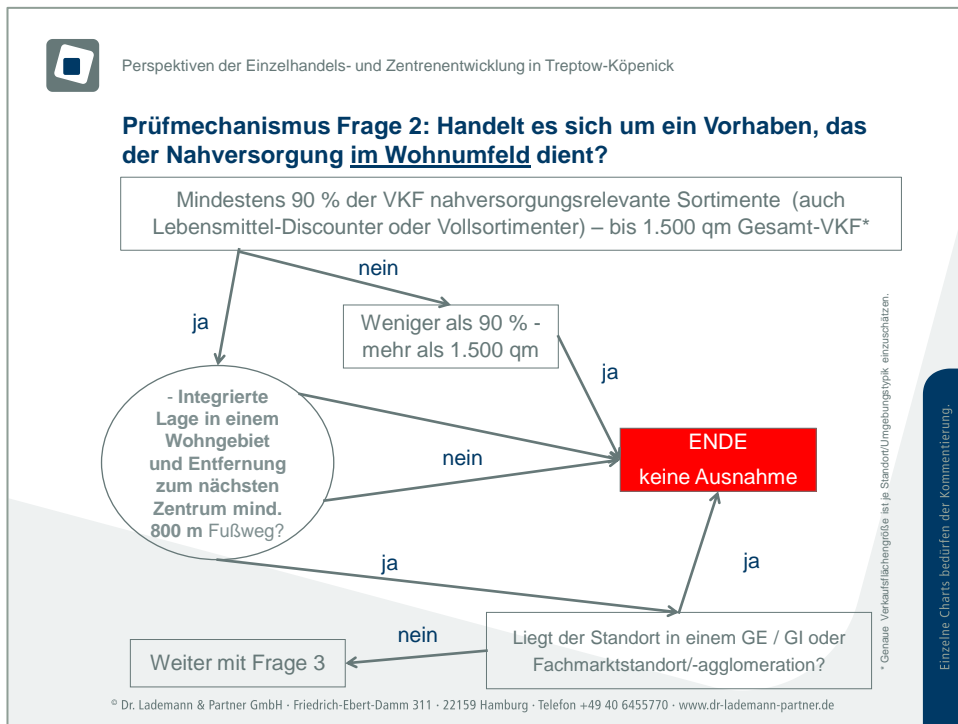


Abbildung 14: Prüfmechanismus Frage 2



Abbildung 15: Prüfmechanismus Frage 3

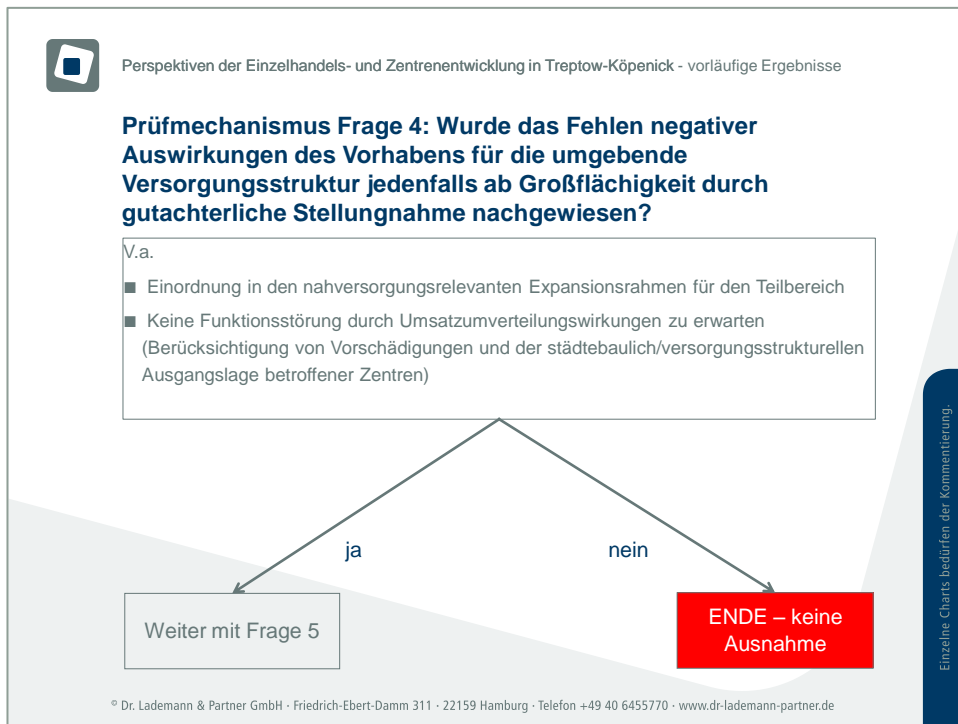


Abbildung 16: Prüfmechanismus Frage 4



Abbildung 17: Prüfmechanismus Frage 5A

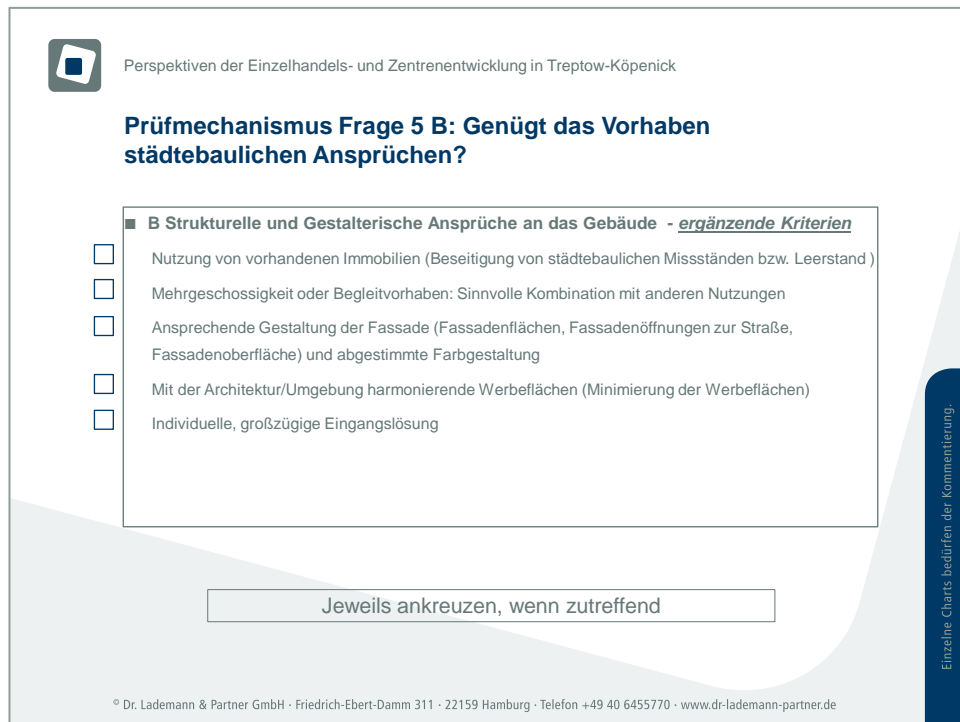


Abbildung 18: Prüfmechanismus Frage 5B

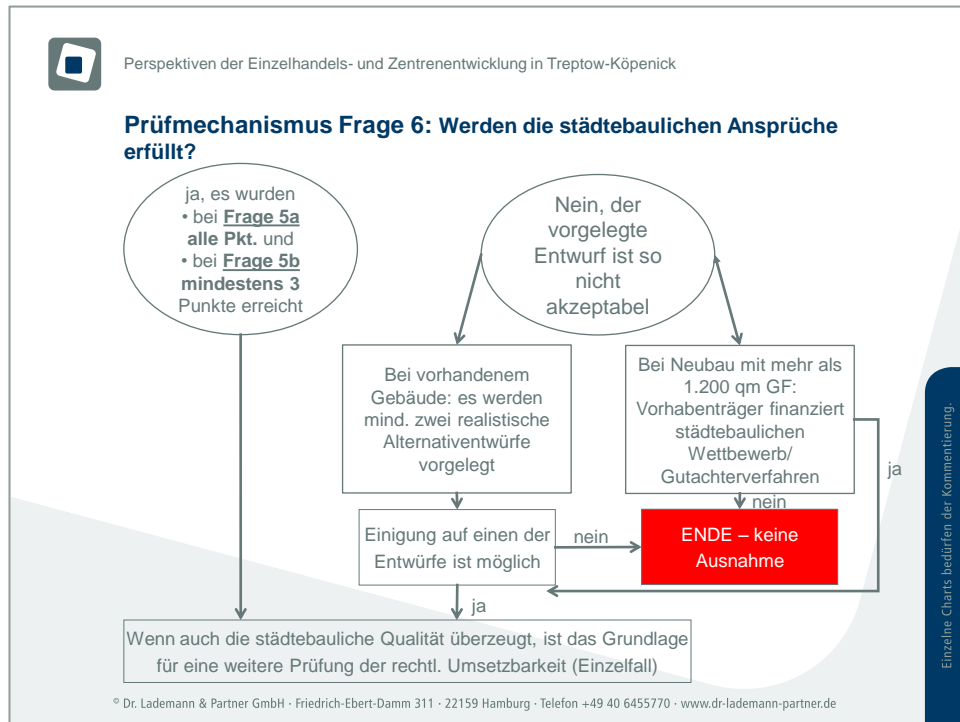


Abbildung 19: Prüfmechanismus Frage 6



6.5 Zentrale Versorgungsbereiche

6.5.1 Vorbemerkungen zur Methodik

Planungsrechtliche Anforderungen

Wesentlicher Inhalt des Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk (im Folgenden auch kurz als „Zentren“ bezeichnet), die für den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von herausgehobener Bedeutung ist:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, „die sich auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche... nicht nur unwesentlich auswirken können“ sind nach § 11 BauNVO (3) nur in Kern- und speziellen Sondergebieten zulässig.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist durch § 34 Abs. 3 BauGB an die Bedingung geknüpft, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ zu erwarten sein dürfen.
- Bei seinen Stellungnahmen zu Planungen und Projekten in benachbarten Gemeinden (bzw. Bezirken) kann sich der Bezirk auf „Auswirkungen auf seine zentralen Versorgungsbereiche“ berufen (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- „Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ kann im unbeplanten Innenbereich durch einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten (insbesondere von Einzelhandel) beschränkt werden (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Für eine rechtssichere Handhabung der genannten Instrumente bedarf es über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinaus bestimmter präzisierender Aussagen zu den einzelnen Zentren:

- Als Grundlage für die Prüfung, ob von einem beantragten Vorhaben „schädliche Auswirkungen“ auf die Funktionsfähigkeit eines bestimmten Zentrums zu erwarten sind, sind die einzelnen Zentren jeweils einem Zentrentyp zuzuordnen, der durch seinen jeweiligen Funktionsumfang gekennzeichnet ist. Die Bestimmung eines quantitativen Entwicklungsrahmens für die Einzelhandelsentwicklung in den einzelnen Zentren kann diese Prüfung erleichtern.
- Es ist zu unterscheiden zwischen vorhandenen (zu erhaltenden) und zu entwickelnden Zentren (nach überwiegender Rechtsauffassung bezieht sich die o.g. Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 (3) BauGB lediglich auf den ge-



genwärtigen Einzelhandelsbestand in vorhandenen Zentren, nicht auf etwaige Planungen);

- damit entscheidbar ist, ob ein beantragtes Vorhaben innerhalb oder außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, müssen diese im Zentrenkonzept abgegrenzt werden.

Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Der Gesetzesbegriff „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst die großen Haupt- und Stadtteilzentren ebenso wie die Ortsteilzentren und die Nahversorgungszentren in den Quartieren. Er impliziert eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen²⁴. Ein einzelner Betrieb kann nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Erhalt für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung wünschenswert ist. Andererseits können Bereiche, die nach der planerischen Konzeption des Bezirks in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen, als „zentrale Versorgungsbereiche“ angesprochen werden, wenn dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Typisierung der Zentren

Die Festlegung der gesamstädtisch relevanten Zentren, einschließlich ihrer Zuordnung zu einer bestimmten Ebene der Zentrenhierarchie ist bereits durch den Flächennutzungsplan Berlin und den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 erfolgt. Aufgabe des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist es, diese Festlegungen zu überprüfen und daraufhin ggf. Vorschläge für die periodische Fortschreibung des gesamstädtischen Zentrenkonzepts zu entwickeln (Gegenstromprinzip). Aus den Untersuchungen zur Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts Treptow-Köpenick haben sich jedoch keine Gesichtspunkte ergeben, die für eine Änderung der Zentreneinstufungen des StEP Zentren 3 sprechen.

Aufgabe des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist weiterhin, die Zentren räumlich abzugrenzen und die Handlungserfordernisse in den einzelnen Zentren zu benennen.

Für die Ebene der Nahversorgung sind sowohl die Festlegung von (vorhandenen und zu entwickelnden) Nahversorgungszentren und ihre räumliche Abgrenzung

²⁴ OVG Nordrhein-Westfalen, AZ 7A964/05 vom 11.12.2006.



als auch der Umgang mit Streulagen, die für die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung von Bedeutung sind, Gegenstände des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts.

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Für eine rechtssichere Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts muss eindeutig entscheidbar sein, ob ein beantragtes Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Die flächenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist daher konstitutiver Bestandteil des Zentren- und Einzelhandelskonzepts. Die hier vorgenommenen Zentrenabgrenzungen unterliegen jedoch der gerichtlichen Kontrolle²⁵.

Bei der in den Konzeptkarten dargestellten Abgrenzung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche wurden folgende Merkmale berücksichtigt:

- der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz,
- die Struktur der Bebauung
- die Gestaltung der öffentlichen Räume und der Erschließungsanlagen,
- die Parzellen- und Nutzungsgrenzen,
- vorhandene Barrieren und Diskontinuitäten von Bebauung oder Nutzung.

Die Abgrenzungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Kernbereiche der Zentren; Randlagen und potenzielle Erweiterungsflächen werden nur einbezogen, soweit sie zur Umsetzung der Ziele der Zentrenentwicklung erforderlich sind, ein funktionaler Zusammenhang gegeben und eine unerwünschte Schwerpunktverlagerung nicht zu befürchten ist und es bereits Festlegungen oder mindestens konkretisierte planerische Überlegungen zu ihrer Entwicklung gibt.

In Einkaufsstraßen mit einer kleinteilig straßenbegleitenden Einzelhandelsstruktur wird i.d.R. generalisierend ein 25 m tiefer Randstreifen, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, in die Zentrumsabgrenzung einbezogen. Dies ist damit begründet, dass einer Entwicklung der straßenseitigen Grundstücksteile und einer moderaten rückwärtigen Ausweitung, z.B. in einen Seitenflügel hinein, das Zentrenkonzept nicht entgegengehalten werden soll, während andererseits die entsprechenden Grundstücke häufig auch Rückgebäude, Remisen, Grünbereiche oder anders genutzte rückwärtige Flächen umfassen, deren Einzelhandels-

²⁵ BVerwG, Beschl. v. 12.2.2009 –4 B 5.09–



nutzung nicht Ziel der Planung ist. Eine grundstücksscharfe Abgrenzung ist wegen der unterschiedlichen und teilweise sehr großen Parzellentiefen nicht sinnvoll, eine einzelfallbezogene flächenscharfe Abgrenzung der auf jedem Einzelgrundstück für Einzelhandel in Frage kommenden Teilfläche nicht leistbar. Nur wo es gute Gründe gibt, von der generalisierenden Darstellung abzuweichen, z.B. weil rückwärtige Parkplatzzonen dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen sind oder bei brach liegenden Grundstücken das Zentrenkonzept auch einer über die o.g. Tiefe hinaus gehenden Einzelhandelsnutzung nicht entgegenstehen soll, wird im Konzeptplan eine abweichende Tiefe der in die Zentrenabgrenzung einbezogenen Fläche dargestellt. Im Übrigen sind Entwicklungen, die die Zentrenabgrenzung überschreiten, nach den Grundsätzen 1.3, 2.3 und 3.1 zu beurteilen.

Insbesondere in Zentren mit straßenbegleitenden linearen Strukturen (z.B. Baumschulenweg, Altglienicke) werden auch größere Lücken, die durch andere Nutzungen belegt sind, in die Abgrenzung einbezogen, wenn insgesamt noch ein der Typik des jeweiligen Zentrums entsprechendes Zusammenwirken der Teilbereiche angenommen oder zumindest entwickelt werden kann.

Weiterhin umfassen die Abgrenzungen auch Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen, die den Einzelhandelsnutzungen unmittelbar zugeordnet sind, auch wenn deren Nutzung für zusätzliche Verkaufsflächen nicht Gegenstand des Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist.

Die Einbeziehung zzt. ungenutzter oder anders genutzter Flächen in eine Zentrumsabgrenzung bedeutet nicht, dass dort Einzelhandelsnutzungen beliebig zugelassen werden können. Bei der Prüfung der Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens aus Sicht des Zentren- und Einzelhandelskonzepts sind vielmehr ergänzend und einzelfallbezogen auch die geplanten Sortimente, die Vereinbarkeit mit dem benannten Entwicklungsrahmen sowie eine der Funktionsstufe des Zentrums angemessene Größenordnung des Projekts (s. Grundsätze 1.1 und 1.2 sowie 2.1 bis 2.2) abwägend zu berücksichtigen.

Eingrenzung des Entwicklungsrahmens

Den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen wird im Zentrenkonzept jeweils ein Entwicklungsrahmen für die künftige Verkaufsflächenentwicklung (nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente) zugeordnet. Dabei wurden u.a. die Bestands- und Bedarfssituation, d.h. die Ergebnisse der aktuellen Bestandsaufnahme sowie die aktuellen Bevölkerungs- und Kaufkraftprognosen für den Gesamtbezirk und seine Teilbereiche berücksichtigt.



Die Werte für den Entwicklungsrahmen geben einen Anhaltspunkt für die im jeweiligen Zentrum im Rahmen der gesamtbezirklichen Entwicklung ohne Beeinträchtigung anderer Standorte vertretbaren Verkaufsflächenzuwächse. Sie sollen u.a. der Notwendigkeit einer kontinuierlichen Anpassung und Modernisierung der Einzelhandelsangebote Rechnung tragen. Bereits genehmigte bzw. planerisch verfestigte Vorhaben sind dabei noch nicht berücksichtigt, da ihre Umsetzung nicht in jedem Fall vorausgesetzt werden kann. Bei ihrer Realisierung ist der verbleibende Entwicklungsrahmen entsprechend zu reduzieren.

Der jeweils benannte Entwicklungsrahmen ist nicht als Zielwert zu verstehen, und in der Abwägung mit anderen Belangen soll auch eine begrenzte Überschreitung (bis zu 10 %) nicht ausgeschlossen werden, die dann jedoch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf andere Zentren zu untersuchen und zu begründen ist. Andererseits könnte eine absehbare Unterschreitung des Entwicklungsrahmens in einem Zentrum, z.B. wegen fehlender Flächenverfügbarkeit, zur Begründung einer Überschreitung in einem benachbarten Zentrum mit überlappendem Einzugsbereich herangezogen werden.

Ergänzend sind insbesondere im Hauptzentrum und im Stadtteilzentrum Fachmarktangebote mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten denkbar, wenn sie sich städtebaulich und verkehrlich verträglich einordnen lassen.

