

Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009

Auftraggeber

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Grundlage

Gutachten

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

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0
Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33

in Kooperation mit
Spath+Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung

Neue Kantstraße 4
14057 Berlin
Telefon: 0 30 / 3931 460
Telefax: 0 30 / 3926 383

Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Rahmenbedingungen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick.....	3
2.1	Lage im Raum und Verkehr.....	3
2.2	Sozioökonomische Eckdaten	4
2.3	Stand und Entwicklung des Nachfragepotenzials (Nachfragesituation)	5
3	Angebotssituation des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick.....	6
3.1	Verkaufsflächenangebot des Einzelhandels in Treptow-Köpenick	6
3.2	Umsatzsituation des Einzelhandels in Treptow-Köpenick.....	7
4	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse	8
4.1	Nahversorgung im Bezirk Treptow-Köpenick.....	8
4.2	Verkaufsflächendichte im Bezirk Treptow-Köpenick	10
4.3	Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für Treptow-Köpenick	10
5	Stärken- und Schwächen-Analyse	12
6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick.....	15
6.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels.....	15
6.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale	15
6.1.2	Expansionsrahmen für den Einzelhandel im Bezirk	16
6.2	Strategieoptionen für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bezirk	17
6.3	Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	18
6.3.1	Übergeordnete Zielaussagen	18
6.3.2	Bezirkliche Ziele und Leitlinien	19
6.3.3	Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	20
6.4	Zur zukünftigen Nahversorgungsentwicklung in den Teilbereichen des Bezirks	23
6.5	Zentrale Versorgungsbereiche	36
6.5.1	Rahmenbedingungen.....	36
6.5.2	Übergeordnete Zentren	38
6.5.3	Ortsteilzentren	42

6.5.4	Nahversorgungszentren.....	46
6.6	Fachmarktstandorte	49
7	Zusammenfassende Schlussbemerkungen	53

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

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. Die Vielfalt und Qualität des Einzelhandels sind zudem wesentliche Voraussetzungen für die Attraktivität der Stadt Berlin. Daher sollen sowohl der Einzelhandel als 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 nunmehr mit der Novellierung des Baugesetzbuchs erweitert. Mit dem Berliner Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2020, 2004) und den überarbeiteten „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ (AV Einzelhandel, 2007) wurde den aktuellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel Rechnung getragen und der gesamtstädtische Rahmen vorgegeben. Im Bezirk Treptow-Köpenick selbst liegen neben dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (2004) bereits Untersuchungen zur Nahversorgung (2005-2007) vor. Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel und die Veränderung der relevanten Rahmenbedingungen erfordern jedoch eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Inhalte und Ziele.

Mit Blick auf die Realentwicklung und die Veränderung der relevanten Rahmenbedingungen wurde daher die Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (Stand 2004) sowie die Konkretisierung der Inhalte unter Bezug auf den „Orientierungsrahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte“ notwendig. Bei der Erarbeitung waren stadtplanerische und betriebswirtschaftliche Belange zu beachten.

Die wesentliche Aufgabe bezirklicher Zentrenkonzepte ist die Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung. Unter Berücksichtigung der Realentwicklung und der bestehenden Nachfrage war eine Überprüfung des Bestands und des bisherigen Handlungsbedarfs in den einzelnen Zentren und ausgewiesenen Fachmarktstandorten, der Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale (Standorte, Verkaufsfläche), der Gewichtung der einzelnen Zentrenbereiche im Gesamtgefüge, aber auch der Probleme und ggf. vorhandenen Nutzungskonkurrenzen notwendig.

Für die Thematik Nahversorgung waren die bereits durch Dr. Lademann & Partner erarbeiteten Untersuchungen der Nahversorgungsstruktur zu berücksichtigen und in der Darstellung nach den 10 Teilbereichen einzubinden. Die im Rahmen dieser Untersuchung formulierten Vorschläge zur Ergänzung des Zentrengefüges waren im Sinne des Gesamtkonzepts zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sollte auch eine Auseinandersetzung hinsichtlich einer weiteren Differenzierung der Zentrenstruktur bzw. qualitativer Anforderungen der Nahver-

sorgungs- bzw. Wohngebietszentren im Hinblick auf die städtebauliche Struktur, Bevölkerungsdichte und Tragfähigkeit erfolgen.