Leistungsfähigkeit, Vorschädigung

Einige zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk sind aufgrund der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung im Einzugsbereich, der Breite des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes, der Größe und Qualität der vorhandenen Magnetbetriebe und/oder eines sehr geringen Umfangs an zentrenergänzenden Nutzungen zur Ausfüllung ihrer jeweiligen Zentrumsfunktion noch nicht oder nicht mehr ausreichend leistungsfähig, teilweise auch durch die Entwicklung der Wettbewerbssituation im Einzugsbereich durch neue Standorte in benachbarten Zentren oder in Streulagen „vorgeschädigt“. Dies ist bei der Anwendung der Steuerungsgrundsätze zu berücksichtigen. In den Zentrenbeschreibungen wird auf die geringe Leistungsfähigkeit einzelner Zentren hingewiesen. Als leistungsschwach sind v.a. folgende Zentren zu nennen:

Übergeordnete Zentren:

- OTZ Wilhelminenhofstraße
- OTZ Dörpfeldstraße (Adlershof)
- OTZ Siriusstraße



- OTZ Altstadt Köpenick

Nahversorgungszentren:

- NVZ Schnellerstraße Ost
- NVZ Altglienicke
- NVZ Wendenschloßstraße
- NVZ Müggelheim
- NVZ Rahnsdorf

6.5.2 Hauptzentrum Bahnhofstraße

Einstufung und Abgrenzung des Zentrums

Das Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans das Hauptzentrum „Bahnhofstraße (Köpenick)“ fest. Typische Ausstattungsmerkmale eines Hauptzentrums werden in Tab. 1 des Stadtentwicklungsplans aufgeführt. Dazu gehören neben einem vollständigen zentrenrelevanten Branchenmix für verschiedene Zielgruppen (Anteil Nahrungs- und Genussmittel <20%, Anteil Bekleidung 30-40 % bei hohem Filialistenanteil, Angebot an Luxusgütern) auch öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie ein differenziertes Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen, einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Anwaltskanzleien etc.

Sowohl in Bezug auf seine Größe als auch auf sein Einzelhandelsangebot ist das Hauptzentrum Bahnhofstraße das dominante Zentrum im Bezirk. Die Verkaufsflächenausstattung liegt bei rd. 32.300 qm (inkl. nicht-zentrenrelevanter Angebote) und damit unterhalb des im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 benannten Orientierungsrahmens für Hauptzentren von 50.000 bis 100.000 qm Verkaufsfläche. Der Einzugsbereich als Hauptzentrum erfasst einen großen Teil des Bezirks Trep-tow-Köpenick und greift im Norden über die Bezirksgrenze nach Kaulsdorf und Mahlsdorf über. Aus Teilen des Bezirks südwestlich von Spree und Dahme ist das Zentrum dagegen eher ungünstig zu erreichen, insbesondere im Nordwesten gibt es Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der näher gelegenen bzw. einfacher erreichbaren Hauptzentren Karl-Marx-Straße (Neukölln) und Frankfurter Allee (Friedrichshain-Kreuzberg/ Lichtenberg).



Die Abgrenzung des Hauptzentrums umfasst das Forum Köpenick und das Einkaufszentrum am Elcknerplatz sowie die südlich anschließenden Flächen beiderseits der Bahnhofstraße bis zur Friedrichshagener Straße. Eine Ausweitung der Zentrumsabgrenzung auf Bereiche nördlich der Bahn wird nicht befürwortet, da zunächst der südliche Teil der Bahnhofstraße weiter stabilisiert werden soll.

Entwicklungsrahmen

Der Entwicklungsrahmen von rd. 4.400 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente berücksichtigt die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet unter der Zielsetzung einer möglichst weitgehenden Bindung der hauptzentrumsrelevanten Kaufkraft im Einzugsbereich. Die Gesamtverkaufsfläche im Zentrum würde sich damit auf rd. 36.700 qm Verkaufsfläche erhöhen. Eine darüber hinausgehende Stärkung des Zentrums durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sich diese städtebaulich und verkehrlich verträglich einordnen lassen, bleibt davon unberührt.

Handlungserfordernisse

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wird der Handlungsbedarf sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch in Bezug auf den Einzelhandel als „mittel“ eingeschätzt.

Handlungserfordernisse beziehen sich insbesondere auf die Positionierung als Hauptzentrum in der Konkurrenz zu benachbarten Zentren, Fachmarkttagglomerationen und Betrieben in Streulagen sowie auf die Steigerung der Attraktivität als Ziel- und Aufenthaltsort, nicht nur für den Einkauf.

Auch nach den Ergänzungen am Elcknerplatz wird das Zentrum von der Verkaufsflächenausstattung und von der Funktionsbreite her den Erwartungen an ein Hauptzentrum nicht voll gerecht. Mit Bezug auf zentrumsergänzende Nutzungen besteht eine Arbeitsteilung mit dem Zentrum Alt-Köpenick (Verwaltung, Mittelpunktbibliothek). Aber auch bei den Einzelhandelsnutzungen fehlt es an der Breite konkurrierender Angebote und an spezialisierten Fachgeschäften. Den unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsbereich ermittelten, nur noch begrenzten Spielraum für Einzelhandelsentwicklungen gilt es, z.B. durch Abbau von Leerständen oder Inwertsetzung von Brachflächen, für eine entsprechende Stärkung der Hauptzentrumsfunktion zu nutzen, die durch andere zentrentypische Nutzungen (z.B. Freizeit, Gastronomie) noch zu ergänzen sein wird. Im Kernbereich des Zentrums gibt es dafür noch einige wenige Entwicklungspotenziale, im Übrigen sind Entwicklungen auf unmittelbar angrenzenden Flächen nach den Steuerungsgrundsätzen 1.3, 2.3 und 3.1 zu be-



urteilen. Nördlich des Bahnhofs vorhandene Entwicklungspotenziale sollen vorrangig für ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Freizeit, Gewerbe) entwickelt werden.

Weitere Handlungsfelder sind u.a. in folgenden Bereichen zu sehen:

- Abbau städtebaulicher Mißstände,
- Standortmarketing und Standortprofilierung, aktives Geschäftsstraßenmanagement,
- Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots unter Bewahrung kleinteiliger Strukturen in der südlichen Bahnhofstraße,
- Reduzierung der Barrierewirkung der Bahnhofstraße, Verbesserung der Fußgängerbeziehungen.

Bei Projekten mit hauptzentrumstypischen Angeboten (v.a. sonstige zentrenrelevante Sortimente) an anderer Stelle im Bezirk sind die möglichen Auswirkungen auf die angestrebte Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße regelmäßig in die Überlegungen einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die weniger als 800 m entfernte Fachmarkttagglomeration Friedrichshagener Straße, wo eine Ausweitung des Angebots an zentrentypischen Sortimenten die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Bahnhofstraße beeinträchtigen würde und daher aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht befürwortet wird. Dies gilt aber auch für Streulagen im Einzugsbereich, z.B. in Köpenick-Nord.

6.5.3 Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide

Einstufung und Abgrenzung des Zentrums

Das Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ fest. Typische Ausstattungsmerkmale eines Stadtteilzentrums werden in Tab. 1 des Stadtentwicklungsplans aufgeführt. Dazu gehören neben einem umfassenden zentrenrelevanten Branchenmix (Anteil Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung jeweils 20-30 %) auch ein kulturelles Angebot sowie mehrere Finanz- und Gesundheitsdienstleister und ein differenziertes Angebot an einzelhandel-nahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.



Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 gibt mit einer Verkaufsfläche von 10.000 bis 50.000 qm eine große Spannweite als Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum. Mit rd. 18.400 qm Verkaufsfläche (inkl. nicht-zentrenrelevanter Angebote) liegt das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide im unteren Bereich dieses Spektrums.

Das Stadtteilzentrum wird einerseits durch ein Einkaufszentrum der 1990er Jahre mit einem großen SB-Warenhaus, einem Elektrofachmarkt und filialisierten Fachgeschäften, andererseits durch traditionell-kleinteilige Straßenrandlagen mit teilweise hohem Leerstand geprägt. Die Abgrenzung des Zentrums umfasst neben dem Shopping Center am S-Bahnhof die straßenbegleitenden Einkaufslagen entlang der Brückenstraße und der Schnellerstraße etwa bis zur Hasselwerderstraße und den südlich davon gelegenen Bereich mit sozialen und kulturellen Einrichtungen (u.a. Jugendzentrum, Bibliothek) sowie Parkplätzen und Brachflächen im Bahnhofsvorfeld. Ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen wurde das Kerngebiet mit dem geplanten Standort eines Verbrauchermarkts westlich der Brückenstraße. Nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs sind dagegen die nordwestlich daran anschließenden Areale bzw. Gewerbebrachen, auf denen eine Fachmarktentwicklung bereits erfolgt bzw. geplant ist und die der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße zugeordnet werden (s. Kap. 6.7).

Entwicklungsrahmen

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, den Standort zu einem funktional vollwertigen Stadtteilzentrum auszubauen, geht das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick von einem Entwicklungsrahmen von rd. 4.900 qm zusätzlicher zentrenrelevanter Verkaufsfläche aus, der sich bei Realisierung des geplanten Verbrauchermarkts jedoch fast auf ein Drittel reduziert. Die Gesamtverkaufsfläche im Zentrum würde sich bei vollständiger Ausschöpfung des Entwicklungsrahmens auf rd. 23.300 qm erhöhen. Die Zielsetzung einer darüber hinausgehenden Stärkung des Zentrums durch Fachmärkte auf angrenzenden Flächen bleibt davon unberührt.

Handlungserfordernisse

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wird der Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht als „mittel“, in Bezug auf den Einzelhandel als „gering“ eingeschätzt.

Innerhalb der Zentrumsabgrenzung bieten sich durch leer stehende Ladenlokale sowie Flächen am Bahnhofsgebäude noch Entwicklungspotenziale. Dem Einkaufscenter sollten Anpassungsspielräume für eine Restrukturierung zugestanden



werden; im Übrigen sind Entwicklungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf unmittelbar angrenzenden Flächen – auch in der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße – nach den Steuerungsgrundsätzen 1.3 und 2.3 zu beurteilen. Ziel muss es sein, diese Potenziale so zu nutzen, dass sie das Stadtteilzentrum stärken und funktional ergänzen.

Bei der Ansiedlung von Fachmärkten in der angrenzenden Fachmarkttagglomeration (s. Kap. 6.7) sollte ein möglichst enges Zusammenwirken mit dem städtischen Zentrumsschwerpunkt gefordert werden, auch durch eine Hinwendung zum öffentlichen Raum und zur Minderung der Beeinträchtigungen und Barrierewirkung durch die Hauptverkehrsstraße. Eine Wiederbelebung der von Leerständen geprägten Straßenrandlagen durch zentrenergänzende Nutzungen, aber auch im Hinblick auf deren Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete, ist anzustreben. Bei der Ausstattung mit Freizeit- und kulturellen Angeboten sollte die Arbeitsteilung mit dem benachbarten Zentrum Wilhelminenhofstraße ausgebaut werden.

Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und Reduzierung der Barrierewirkung der Schnellerstraße sollte das Zusammenwirken der unterschiedlichen Zentrumsteile unterstützt werden

Zentrum	Verkaufsfläche in qm					Summe
	Entwicklungsrahmen ¹		Bestand 2015 ²			
	Sortiment					
	Nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	
Hauptzentrum Bahnhofstraße	1.200	3.200	5.790	25.760	730	32.280
STZ Zentrum Schönevide	1.600	3.300	6.710	11.090	570	18.370

¹ zusätzliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (einschl. Planvorhaben), kein Zielwert

² gem. Bestandsaufnahme SenStadtUm 2015

Tabelle 2: Hauptzentrum Bahnhofstraße und Stadtteilzentrum Zentrum Schönevide (in der Abgrenzung gemäß Konzeptkarte)

6.5.4 Ortsteilzentren

Zentreneinstufung

Das Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 benennt im Bezirk Treptow-Köpenick sieben Ortsteilzentren: Alt-Treptow, Baumschulenweg, Wilhelminenhofstraße, Dörfeldstraße/Rudower Chaussee, Siriusstraße, Friedrichshagen und Altstadt Köpenick. Dies entspricht der Darstellung von Einzelhandelskon-



zentrationen im Flächennutzungsplan, mit Ausnahme des Ortsteilzentrums Alt-Treptow, das aus darstellungssystematischen Gründen (Lage innerhalb des S-Bahnringes) im FNP nicht dargestellt wird.

Typische Ausstattungsmerkmale eines Ortsteilzentrums werden in Tab. 1 des Stadtentwicklungsplans aufgeführt. Dazu gehört neben dem Lebensmittelangebot (30-60 % der Verkaufsfläche in einem differenzierten Betriebstypenmix) und Bekleidungsgeschäften (20-30 % der Verkaufsfläche) eine Grundausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen, einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Gastronomie. Als Orientierungswert für die Verkaufsflächenausstattung werden 5.000 bis 10.000 qm angegeben. Die Zentren Alt Treptow und Friedrichshagen überschreiten die Obergrenze dieser Spanne, ohne jedoch die Funktionsbreite und Ausstrahlung eines Stadtteilzentrums zu erreichen. Auch die Zentren Baumschulenweg und Dörpfeldstraße dienen als Versorgungsschwerpunkt und Identifikationskern eines abgrenzbaren örtlichen Einzugsbereichs und sind in ihrer Zentrumsfunktion - trotz in den letzten Jahren entwickelter konkurrierender Einzelhandelsangebote in Streulagen - unverzichtbar.

Die Ortsteilzentren Wilhelminenhofstraße, Altstadt Köpenick sowie aufgrund von zwischenzeitlichen Betriebsaufgaben vor allem auch das Zentrum Siriusstraße unterschreiten die Untergrenze des Orientierungswerts deutlich und erfüllen die Erwartungen an ein Ortsteilzentrum nicht vollständig. Sie werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „in ihrer Zentrumsfunktion zu entwickeln“ gekennzeichnet. Sie schließen jedoch Lücken in der Zentrenstruktur und weisen funktionale und quantitative Entwicklungspotenziale sowie Einwohnerzahlen in den jeweiligen Einzugsbereichen auf, die das Ziel einer Entwicklung zu einem vollumfänglichen Ortsteilzentrum begründen.

Zentrenabgrenzung, Entwicklungsrahmen und Handlungsansätze

Unter Berücksichtigung des 2015 erreichten Verkaufsflächenumfangs sowie der Bevölkerungs- und Kaufkraftprognosen für den Gesamtbezirk und seine Teilbereiche weist das Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick den einzelnen Ortsteilzentren die in Tab. 3 aufgeführten Entwicklungsrahmen zu.

Mit rd. 16.800 qm Verkaufsfläche (inkl. nicht-zentrenrelevanter Angebote) hat das **Ortsteilzentrum Alt-Treptow** eine für diesen Zentrumstyp relativ große Flächenausstattung mit einer Vielfalt kleiner und spezialisierter Angebote. Dies ist u.a. durch den dicht bebauten Einzugsbereich und das Zusammenwirken von Shopping Center und traditionellen Straßenrandlagen begründet. Ein zweites Zentrumspol im Bereich Karl-Kunger Straße/ Wildenbruchstraße/ Heidelberger



Straße umfasst neben Bibliothek und anderen Infrastruktureinrichtungen zwei größere Lebensmittelversorger.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wird der Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht als „mittel“, in Bezug auf den Einzelhandel als „gering“ eingeschätzt. Die Verbindung zwischen den beiden ca. 500 m voneinander entfernten Zentrumspolen durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte und Ladendienstleistungen ist abschnittsweise nur schwach ausgeprägt, ein Zusammenwirken als einheitliches Zentrum kann nur mit Einschränkungen angenommen werden. Die eher geringe Bevölkerungsdynamik im Einzugsbereich begrenzt den Entwicklungsrahmen für eine hier marktseitig vertretbare weitere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklung auf rd. 1.200 qm Verkaufsfläche. Dieser sollte vorrangig zur Aufwertung der vorhandenen Zentrumsanlagen, zur Stärkung ihrer Verbindungen untereinander und zur Beseitigung von Leerständen und unter Wert genutzten Einzelhandelsflächen genutzt werden. Einzelhandelsprojekte in Streulagen sind nach dem Prüfschema dieses Einzelhandelskonzepts zu prüfen.

Das **Ortsteilzentrum Baumschulenweg** kann mit rd. 4.600 qm als konsolidiert gelten. Es erstreckt sich über rund 800 m straßenbegleitend von der Köpenicker Landstraße im Norden über den S-Bahnhof bis etwa zur Frauenlobstraße im Süden. Südlich davon dünnt sich der Besatz mit zentrentypischen Nutzungen – nur noch auf einer Straßenseite – soweit aus, dass eine Einbeziehung in die Zentrumsabgrenzung nicht mehr sinnvoll ist. Abseits der namensgebenden Straßenachse wird lediglich der östliche Einmündungsbereich der Kieholzstraße mit einem Discounter in die Zentrumsabgrenzung einbezogen. Beiderseits dieser Einmündung ist auch der Kern des Zentrums zu verorten, mit einer gestalteten Aufenthaltsfläche vor der Volkshochschule, dem Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters, einem Drogeriemarkt, Sparkasse, Apotheke und mehreren Fachgeschäften.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wird der Handlungsbedarf in diesem Zentrum als „gering“ eingeschätzt. Die Einwohnerentwicklung im Einzugsbereich zeigt eine positive Tendenz, so dass ein Entwicklungsrahmen von zusätzlichen rd. 1.500 qm zentrenrelevanter Verkaufsfläche angenommen wird, der zur Stärkung des Zentrums genutzt werden kann. Einzelhandelsprojekte in Streulagen sind nach dem Prüfschema dieses Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu prüfen. Eine Aufwertung des Straßenraums, insbesondere eine Verbesserung der Bedingungen für den Fußverkehr (Querungsmöglichkeiten) könnte wesentlich zur Qualität des Zentrums beitragen.



Das **Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße** (Oberschöneweide) umfasst im kulturellen und Freizeitbereich einige Angebote der Funktionsstufe eines Ortsteilzentrums, weist jedoch im Einzelhandel nur die Funktionsbreite eines größeren Nahversorgungszentrums auf. Die rd. 5.200 qm Verkaufsfläche (inkl. nicht-zentrenrelevanter Nutzungen) verteilen sich über eine Länge von fast 1,4 km. Der städtebaulich und funktional relativ schwach ausgeprägte, verkehrlich hoch belastete Schwerpunkt des Zentrums liegt an seinem westlichen Ende. Nach Osten hin setzt sich das Zentrum überwiegend nur auf der Nordseite der Wilhelminenhofstraße mit einigen Lücken bis zur platzartig aufgeweiteten Einmündung der Rathenaustraße fort. Die im Rahmen der Stadterneuerung erreichten Einwohner- und Funktionsgewinne, die Ansiedlung der Hochschule für Wirtschaft und Technik sowie das Entwicklungspotenzial weiterer Teile der früheren AEG-Werke – u.a. für kulturelle und Freizeitnutzungen – unterstützen trotz bestehender Schwächen das Ziel einer Stärkung und weiteren Entwicklung dieses Zentrums und begründen einen Entwicklungsrahmen von rd. 1.800 qm zusätzlicher zentrenrelevanter Verkaufsfläche. Da die Leistungsfähigkeit des Zentrums in seiner Funktionswahrnehmung als Ortsteilzentrum und in seiner Nahversorgungsfunktion zzt. nur gering ist, sollten die Entwicklungschancen jedoch durch weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen in Streulagen, wie sie z.B. an der Fuststraße geplant sind, nicht beeinträchtigt werden. Die öffentlichen Räume im Westen des Zentrums bedürfen dringend der Aufwertung.

Das **Ortsteilzentrum Dörfeldstraße** umfasst den traditionellen Einkaufsbereich von Adlershof beiderseits der namengebenden Straßenachse. Mittelpunkt ist der Marktplatz mit den Neubauten eines Lebensmittel-Vollversorgers und Gesundheitszentrums, eines Drogeriemarkts und der etwas abseits davon gelegenen Marktpassage. Erhebliche Leerstände und Mindernutzungen – auch in diesem Center – weisen auf Schwächen des Zentrums hin. Mit der Einbeziehung in das Senatsprogramm „Aktive Zentren“ und geplanten Maßnahmen zum Geschäftsstraßenmanagement und zur Aufwertung der öffentlichen Räume verbindet sich das Ziel, das Zentrum wieder zu stabilisieren. Mit rd. 8.200 qm Verkaufsfläche und einem zentrenrelevanten Entwicklungsrahmen von weiteren rd. 1.500 qm kann die Funktionalität eines Ortsteilzentrums behauptet und die Chance genutzt werden, die sich mit der weiteren Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt für Wirtschaft und Wissenschaft verbindet. Voraussetzung dafür ist ein restriktiver Umgang mit Ansiedlungen und Erweiterungen in Streulagen des Einzugsbereichs.