Unter Bezug auf den „Orientierungsrahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte“ war eine räumliche Abgrenzung der Zentren sowohl inhaltlich als auch visuell zu ergänzen und die entsprechenden Einzugsgebiete der Nahversorgung darzustellen.

Durch Abgleich der Interessen der betroffenen Fachbehörden und Träger von Bezirk, Gesamtstadt und Umland sowie durch Überprüfung der Tragfähigkeit vorhandener Vorstellungen und Konzepte sollte die Grundlage für den weiteren Umgang mit der Thematik „Zentren und Einzelhandel“ geschaffen werden, mit dem Ziel, das Zentren- und Einzelhandelskonzept als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung zu beschließen.

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

2.1 Lage im Raum und Verkehr

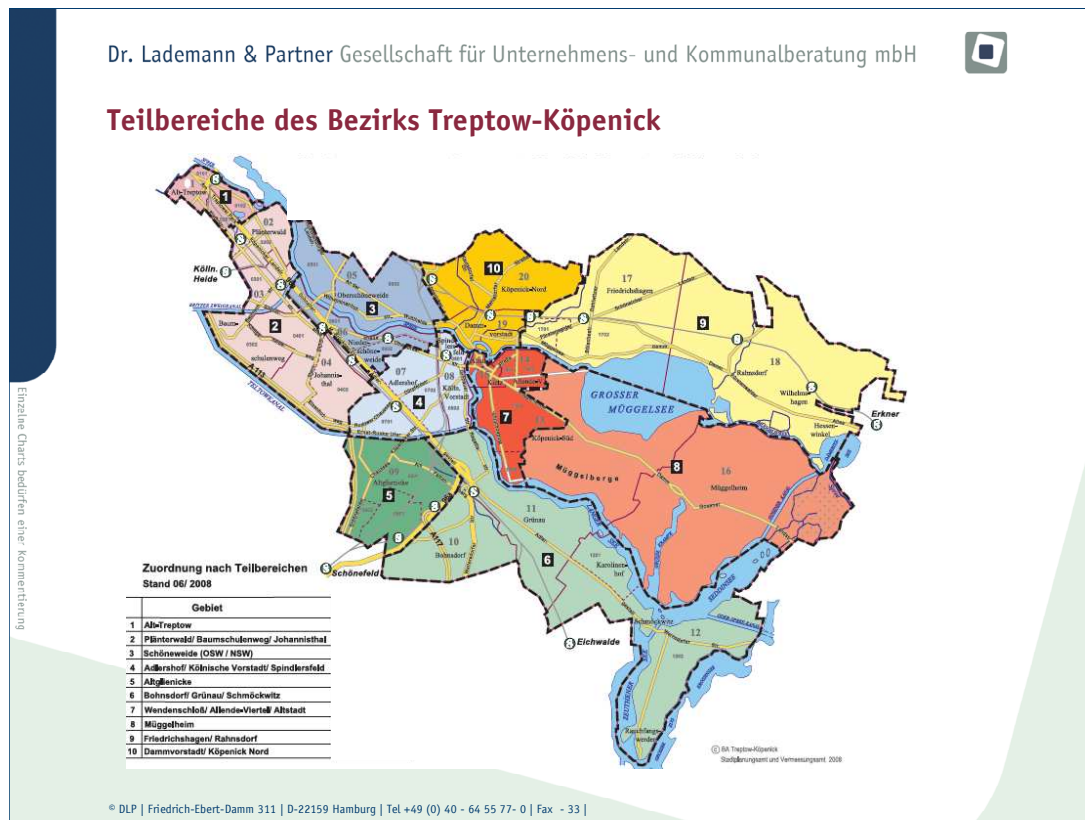
In ihrer Raumstruktur bildet der Südost-Raum Berlin mit dem Bezirk Treptow-Köpenick den Übergang vom ländlichen Brandenburg (Landkreise Oder-Spree und Dahme-Spreewald) zum verdichteten Stadtraum Berlins. Von der Innenstadt bis zum Stadtrand finden sich von unterschiedlichen Milieus geprägte Gebiete, 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.