Aufgrund der Zäsur durch Hauptverkehrsstraße und Bahntrasse und der noch unbebauten Flächen an der Rudower Chaussee werden das Ortsteilzentrum



Dörpfeldstraße und das Nahversorgungszentrum Adlershofer Tor als separate zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen (mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung und Profilbildung). Angesichts des hohen Leerstands im Ortsteilzentrum und des relativ geringen Entwicklungsrahmens für dieses Zentrum würde ein Zusammenwachsen der beiden Zentren zurzeit Entwicklungspotenzial binden, das dann für die Stabilisierung des Ortsteilzentrums entsprechend den Zielen des Programms „Aktive Zentren“ fehlen würde. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass für die Zwischenzone im Bereich der WISTA rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, die straßenbegleitend Einzelhandel, z.T. sogar großflächigen Einzelhandel ermöglichen. (Siehe dazu Kapitel 6.5.5)

Das Handlungserfordernis wird hier darin bestehen, im Rahmen der bezirklichen Möglichkeiten darauf hinzuwirken, dass durch Entwicklungen in dieser Zwischenzone die Entwicklungsziele für das Ortsteilzentrum möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Ziel muss es deshalb sein, im Sinne einer städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung in diesem Bereich schwerpunktmäßig solche Nutzungen anzusiedeln, die sich auf die besonderen Erfordernisse des Entwicklungsbereichs Adlershof und die dort vertretenen Nutzergruppen aus den Bereichen Medien, Wissenschaft und Wirtschaft beziehen. Die Nahversorgung einer – auch wachsenden – Wohnbevölkerung ist durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im „Adlershofer Tor“ und geplanten Ergänzungen im Bereich Eisenhutweg im Wesentlichen gesichert.

Die getrennte Ausweisung der beiden Zentren sollte nach Realisierung von Maßnahmen im Programm „Aktive Zentren“ sowie weiterer Vorhaben an der Rudower Chaussee im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich erneut überprüft und ggf. angepasst werden.

Das **Ortsteilzentrum Siriusstraße** hat trotz seit Jahren bestehender Planungen einen starken Rückgang erlebt und weist aktuell nur noch rd. 1.700 qm Verkaufsfläche auf. Wegen der hohen Bevölkerungsdichte im engeren Umfeld, dem zunehmenden Anteil älterer Menschen und der weiten Entfernungen zu alternativen Einkaufsmöglichkeiten verfolgt das Zentren- und Einzelhandelskonzept jedoch das Ziel, den Standort wieder zu einem funktionsfähigen Ortsteilzentrum zu entwickeln. Mit einem (zentrenrelevanten) Entwicklungsrahmen von rd. 4.300 qm Verkaufsfläche und einer dessen Umsetzung ermöglichenden Abgrenzung des Zentrums wird diesem Ziel Rechnung getragen und bereits durch ein entsprechendes Projekt untersetzt. Da die Leistungsfähigkeit des Zentrums in seiner Funktion als Ortsteilzentrum und in seiner Nahversorgungsfunktion zzt. nur ge-



ring ist, setzt dies einen restriktiven Umgang mit Ansiedlungen und Erweiterungen in Streulagen des Einzugsbereichs voraus.

Das **Ortsteilzentrum Alt-Köpenick** nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als es einerseits übergeordnete Funktionen wahrnimmt, die weit über den engeren Einzugsbereich hinausweisen (Rathaus, Mittelpunktbibliothek, Kultur- und Freizeitangebote, Gastronomie, Spezialgeschäfte), andererseits der Einzelhandelsbesatz mit rd. 3.100 qm Verkaufsfläche nicht der Funktion eines Ortsteilzentrums entspricht und auch eine umfassende Nahversorgung nicht gegeben und aufgrund der Baustruktur in der historischen Altstadt kaum realisierbar ist. Die Festlegung im Zentren- und Einzelhandelskonzept als „zu entwickelndes Ortsteilzentrum“ ist daher so zu verstehen, dass der Standort in seiner besonderen Rolle als kulturelles und Verwaltungszentrum und attraktiver Anlaufpunkt für Touristen und Tagesbesucher gestärkt werden soll. Zudem ist am Standort Landjägerstraße/ Amtsstraße eine Ausweitung des Nahversorgungsangebotes Planungsziel, der deshalb in die Zentrenabgrenzung einbezogen wurde. Die Vollfunktion eines „typischen“ Ortsteilzentrums wird dagegen angesichts der begrenzten Flächenangebote, der geringen Mantelbevölkerung und der Konkurrenz durch das nahe gelegene Hauptzentrum nicht angestrebt; Der Entwicklungsrahmen von 850 qm kann dafür auch moderat überschritten werden, da das davon schwerpunktmäßig betroffene Zentrum Allende I leistungsfähig aufgestellt ist.

Das **Ortsteilzentrum Friedrichshagen** erstreckt sich beiderseits der Bölschestraße über 1,2 km Länge vom S-Bahnhof bis zum Ufer der Müggelpree. Im Mittelpunkt liegt der Kirchplatz, wo sich auch der Neubau eines großen Lebensmittel-Vollversorgers befindet. Mit rd. 10.300 qm Verkaufsfläche (inkl. nicht-zentrenrelevanter Anbieter) und vielen kleineren Spezialgeschäften reicht die Ausstrahlung des Zentrums über den unmittelbaren Einzugsbereich hinaus. Der (zentrenrelevante) Entwicklungsrahmen von rd. 1.900 qm erlaubt einen weiteren Ausbau der Attraktivität dieses Zentrums, der Handlungsbedarf ist eher gering. Insbesondere geht es darum, bestehende Betriebe modern weiterzuentwickeln, um die Leistungsfähigkeit zu erhalten.



	Verkaufsflächen in qm					
	Entwicklungs- rahmen ¹		Bestand 2015 ²			Summe
			Sortiment			
	nahver- sorgungs- relevant	sonst. zentrenrel- evant	nahversor- gungs- relevant	sonst. zentrenrel- evant	nicht zentren- relevant	
OTZ Alt-Treptow	600	600	8.250	8.180	350	16.780
OTZ Baumschulenweg	900	600	3.200	1.210	170	4.580
OTZ Wilhelminenhofstraße	1.200	600	2.760	1.940	450	5.150
OTZ Dörfeldstraße	800	700	5.570	2.230	400	8.200
OTZ Siriusstraße	1.900	2.400	1.220	420	70	1.710
OTZ Altstadt Köpenick	550	300	690	2.200	170	3.060
OTZ Friedrichshagen	1.000	900	6.320	3.710	300	10.330

¹ zusätzlich mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (einschl. Planvorhaben), kein Zielwert.

² gem. Bestandsaufnahme SenStadtUm 2015.

Tabelle 3: Zentrenkonzept Treptow-Köpenick – Ortsteilzentren

6.5.5 Nahversorgungszentren

Kriterien für die Einstufung

Die Nahversorgungszentren werden durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks festgelegt und abgegrenzt. Sie dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im engeren Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen, Blumen u.ä. Damit von einem zentralen Versorgungsbereich die Rede sein kann, müssen dabei eine Mindestgröße und ein Mindestumfang an Funktionen gegeben sein

Die AV Zentrenkonzepte sowie die aktuelle Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche in städtebaulich integrierter Lage, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt, mit einem auf diesen Einzugsbereich abgestimmten Angebot an Waren und Dienstleistungen. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und



Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat.

Zentrale Versorgungsbereiche sollen mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche dürfen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebes vor Konkurrenz hinauslaufen).

Bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sind u.a. die Größe, Dichte und Vielfalt des Einzelhandelsangebots und seine räumlich-funktionale Einheit (Kompaktheit), das Vorhandensein weiterer zentrenbildender Nutzungen, sowie stadt-historische, städtebauliche und stadtgestalterische Aspekte zu berücksichtigen.

Anders genutzte Lücken in der Zentrenstruktur sind möglich, wenn ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne von erreichbaren Synergieeffekten angenommen werden kann.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick geht davon aus, dass in einem **Nahversorgungszentrum die folgende Mindestausstattung** vorhanden sein oder entwickelt werden sollte:

- mindestens ein Vollversorger für Lebensmittel und Drogeriewaren²⁶,
- mindestens zwei ergänzende Einzelhandelsanbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- eine Arztpraxis und eine Apotheke (Gesundheitsdienstleistungen),
- eine Bank oder Sparkasse
- sowie mindestens drei Betriebe aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z.B. Friseur, Kosmetik, Reinigung, Schneider, Schlüsseldienst, Reisebüro, Telefonladen)²⁷.

Soweit nicht besondere Umstände vorliegen, wird für die Einstufung als Nahversorgungszentrum bestandsorientiert eine Mindestgröße von 2.000 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente angenommen. Nicht alle Standorte dieser Größenordnung erreichen jedoch den geforderten Funktionsumfang. Bei

²⁶ Ein Discounter und drei ergänzende Lebensmittel-Einzelhändler (z.B. Bäcker, Fleischer, Obst und Gemüse) können einem Vollversorger gleichgesetzt werden.

²⁷ Postdienstleistungen gehören heute nicht mehr zur Regelausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs. Eine gastronomische Mindestversorgung ist an allen untersuchten Standorten vorhanden.



etwa 5.000 qm Gesamtverkaufsfläche wird eine Größenordnung erreicht, die über die reine Nahversorgung hinausgeht.

Festlegung der Nahversorgungszentren

Nach den genannten Kriterien wurden bereits im Zentren- und Einzelhandelskonzept von 2009 die in der folgenden Tabelle aufgeführten Nahversorgungszentren benannt, die das System der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk räumlich und funktional komplettieren. Die aktuellen Untersuchungen zur Fortschreibung dieses Konzepts geben keinen Anlass zu einer Änderung dieser Einstufungen.

Nicht alle Nahversorgungszentren weisen den für solche Zentren kennzeichnenden Funktionsumfang, eine angemessene Größe und eine für ihren jeweiligen Einzugsbereich charakteristische städtebauliche Ausprägung auf. So umfasst das Nahversorgungszentrum **Schnellerstraße Ost** zwar umfangreiche Einzelhandelsflächen der Nahversorgung, genügt zzt. aber weder städtebaulich noch in Bezug auf das Angebot zentrumsergänzender Nutzungen den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Es besteht jedoch weiterhin das Ziel, das sich auch im festgesetzten Bebauungsplan manifestiert, dieses Zentrum weiter zu entwickeln. Die Tragfähigkeit der Einstufung als Nahversorgungszentrum sollte bei der nächsten Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts erneut überprüft werden.

Auch die **Nahversorgungszentren Altglienicke, Wendenschloßstraße, Müggelheim und Rahnsdorf** sind – u.a. bedingt durch die geringe Einwohnerzahl im Ortsteil, Betriebsaufgaben oder eine „Vorschädigung“ – wenig leistungsfähig aufgestellt. Wegen ihrer Versorgungsfunktion für ausgedehnte Einzugsbereiche, aus denen andere Zentren fußläufig kaum erreichbar sind, sind sie im Netz der zentralen Versorgungsbereiche jedoch weiterhin unverzichtbar. Dies setzt einen restriktiven Umgang mit Ansiedlungen und Erweiterungen in Streulagen in ihrem Umfeld voraus.

Ansätze einer **Konzentration von Betrieben der Nahversorgung** finden sich weiterhin in folgenden Bereichen:

- Alt-Treptow, Kieffholzstraße
- Oberschöneweide, Fuststraße
- Altglienicke, Wegedornzentrum
- Altglienicke, Coloniaallee
- Grünau, Regattastraße



- Wilhelmshagen/Fürstenwalder Allee Ost
- Dammvorstadt, Seelenbinderstraße/ Friedrichshagener Straße
- Köpenick Nord, Kaulsdorfer Straße.

Diese und eine Reihe weiterer Standorte außerhalb der Zentren übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für ihre engeren Einzugsbereiche, sofern diese durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche nicht oder nur zu untergeordneten Teilen abgedeckt werden. Dies ist bei der Beurteilung von Vorhaben der Erweiterung und Ergänzung zu berücksichtigen. Jedoch fehlt es an dem Funktionsumfang, der eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich begründen könnte. Ein **weiterer Ausbau dieser Standorte** über das für die Nahversorgung des Einzugsbereichs notwendige Maß hinaus würde voraussichtlich zu einer Schwächung von nahe gelegenen und teilweise wenig leistungsfähigen, bereits vorgeschädigten Zentren führen und kann daher **nicht befürwortet** werden. Diese Standorte werden deshalb im Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick nicht als Nahversorgungszentren, sondern als „Streulagen“ eingestuft.

Entwicklungsrahmen

Ein Entwicklungsrahmen für die einzelnen Nahversorgungszentren kann wegen der geringen Größe dieser Zentren, der Überschneidung von Einzugsgebieten und der jeweils unterschiedlichen örtlichen Voraussetzungen nur grob abgeschätzt werden. Die in Tabelle 4 angegebenen Werte, die u.a. aus der prognostizierten Kaufkraftentwicklung in den angenommenen Einzugsbereichen abgeleitet sind, sollen einen Anhaltspunkt für die marktseitig (d.h. ohne Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Flächenverfügbarkeit) an dem jeweiligen Standort ohne Beeinträchtigung von Nachbarzentren verträgliche Entwicklung geben; sie stellen keine Zielwerte dar.



	Verkaufsflächen in qm					
	Entwicklungsrahmen ¹		Bestand 2015 ²			Summe
	Nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	Sortiment			
Nahversorgungsrelevant			sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant		
NVZ Johannisthal	700	200	2.450	700	80	3.230
NVZ Schnellerstraße Ost	300	100	3.920	220	10	4.150
NVZ Adlershofer Tor	500	300	5.260	1.990	60	7.310
NVZ Altglinicke	700	200	2.170	240	70	2.480
NVZ Grünau	600	200	3.350	530	30	3.910
NVZ Wendenschloßstraße	800	100	2.860	130	30	3.020
NVZ Allende I	1.000	400	3.270	1.430	40	4.740
NVZ Müggelheim	700	100	2.530	320	40	2.890
NVZ Rahnsdorf	900	200	1.370	360	1.230	2.960

¹ zusätzlich mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (einschl. Planvorhaben), kein Zielwert.

² gem. Bestandsaufnahme SenStadtUm 2015 (spätere Fertigstellungen und Betriebsaufgaben, z.B. in Müggelheim sind hier nicht berücksichtigt).

Tabelle 4: Zentrenkonzept Treptow-Köpenick – Nahversorgungszentren

Handlungsbedarf

In den bereits genannten wenig leistungsfähigen bzw. „vorgeschädigten“ Zentren **Schnellerstraße Ost**, **Altglinicke**, **Wendenschloßstraße**, **Müggelheim** und **Rahnsdorf** kommt es darauf an, die Einzelhandelsfunktion zu stabilisieren und insbesondere durch Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote so zu ergänzen, dass der volle Funktionsumfang eines Nahversorgungszentrums gehalten bzw. (wieder) erreicht wird. Dies setzt einerseits einen restriktiven Umgang mit Ansiedlungen und Erweiterungen in den Streulagen der jeweiligen Einzugsbereiche voraus. Andererseits soll es vorhandenen Magnetbetrieben innerhalb des Zentrums ermöglicht werden, ihre Betriebsflächen zukunftsfähig zu modernisieren und unter Berücksichtigung des Entwicklungsrahmens flächenmäßig zu erweitern. Nicht zuletzt sind Nutzungsergänzungen außerhalb des Einzelhandels zu befördern.

Auch in den Nahversorgungszentren **Johannisthal** und **Grünau** ist der Entwicklungsrahmen zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion gezielt zu nutzen und eine Konzentration der Entwicklungspotenziale ihrer Einzugsbereiche auf den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich anzustreben. Aufgrund der teilweise erheblichen Entfernungen sind hier jedoch Betriebe der Nahversorgung in Streulagen nicht ausgeschlossen, soweit sie nach Maßgabe des Steuerungsgrundsatzes Nr. 2.4 zur Schließung von Versorgungslücken dienen.



Zur Stabilisierung bestehender Nahversorgungszentren kann auch die Schließung von Lücken innerhalb des Zentrums beitragen, die insbesondere in den Zentren **Altglienicke und Wendenschloßstraße** den Zusammenhang der Zentrumslage unterbrechen und deren Attraktivität mindern. Auch leer stehende bzw. teils erst kürzlich leergezogene Betriebsstandorte oder untergenutzte Standorte können die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs erheblich beeinträchtigen. Besonders in **Müggelheim und Rahnsdorf** sind Anstrengungen zur Nachnutzung solcher untergenutzten bzw. leer stehenden Immobilien bzw. Grundstücke erforderlich.

In sämtlichen Nahversorgungszentren ist eine Einordnung bzw. Anlagerung von zentrumsergänzenden Nutzungen, die der Funktionsstufe eines Nahversorgungszentrums angemessen sind, z.B. von Finanz-, Gesundheits- und sonstigen Dienstleistungen, anzustreben. Besondere Defizite bestehen hier in den Nahversorgungszentren **Schnellerstraße Ost, Wendenschloßstraße, Müggelheim und Rahnsdorf**. Einflussmöglichkeiten des Bezirks bestehen insbesondere bei der Standortfindung von öffentlichen Einrichtungen, die – soweit fachlich vertretbar – in die Zentren gelenkt werden sollten.

Fast alle Nahversorgungszentren grenzen an verkehrsreiche Straßen oder werden von solchen durchschnitten. Hier besteht die Aufgabe, die sichere Erreichbarkeit der Zentrumsangebote zu gewährleisten und die trennende Wirkung der Verkehrsstraßen zu mindern, insbesondere durch Schaffung gesicherter Quermöglichkeiten, sowie allgemein die öffentlichen Räume im Umfeld aufzuwerten und für Fußgänger und Aufenthalt attraktiver zu gestalten. Handlungsbedarf besteht diesbezüglich vor allem in den Nahversorgungszentren **Johannisthal und Rahnsdorf**.

Im Nahversorgungszentrum **Adlershofer Tor** liegen innerhalb des Entwicklungsbereichs rechtskräftige Bebauungspläne vor, die straßenbegleitend entlang der Rudower Chaussee Einzelhandel, in einem Teilabschnitt südwestlich des S-Bahnhofs auch großflächigen Einzelhandel ermöglichen. Mit dem „Medienfenster Adlershof“ befindet sich ein Projekt in diesem Bereich bereits im Bau.

Das Handlungserfordernis besteht hier vor allem darin, im Rahmen der bezirklichen Möglichkeiten darauf hinzuwirken, dass die Entwicklungsziele für das benachbarte Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße durch Vorhaben in dieser Zwischenzone möglichst wenig beeinträchtigt werden. Ziel muss es deshalb sein, im Sinne einer städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung hier schwerpunktmäßig solche Nutzungen anzusiedeln, die sich auf die besonderen Erfordernisse des Entwicklungsbereichs Adlershof und die dort vertretenen Nutzergruppen aus den Berei-



chen Medien, Wissenschaft und Wirtschaft beziehen. Die Nahversorgung einer – auch wachsenden – Wohnbevölkerung ist durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im „Adlershofer Tor“ und geplanten Ergänzungen im Bereich Eisenhutweg im Wesentlichen gesichert. Neue Vorhaben innerhalb und am Rand dieses Zentrums sollten genutzt werden, dieses besser in das umgebende, teils noch in Entwicklung begriffene städtebauliche Gefüge zu integrieren.