Die nächstgelegenen Mittelzentren im brandenburgischen Umland des Bezirks Treptow-Köpenick sind die Städte Zossen (rd. 30 km entfernt), Königs-Wusterhausen (rd. 15 km entfernt), Ludwigsfelde (rd. 35 km entfernt), Teltow (rd. 25 km entfernt) und Neuenhagen bei Berlin (rd. 15 km entfernt). 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 angeht. Wichtigste Verkehrsachse ist die B 96a, die als Verbindungstrasse zwischen dem südöstlichen Umland Berlins und dem Zentrum von Berlin fungiert und parallel zur überregional bedeutsamen BAB 113 verläuft. Mehrere Straßenbahn- und S-Bahnlagen (u.a. Anbindung an die Berliner Ringbahn) sowie zahlreiche Buslinien verbinden die Wohn- und Gewerbegebiete des Bezirks mit den benachbarten Stadtbezirken sowie dem südöstlichen Umland. 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 eine Untergliederung in 10 Teilbereiche¹, um insbesondere für die Nahversorgung sinnvolle räumliche Bezüge zu erhalten:

¹ Zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung im Bezirk wurden von 2005 bis 2007 kleinräumige Nahversorgungskonzepte erstellt. Im Hinblick auf die Flächengröße und Struktur des Bezirks war in diesem Zusammenhang die Bildung von räumlich sinnvoll abgegrenzten Teilräumen Voraussetzung für die Erfassung und Bewertung. Orientiert wurde sich dabei im Wesentlichen an den im Rahmen der Vereinfachung der Planungsräume (BA Beschluss 574/06 vom 16.6.2006) neu strukturierten Prognoseräumen, Bezirksregionen und Planungsräumen. Im Hinblick auf die Plausibilität und die durch die topografisch und traditionelle Orientierung vorgegebenen Gebietsbezüge erfolgte eine Zuordnung im Wesentlichen nach Bezirksregionen (Ebene 2=Ortsteile/Sozialräume) bzw. einer Zusammenfassung von benachbarten Bezirksregionen entsprechend Wirkungsbereich und Verflechtungen. Entsprechend sind 10 Teilbereiche gebildet worden. Bei der ursprünglichen Sortierung (Teilbereiche 1-10) handelte es sich nicht um eine Rangfolge, da sie aus einer



2.2 Sozioökonomische Eckdaten

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen induzieren prospektiv positive Entwicklungsimpulse für die Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Einwohner- und Tourismuserwicklung generieren dabei wichtige Potenziale:

- Einwohnerentwicklung im Bezirk seit 2001: + 0,3 % p.a., Berlin gesamt: +0,1 % p.a.;
- Somit aktuell: rd. 235.000 Einwohner; perspektivisch ist mit weiterem Bevölkerungszuwachs zu rechnen; Einwohnerzahl 2015: rd. 242.000 Einwohner;
- Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (97,0) im Vergleich zur Gesamtstadt (96,2) und zu den umliegenden brandenburgischen Landkreisen (88,5 bis 90,8);
- Die Arbeitslosenquote im Bezirk (April 08: 11,3 %) liegt unter dem Vergleichswert der Gesamtstadt (14,5 %);
- Entwicklungspotenzial im Tourismus (Zahl der Übernachtungen hat seit 2001 um rd. 2 % p.a. zugenommen, 2007: rd. 490.000 Übernachtungen in stat. erfassten Betrieben) und in der Naherholung (rd. 8,4 Mio. Tagesgäste);

im Stadtplanungsamt abgestimmten Priorität aufgrund Dringlichkeit und Mittelverfügbarkeit resultierte. So erfolgte die Beauftragung des Teilbereichs 1 (damals: Wendenschloss/Allende/Altstadt) bereits 2005, dann folgten aufgrund aktueller Projektanfragen die Teilbereiche 2 und 3 im Jahr 2006, die Vervollständigung der Untersuchung konnte im Jahr 2007 abgeschlossen werden. Im Zuge der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts erfolgte nunmehr eine Neuordnung der Teilbereiche im Sinne einer Anpassung an die Reihenfolge der Bezirksregionen.

2.3 Stand und Entwicklung des Nachfragepotenzials (Nachfragesituation)

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Bezirk sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2007 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

rd. 1,03 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 Bevölkerungsplattform im Bezirk insgesamt, ergibt sich für den Bezirk Treptow-Köpenick für den Prognosehorizont 2015 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

ca. 1,06 Mrd. € (Zuwachs um rd. 29 Mio. €).

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

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 471,9 Mio. €
- Zentrenrelevante Sortimente: rd. 404,7 Mio. €
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: rd. 179,1 Mio. €

Untergliedert nach den einzelnen Teilbereichen des Bezirks, stellt sich die Entwicklung des Nachfragepotenzials uneinheitlich dar. Während das Nachfragepotenzial in den Teilbereichen 7 (Wendenschloss/Allende), 10 (Dammvorstadt/Köpenick Nord) und 5 (Altglienicke) stabil bis rückläufig ist, können die übrigen Teilbereiche perspektivisch einen Anstieg des Nachfragepotenzials verzeichnen.

3 Angebotssituation des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick

3.1 Verkaufsflächenangebot des Einzelhandels in Treptow-Köpenick

Im April 2008² verfügte der Einzelhandel im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick in 1.158 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche (ohne Leerstände) von

rd. 244.300 qm.

Seit der Bestandserfassung im Jahr 2003 hat die Verkaufsfläche somit um rd. 49.000 qm zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 27 %. Da die Anzahl der Betriebe im gleichen Zeitraum lediglich um rd. 8 % anstieg, lässt sich ableiten, dass sich in den letzten Jahren überwiegend großflächige Betriebe im Bezirk angesiedelt sowie umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe stattgefunden haben.

Das Einzelhandelsangebot im Bezirk Treptow-Köpenick ist erwartungsgemäß durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Gegenüber der Bestandserfassung im Jahr 2003 im Rahmen der Erstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts hat sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 89.400 qm auf rd. 105.500 qm erhöht, was einem Anstieg von etwa 16.100 qm entspricht (18 %). Das stärkste Verkaufsflächenwachstum hat jedoch mit einem Anstieg von rd. 41 % (rd. 20.000 qm) im Segment der nicht-zentrenrelevanten Sortimente stattgefunden. Auch die zentrenrelevanten Sortimente konnten ein höheres Verkaufsflächenwachstum von insgesamt rd. 29 % (rd. 15.800 qm) für sich verzeichnen.

Damit entfallen aktuell auf

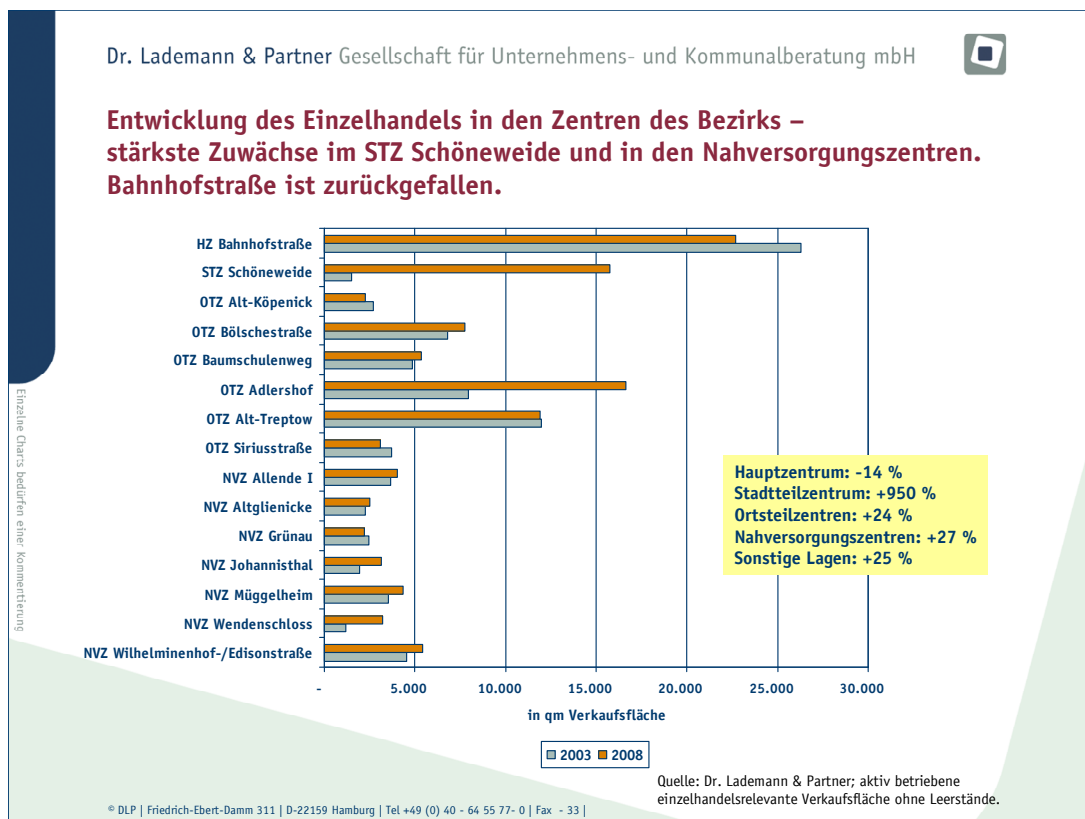
- nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 105.500 qm
- zentrenrelevante Sortimente: rd. 70.400 qm
- nicht-zentrenrelevante Sortimente: 68.400 qm