Die **Stärken und Schwächen** der einzelnen Nahversorgungszentren und die daraus abgeleiteten Handlungsansätze werden auch in den Zentrenbeschreibungen im Anhang stichwortartig zusammengestellt.



6.6 Entwicklung der Nahversorgung

Für die Überprüfung der Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen aus den Wohngebieten wird von einem Einzugsradius von 500 m (Luftlinie) in Gebieten hoher Einwohnerdichte und von 800 m in Gebieten niedriger Einwohnerdichte (i.d.R. Einfamilienhausgebiete) ausgegangen. Dies sind Einkaufsentfernungen, die auch von älteren Menschen in der Regel zu Fuß bewältigt werden können.

Die Karte „Nahversorgung“ zeigt, dass das Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung durch die zentralen Versorgungsbereiche in einem Stadtrandbezirk wie Treptow-Köpenick allein nicht erreicht werden kann. Eine **Entwicklung von zusätzlichen Nahversorgungszentren** in diesen Bereichen wäre aufgrund der relativ geringen Bevölkerungsdichte auch unter Berücksichtigung erwarteter Einwohnerzuwächse jedoch **wenig aussichtsreich** und könnte die Versorgungsqualität in benachbarten Zentren einschränken; „Lücken“ im Zentrennetz müssen deshalb in Kauf genommen werden.

In großen Teilräumen des Bezirks, insbesondere in vielen Randlagen wird jedoch eine Basisversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren durch isolierte Einzel- oder Doppelstandorte von Discountern, in einigen Fällen in Verbindung mit Vollversorgern, gewährleistet, meist ergänzt durch kleine angelagerte Angebote wie Bäckereifilialen, Getränkeshops oder Imbisse. Viele dieser Streulagen haben im Bezirk Treptow-Köpenick wichtige Aufgaben der Nahversorgung übernommen.

Zu den gänzlich unterversorgten, auch von Einzelbetrieben in Streulagen weiter als 800 m entfernten Gebieten mit einer nennenswerten vorhandenen oder in absehbarer Zukunft zu erwartenden Wohnbevölkerung zählen die Siedlung Späthsfelde, der Südosten von Altglienicke bis zur S-Bahn, der Süden von Bohnsdorf, der Bereich Karolinenhof, sowie Randbereiche der Siedlungsgebiete von Müggelheim, Rahnsdorf, Wilhelmshagen/ Hessenwinkel, Wendenschloß und Kietzer Feld. Dabei handelt es sich überwiegend um Gebiete der offenen Bauweise mit geringer Bebauungsdichte und kleinteiliger Grundstücksstruktur.

Die **Bedeutung der Einzelhandelsbetriebe in Streulagen** für die wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist **nach den jeweiligen örtlichen Umständen unterschiedlich zu bewerten**:

Soweit sie außerhalb einer Fußwegeentfernung von zentralen Versorgungsbereichen liegen und für ihre teils ausgedehnten Einzugsbereiche oder zumindest für große Teile davon das einzige wohnungsnahen Versorgungsangebot darstellen,



sind sie in ihrer Zukunftsfähigkeit zu erhalten und zu stärken, in begründeten Fällen auch mit Verkaufsflächen oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (Grundsatz 2.4; bzw. Kapitel 6.4 Prüfschema). Der für legal ausgeübte Nutzungen gewährleistete Bestandsschutz kann hier im Einzelfall und unter Berücksichtigung des Entwicklungsrahmens und der Auswirkungen auf benachbarte Zentren auch Modernisierungen und begrenzte Erweiterungen abdecken, wenn sie für den weiteren wirtschaftlichen Betrieb und für eine Gewährleistung der Nahversorgungsfunktion erforderlich sind. Sie genießen nicht den Schutz, den das Baugesetzbuch zentralen Versorgungsbereichen gewährt, bei neuen Einzelhandelsvorhaben in ihrem Umkreis ist jedoch regelmäßig auch zu prüfen, ob diese „Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung“ in ihrem Einzugsbereich haben können und deshalb nach § 11 Abs. 3 BauNVO sondergebietspflichtig sind bzw. ob nach § 34 Abs. 3a BauGB die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu fordern ist.

Andere Standorte in Streulagen, insbesondere solche an den großen Ausfallstraßen und in Gewerbegebieten, haben dagegen keine oder nur geringe Bedeutung für die Nahversorgung und stellen für den Fortbestand der wohnungsnahen Angebote in zentralen Versorgungsbereichen und siedlungsintegrierten Streulagen oft eine Beeinträchtigung dar. Dies ist an der Ausdünnung der Angebote in einigen älteren Einkaufslagen (z.B. Kaulsdorfer Straße), aber auch in Randlagen einiger zentraler Versorgungsbereiche (z.B. Wilhelminenhofstraße, Johannisthal, Siriusstraße) zu beobachten. Erweiterungsvorhaben sind hier restriktiv zu beurteilen.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Bezirk ergeben sich nach den Teilbereichen und Ortslagen folgende (weitgehend verdrängungsneutrale) Entwicklungspotenziale als Orientierungsrahmen für die weitere Nahversorgungsentwicklung:

Für die Einordnung eines Vorhabens gilt es folgendes zu berücksichtigen:

- Befindet sich ein Vorhabenstandort am Rand eines Teilbereichs bzw. einer Ortslage, strahlt ein Vorhaben in der Regel auch auf Nachbarbereiche aus (Einzugsgebiet geht über den Teilbereich hinaus). Dann ist auch der Entwicklungsrahmen dieser Bereiche in die Bewertung miteinzubeziehen.
- Der hier dargestellte Entwicklungsrahmen ist weitgehend verdrängungsneutral. Bei dem Expansionsrahmen handelt es sich damit um einen Orientierungsrahmen, der auch mit der zeitlichen Umsetzung der Wohnungsbaupotenziale gekoppelt ist. Diese kann unter Abwägung der Vor- und Nachteile



ggf. auch leicht überschritten werden. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Entwicklungspotenziale des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach Teilbereichen (in qm Verkaufsfläche)				
Teilbereich	Verkaufsfläche	Weitestgehend verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen		
		Wachstumsinduzierte Potenziale	Potenziale zur Beseitigung von Defiziten	Rahmen gesamt
Alt-Treptow	12.940	900	-	900
Plänterwald, Baumschulenweg, Johannisthal	14.410	1.000	2.000	3.000
Plänterwald, Baumschulenweg	8.630	800	1.500	2.300
Johannisthal	5.780	400	300	700
Schöneweide	21.040	1.200	200	1.400
Oberschöneweide	8.220	500	200	700
Niederschöneweide	12.820	700	-	700
Adlershof/WISTA, Köln. VS, Spindlersfeld	18.780	1.000	200	1.200
Adlershof/WISTA	15.900	800	-	800
Köllnische Vorstadt, Spindlersfeld	2.880	200	200	400
Altglienicke	8.230	800	2.300	3.100
Bohnsdorf, Grünau, Karolinenhof, Schmöckwitz	9.170	1.200	200	1.400
Bohnsdorf, Grünau	7.800	1.100	200	1.300
Karolinenhof/Schmöckwitz	1.370	100	-	100
Wendenschloß/Allende/Altstadt	9.390	1.000	1.800	2.800
Allende-Viertel/Altstadt-Kiez	4.940	300	700	1.000
Wendenschloß (Köpenick Süd)	4.450	700	1.100	1.800
Müggelheim	2.600	200	500	700
Friedrichshagen, Rahnsdorf	12.330	1.200	700	1.900
Friedrichshagen	7.720	600	400	1.000
Rahnsdorf	4.610	600	300	900
Dammvorstadt/Köpenick Nord	14.210	1.300	400	1.700
Dammvorstadt	11.030	1.100	100	1.200
Köpenick Nord	3.180	200	300	500
Summe/Mittelwert	123.100	9.800	8.300	18.100

Quelle: Dr. Lademann & Partner und Einzelhandels-Bestandsdaten SenStadtUm Berlin 2015. Werte gerundet. Die Darstellungen beziehen sich jeweils auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (ohne aperiodische Randsortimente); grün=kurzfristig aktivierbar, gelb=mittelfristig aktivierbar, rot=längerfristig aktivierbar.

Tabelle 5: Entwicklungspotenziale des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach Teilbereichen

6.7 Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte

6.7.1 Entwicklungstendenzen

Veränderte Einkaufsgewohnheiten und ein dynamischer Strukturwandel im Einzelhandel haben auch in Treptow-Köpenick zur Ansiedlung von Fachmärkten geführt, in denen großflächig ein breites und tief gestaffeltes Sortiment überwiegend aus einem Warenbereich angeboten wird. Bei der Standortwahl stehen die Verfügbarkeit großer und kostengünstiger Flächen und die Erreichbarkeit mit dem Auto für Kunden aus einem weiten Einzugsbereich im Vordergrund. Der Entwicklungsdruck richtet sich insbesondere auf gering genutzte gewerbliche Flächen und Standorte an Hauptverkehrsstraßen, zumal bestimmte Betriebe wie Bau-, Möbel- und Gartenmärkte wegen ihrer Größe und ihres Verkehrsaufkommens in den gewachsenen Zentren schwer integrierbar sind.



Im Bestand wurden rund 84.600 qm Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente, wie sie typischerweise in Fachmärkten angeboten werden, ermittelt. Nach den zum Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick angestellten Berechnungen kann – ausgehend von der Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung im Bezirk – von einem Entwicklungsrahmen in der Größenordnung von rd. 40.000 qm zusätzlicher Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Bezirk ausgegangen werden. Eine zwingende Obergrenze für solche Sortimente lässt sich daraus jedoch nicht ableiten, zumal der Einzugsbereich von Fachmärkten oft über Bezirksgrenzen hinausgreift.