Bezogen auf die sich innerhalb des Bezirks befindlichen zentralen Versorgungslagen³, ist eine heterogene Entwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick erfolgt. Die Nahversorgungszentren konnten sich seit 2003 überwiegend positiv entwickeln und weisen ein Verkaufsflächenwachstum von insgesamt 27 % auf. Eine ebenso positive Entwicklung ist

² Die Bestandserhebung erfolgte in der 16. KW 2008. Einzelhandelsrelevante Planungen sind mit Stand Oktober 2008 in das Konzept eingeflossen.

³ Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit mit den Befunden aus 2003/2004 erfolgte die Abgrenzung und Zentrengliederung hier gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2004. Im Rahmen der hier erarbeiteten Fortschreibung des Konzepts kommt es zum Teil zu Anpassungen und Veränderungen in der Hierarchieeinstufung sowie in der Zentrenabgrenzung, was zu abweichenden Verkaufsflächenangaben führt.

innerhalb der Ortsteilzentren⁴ zu beobachten, deren Verkaufsflächen insgesamt um 24 % gesteigert werden konnten. Ähnliches gilt für das Stadtteilzentrum Schöneweide. Auch hier konnte mit der Realisierung des Einkaufszentrums im Jahre 2003 ein erheblicher Anstieg der Verkaufsflächen erzielt werden. Für das Hauptzentrum Bahnhofstraße dagegen lässt sich ein Verkaufsflächenrückgang von -14 % feststellen. Zum Teil wurden dabei allerdings die frei gewordenen Flächen mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen wiederbelegt, sodass nicht ein analoger Anstieg der Leerstandsflächen zu beobachten war. Der Verkaufsflächenbestand in den sonstigen Lagen (integrierte und periphere Streulagen und sonstige Kleinstandorte sowie Fachmarkttagglomerationen) hat seit 2003 um 25 % zugenommen.



3.2 Umsatzsituation des Einzelhandels in Treptow-Köpenick

Die Umsätze für den Einzelhandel wurden von Dr. Lademann & Partner für das Jahr 2007 auf der Grundlage branchenüblicher Flächenproduktivitäten⁵ der einzelnen Betriebsformen, der ermittelten Verkaufsflächenzahlen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

⁴ Das Ortsteilzentrum Adlershof hier noch als Doppelzentrum Dörpfeldstraße/Adlershofer Tor (Rudower Chaussee). Zum künftigen Umgang mit dem Zentrenbereich siehe Zentrenkonzept.

⁵ Umsatz in € je qm Verkaufsfläche.

Demnach belief sich der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe des Bezirks Treptow-Köpenick im Jahr 2007 auf insgesamt

rd. 842 Mio. €.

Dieser Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität⁶ von

rd. 3.450 € je qm Verkaufsfläche.

Gegenüber 2002 hat sich das Umsatzvolumen im Bezirk damit um rd. 117 Mio. € gesteigert.

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

- Im Bereich des Periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs werden rd. 477 Mio. € (rd. 57 %) an Umsatz erwirtschaftet, wobei der Verkaufsflächenanteil bei rd. 43 % liegt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität in diesem Bedarfsbereich beträgt somit rd. 4.530 € je qm Verkaufsfläche.
- Der Umsatzanteil der Branchengruppe zentrenrelevanter Sortimente beträgt rd. 30 % (rd. 249 Mio. €) bei einem prozentual vergleichbaren Flächenanteil von rd. 29 %. Die durchschnittliche Flächenproduktivität beträgt rd. 3.540 € je qm Verkaufsfläche.
- Der geringste Anteil am Gesamtumsatz – rd. 115 Mio. € (rd. 14 %) – entfällt bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 28 % auf die flächenextensiven Branchen der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Aufgrund dessen liegt die Flächenproduktivität bei lediglich rd. 1.690 € je qm Verkaufsfläche.

4 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse

4.1 Nahversorgung im Bezirk Treptow-Köpenick

Eine leistungsfähige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, gehört zu den vorrangigen städtebaulichen Zielen, die mit den Instrumenten der Bauleitplanung beeinflusst werden können.

Im Bezirk Treptow-Köpenick sind insgesamt 97 Betriebe des Periodischen Bedarfs (ab 400 qm) mit einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von

rd. 85.400 qm

vorzufinden.

⁶ Für den Einzelhandel in Deutschland insgesamt errechnet sich nach den vorliegenden Statistiken eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 3.100 €/qm Verkaufsfläche. Der etwas überdurchschnittliche Wert für den Bezirk Treptow-Köpenick resultiert v.a. aus der Dominanz des tendenziell umsatzstärkeren periodischen Bedarfsbereichs sowie aus der vergleichsweise moderaten Wettbewerbssituation.

Als Indiz für die quantitative Flächenausstattung eines Orts fungiert die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner). Inklusive der Kleinflächen⁷ beträgt die Flächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf im Bezirk Treptow-Köpenick

rd. 450 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner

und liegt damit im bundesdeutschen Vergleich im Durchschnitt (rd. 440 qm/1.000 Einwohner). Innerhalb des Bezirks treten jedoch Unterschiede zwischen den einzelnen Teilbereichen⁸ auf. So liegen einige Teilbereiche deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächendichte und andere Teilbereiche wiederum deutlich darunter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einzelne Betriebe neben ihrer Versorgungsfunktion für das direkte Umfeld auch Versorgungsaufgaben für angrenzende Bereiche übernehmen.

Bei den Betriebstypen im klassischen Lebensmitteleinzelhandel gibt es eine klare Dominanz der Lebensmitteldiscounter. Dieses Übergewicht des Discountangebots gibt folgende Tabelle wieder. Im Bezirk Treptow-Köpenick sind somit nur wenige leistungsfähige Vollversorger mit einer mindestoptimalen Verkaufsfläche im Bereich von 1.500 bis 2.000 qm vorhanden (ab „große Verbrauchermärkte“).

Anteile (Zahl) der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels*			
Betriebsform	Anteil Treptow-Köpenick	Anteil Deutschland	Abweichung
SB-Warenhäuser/große Verbrauchermärkte	3%	6%	-3%
Supermärkte/kleine Verbrauchermärkte	15%	15%	0%
Discounter	33%	27%	6%
Sonstige Lebensmittelgeschäfte	49%	53%	-4%
Gesamt	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner und EHI Handel aktuell 2007/2008. *ohne Spezialeinzelhandel und Lebensmittelhandwerk.

⁷ Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, Getränkemärkte, Reformhäuser, Kioske etc.

⁸ Zur detaillierten Darstellung und Bewertung der Nahversorgungssituation in den einzelnen Teilbereichen s.u.

4.2 Verkaufsflächendichte im Bezirk Treptow-Köpenick

Trotz des hohen Verkaufsflächenwachstums bei den zentrenrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten seit 2003 liegt die für Treptow-Köpenick ermittelte Verkaufsflächendichte in den entsprechenden Segmenten noch immer deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegt der Werte rd. 34 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sogar rd. 41 % unter den Durchschnittswerten. Somit ergeben sich nach quantitativen Gesichtspunkten sowohl im zentren- als auch im nicht-zentrenrelevanten Bedarf erhebliche Ansiedlungspotenziale. Insgesamt beträgt die Verkaufsflächendichte in Treptow-Köpenick

rd. 1.040 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner

und hat sich gegenüber 2003 (826 qm /1.000 Einwohner) deutlich erhöht. Dabei liegt der Wert aber weiterhin unter dem bundesdeutschen (rd. 1.400 qm/1.000 Einwohner) und dem Berliner Durchschnitt (rd. 1.300 qm/1.000 Einwohner).