Unter Versorgungsgesichtspunkten problematisch sind solche Fachmärkte dann, wenn sie zentrentypische Sortimente an nicht zentrenintegrierten Standorten anbieten. Dies gilt für die jeweiligen Kernsortimente (z.B. von Elektro- oder Bekleidungsmärkten) ebenso wie für branchenübliche Randsortimente (z.B. von Haushaltswaren in Möbelmärkten), die bei größeren Fachmärkten oft das vergleichbare Angebot in den Ortsteilzentren übertreffen. Unabhängig davon können auch das Verkehrsaufkommen und die städtebauliche Integration Probleme bereiten. Außerdem ist darauf zu achten, dass sich nicht durch Anlagerung von weiteren kundenorientierten Nutzungen, insbesondere von Discountern und anderen zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, aber auch von gastronomischen, kulturellen, sozialen, sportlichen sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen, Konkurrenzstandorte zu den im Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichen und wichtigen Standorten der wohnungsnahen Versorgung in Streulagen entwickeln.

6.7.2 Standorte im Zentren- und Einzelhandelskonzept

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 legt im Bezirk Treptow-Köpenick die **Fachmarkttagglomerationen**

- **Schnellerstraße,**
- **Adlergestell/ Glienicker Weg** und
- **Friedrichshagener Straße**

fest. In allen Fachmarkttagglomerationen sind auch Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vertreten. Die Fachmarkttagglomerationen werden in das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept übernommen.

Das als branchenspezifische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans Zentren beschlossene Fachmarktkonzept des Senats eröffnet die Möglichkeit, in bezirkli-



chen Zentren- und Einzelhandelskonzepten Fachmarktstandorte zu verorten, in denen die Entwicklung von Fachmärkten ebenfalls möglich sein soll, wenn bestimmte im Fachmarktkonzept näher ausgeführte Standortanforderungen gegeben sind:

- Nähe und Bezug zu verdichteten Wohnsiedlungsgebieten,
- Lage außerhalb der Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB),
- Öffentlicher Personennahverkehr: Gute bis sehr gute Erreichbarkeit muss gegeben bzw. zu entwickeln sein,
- Motorisierter Individualverkehr: Gute bis sehr gute Erreichbarkeit muss gegeben bzw. zu entwickeln sein,
- Keine Beeinträchtigungen zulasten oder durch das unmittelbare Umfeld,
- Übereinstimmung mit anderen stadtentwicklungsplanerischen Belangen.

Dabei wird unterschieden zwischen übergeordneten Fachmarktstandorten (>8.000 qm Verkaufsfläche) und bezirklichen Fachmarktstandorten (<8.000 qm Verkaufsfläche). Übergeordnete Fachmarktstandorte sollen auf gesamtstädtischer Ebene daraufhin überprüft werden, ob sie den genannten Kriterien entsprechen; der Anstoß für ihre Ausweisung kann durch die Bezirke im Rahmen ihrer Zentren- und Einzelhandelskonzepte gegeben werden. Bezirkliche Fachmarktstandorte werden durch die Bezirke ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Standortanforderungen legt das Zentren- und Einzelhandelskonzept den übergeordneten Fachmarktstandort Grünbergallee sowie zwei bezirkliche Fachmarktstandorte am Eisenhutweg fest:

Der bereits durch einen Bau- und Gartenmarkt genutzte **übergeordnete Fachmarktstandort (FMS) Grünbergallee** ist verkehrsmäßig gut erschlossen (S-Bahnhof, Autobahnanschluss). Ein Mindestmaß an städtebaulicher Integration ist durch nahe gelegene Großsiedlungsstrukturen und das geplante Flughafen-Gewerbegebiet gegeben. Entsprechend der im Bebauungsplan XV-70a festgesetzten Zulässigkeit von bis zu 25.000 qm Verkaufsfläche (davon maximal 1.200 qm zentrenrelevante Randsortimente) ist der Standort als übergeordneter Fachmarktstandort einzustufen, bei Erweiterungsabsichten ist Einvernehmen mit der Senatsverwaltung herzustellen.

Der **bezirkliche Fachmarktstandort (FMS) Stubenrauchstraße** wird bereits durch einen Baumarkt genutzt. Er ist durch Autobahn und Metrobus gut er-



schlossen, verdichtete Wohngebiete befinden sich im Umfeld (Johannisthal Süd, z.T. in Rudow) - eine stadträumliche Integration ist ansatzweise gegeben. Mit der Festlegung als bezirklicher Fachmarktstandort verbindet sich u.a. das Ziel, den Bestand zu sichern, jedoch keine Erweiterung über das Maß von 8.000 qm Verkaufsfläche hinaus zu ermöglichen und weitere Anlagerungen, auch von anderen kundenorientierten Nutzungen, zu verhindern.

Der geplante **bezirkliche Fachmarktstandort (FMS) Eisenhutweg** erfüllt die Anforderungen des Fachmarkt-konzepts nur teilweise. Ein Autobahnanschluss ist vorhanden, ein Busangebot besteht jedoch nur im 20-Minuten-Takt. Verdichtete Wohngebiete sind im näheren und weiteren Umfeld nicht vorhanden, eine städtebauliche Integration ist angesichts umliegender Einfamilienhausgebiete und einigem Abstand zur Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und Medien Adlershof allenfalls ansatzweise gegeben. Aufgrund fortgeschrittener planerischer Vorüberlegungen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb-1, das in der Zuständigkeit des Senats liegt, wird der Standort dennoch als bezirklicher Fachmarktstandort in das Zentren- und Einzelhandelskonzept integriert. Gemäß Fachmarkt-konzept Berlin soll damit eine Entwicklung bis zu maximal 8.000 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht darüber hinaus 1.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente vor. Planungsziel ist hier nicht die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, sondern eine Ergänzung der dezentralen wohnungsnahen Grundversorgung. Darüber hinaus gehende Anlagerungen von kundenorientierten Nutzungen schließen sich hier aus, zumal der Entwicklungsrahmen im Einzugsbereich ausgeschöpft ist und eine Ergänzung von Fachmarktstandorten um zentrenrelevante Nutzungen im Widerspruch zum Fachmarkt-konzept Berlin steht.

6.7.3 Fachmärkte an anderen Standorten

Präferenzstandorte für weitere Fachmärkte werden im Zentren- und Einzelhandelskonzept nicht festgelegt. Anträge für entsprechende Vorhaben sind generell nach den für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentren maßgeblichen planungsrechtlichen Kriterien und den auf den Ebenen der Gemeinsamen Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung sowie in den „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ festgelegten Zielen, Grundsätzen und Prüfkriterien zu beurteilen. Solche Betriebe sind danach außerhalb der Zentren nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (keine zentrenrelevanten Kernsortimente, Begrenzung der



zentrenrelevanten Randsortimente, geeignete Standorte innerhalb der Zentren nicht verfügbar, gute Verkehrslage, städtebauliche Integration). Dabei ist u.a. die Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Anhang der o.g. Ausführungsvorschriften heranzuziehen. Aus der Bestandsaufnahme des Einzelhandels haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass diese Liste zur Berücksichtigung besonderer Umstände in Treptow-Köpenick modifiziert werden müsste.

6.8 Zentrale Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte – Konzept

Einen zusammenfassenden Überblick über die Zentren- und Fachmarktstruktur im Bezirk Treptow-Köpenick gibt folgende Konzeptkarte:

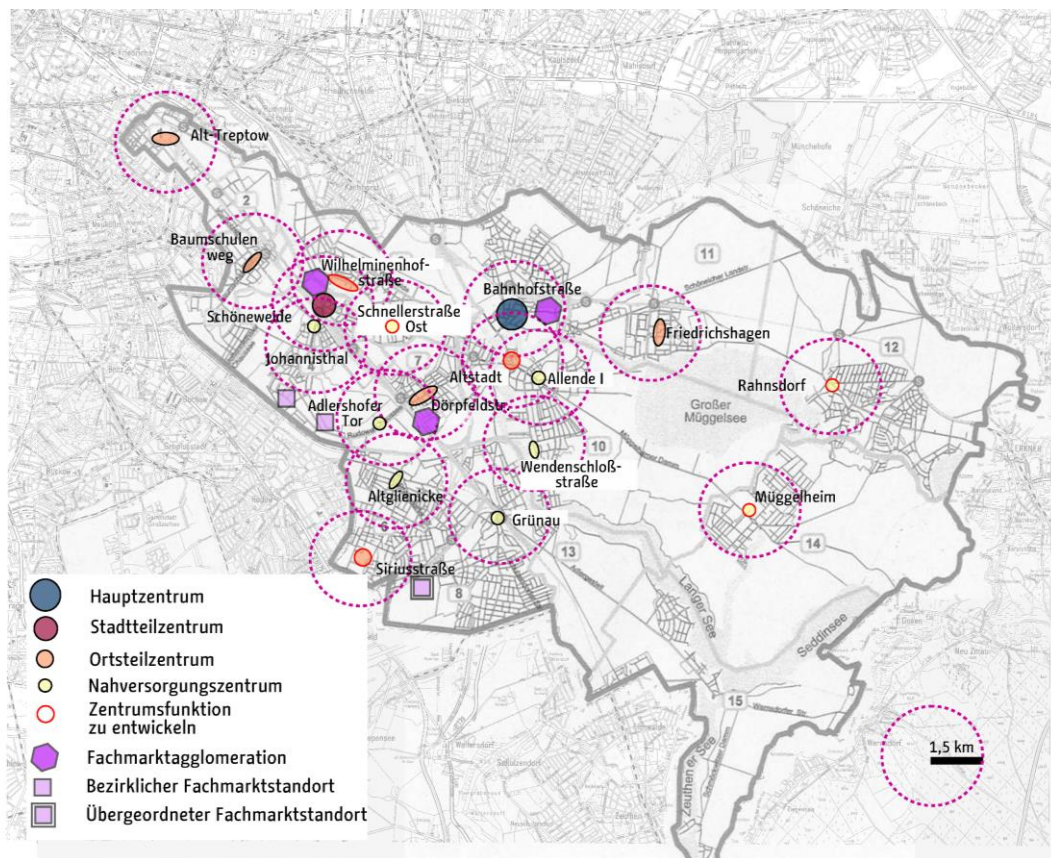


Abbildung 20: Zentrale Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte - Konzept