Verkaufsflächendichte* in Treptow-Köpenick im Vergleich				
	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrel. Sortimente	Gesamt
Treptow-Köpenick	449	300	291	1.040
Bundesdurchschnitt	440	450	490	1.380
Spannbreite	300-700	400-1.000	300-1.200	1.000-2.500
Quelle: Erhebungen und andere Studien Dr. Lademann & Partner. *in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.				

4.3 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für Treptow-Köpenick

Die Einzelhandelszentralität (Z) eines Orts ist das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Nimmt diese Prozentzahl einen Wert über 100 an, ist dies per saldo mit einem Nachfragezufluss aus dem Umland gleichzusetzen. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die vom zentralen Ort ausgehende Sogkraft. Liegt dieser Wert unter 100, so zeigt dies per saldo Nachfrageabflüsse an das Umland. Auf Basis des Nachfragepotenzials und der Umsatzschätzung für 2007 ergibt sich für den Bezirk Treptow-Köpenick eine einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von

rd. 81,5 %.

Somit weist der Zentralitätswert auf deutliche Nachfrageabflüsse an andere Berliner Bezirke, aber auch in das Brandenburger Umland hin⁹. Diese sollen nachfolgend noch quantifi-

⁹ Der Bezirk befindet sich in einem intensiven (interkommunalen)Wettbewerb. Als wesentlichste Wettbewerbsstandorte sind dabei zu nennen: City Ost rund um den Alexanderplatz, Frankfurter Allee mit Ring-Center, Karl-Marx-Straße, Gropius-Passagen, Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze, B1-Center, Eastgate, Airport-Center Waltersdorf, A 10-Center Wildau, Multicenter Vogelsdorf, Müggelpark Gosen.

ziert werden. Auch unter Berücksichtigung der ‚gewollten‘/funktionalen Abflüsse v.a. in die City Ost als maßgebliches höherrangiges Zentrum ergeben sich daraus zumindest noch maßvolle Entwicklungspotenziale. Die Abflüsse sind dabei zum Teil auch Resultat struktureller Defizite des Einzelhandels in Treptow-Köpenick (z.B. in der Bahnhofstraße), die zügig abgebaut werden sollten.

Die einzelnen Branchenzentralitäten geben die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels im Bezirk Treptow-Köpenick sowie die überbezirkliche und interkommunale Konkurrenzsituation wieder.

- Innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Periodischer Bedarf) wird mit rd. 104 % der höchste Zentralitätswert erreicht.
- Der Zentralitätswert der zentrenrelevanten Sortimente liegt mit rd. 63 % auf einem niedrigen Niveau und deutet auf deutliche Ausbaupotenziale.
- Der Zentralitätswert bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegt für den Bezirk bei 66 %, auch hier sind Ausbaupotenziale zu erkennen.

Verglichen mit den Werten von 2003 konnte jedoch für alle Sortimentssegmente ein Anstieg der Zentralität erreicht werden. Insgesamt stieg die einzelhandelsrelevante Zentralität des Bezirks Treptow-Köpenick um rd. 11 %-Punkte an, zeigt aber auch weiterhin deutliche Nachfrageabflüsse.

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

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und der Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Treptow-Köpenick über alle Sortimente bei

ca. 73 %, so dass die Abflüsse rd. 276 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt

rd. 91 Mio. € p.a.

gegenüber.

Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Umland bzw. benachbarten Berliner Bezirken zuzüglich der Potenzialreserve durch Touristen, Pendler und Durchreisende. Insgesamt haben die Zuflüsse einen Anteil am Gesamtumsatz von Treptow-Köpenick von rd. 11 %.

Die höchste Orientierung der Bevölkerung von Treptow-Köpenick auf den Einzelhandel im eigenen Bezirk ist erwartungsgemäß im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich gegeben, wo rd. 90 % der relevanten Ausgaben auch im eigenen Bezirk getätigt werden. Die Nachfrageabschöpfung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist mit rd. 58 % deutlich geringer. Etwa 62 % der Nachfrage wird bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bezirk gehalten.

5 Stärken- und Schwächen-Analyse

Nachfolgend sollen noch einmal die wesentlichen Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur im Bezirk Treptow-Köpenick zusammengefasst und mit den Chancen und Risiken verknüpft werden. Dabei wird auch Bezug auf die Bewertung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2003 genommen.

Als zentrale Stärken der Einzelhandelsstruktur im Bezirk lassen sich zusammenfassen:

- Insgesamt hat sich der Einzelhandel in den letzten Jahren in Treptow-Köpenick positiv entwickelt. So hat die Verkaufsfläche um rd. 27 % zugenommen. Auch wenn die aktiv betriebene Verkaufsfläche im Hauptzentrum Bahnhofstraße abgenommen hat, hat doch ein Großteil der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen stattgefunden.
- Der Bezirk verfügt mit dem Shopping Center Forum Köpenick über einen insgesamt leistungsfähigen, agglomerierten Einzelhandelsstandort als Kern des Hauptzentrums Bahnhofstraße. Das Forum Köpenick ist trotz seiner Restriktionen einer der wichtigsten Einzelhandelsstandorte im Berliner Südosten.
- Mit dem Einkaufszentrum Schöneweide wurde ein leistungsfähiges Vorhaben realisiert, das die v.a. verkehrsstrategische Lagegunst des Standorts nutzt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass dadurch andere Standortbereiche unter Druck geraten bzw. weiter zurückgefallen sind.
- Unter den Ortsteilzentren hat sich vor allem der Bereich Bölschestraße sehr positiv entwickelt. Neben einer flächenseitigen Ausweitung des Angebots hat v.a. ein weiterer „Qualitätsschub“ stattgefunden.
- Im Bezirk sind Ansätze einer arbeitsteiligen Struktur zu erkennen, die neben den zentralen Versorgungsbereichen auch durch leistungsfähige Fachmarktstandorte dargestellt werden (z.B. entlang der Schnellerstraße bzw. am Adlergestell).

Dagegen sind weiterhin folgende Schwächen zu nennen:

- Die Verkaufsflächendichte des Bezirks liegt mit rd. 1.040 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner weiterhin deutlich unter der durchschnittlichen Flächendichte im Bundesgebiet (rd. 1.400 qm je 1.000 Einwohner) bzw. in Berlin (rd. 1.300 qm je 1.000 Einwohner). Auch unter Berücksichtigung der ‚gewollten‘/funktionalen Abflüsse v.a. in die City Ost als maßgebliches höherrangiges Zentrum liegt ein Flächendefizit vor. Diese Flächenunterausstattung wiegt umso schwerer, weil die vorhandenen Flächen eine Zersplitterung aufweisen bzw. auf viele Einzelstandorte verteilt sind.

- Mit insgesamt rd. 23.000 qm aktiv betriebener Verkaufsfläche verfügt das Hauptzentrum Bahnhofstraße, bestehend aus Forum Köpenick und dem Band von Einzelhandelsnutzungen entlang der Bahnhofstraße, über eine relativ geringe Angebotsmasse. Es kann nicht die typische Sogwirkung eines Hauptzentrums entfaltet werden. Die vorhandene Angebotsmasse kommt darüber hinaus aufgrund der lang gestreckten, linearen Struktur des Hauptzentrums und der Trennungswirkung der Bahnhofstraße nicht voll zur Geltung. Des Weiteren ist auch auf die verkehrlichen Restriktionen des Hauptzentrums zu verweisen.
- Im Periodischen Bedarf ist das strukturelle Übergewicht der Lebensmittel-Discounter zu Lasten einer leistungsfähigen Vollversorgung zu konstatieren. Es gibt nur wenige SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte über 1.500 qm Verkaufsfläche (=‘große Verbrauchermärkte’).
- Auffällig ist – trotz einiger zwischenzeitlich erfolgter Erweiterungs- und Revitalisierungsmaßnahmen - im Verbraucherbereich die Dominanz der Betriebe um 1.000 qm Verkaufsfläche (atypisch geringe Betriebsgrößen), die aktuellen Flächenansprüchen hinsichtlich einer leistungsfähigen Vollversorgung (u.a. frisches Obst und Gemüse; Käse-, Fleisch- und Wursttheke mit Fremdbedienung) nicht mehr gerecht werden.

Folgende Chancen ergeben sich künftig für die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk:

- Anders als zahlreiche Berliner Bezirke wird der Bezirk Treptow-Köpenick überwiegend aufgrund seiner siedlungs- und naturräumlichen Vorzüge Einwohnerzuwächse verzeichnen, die sich in Nachfragezuwächsen niederschlagen werden. Damit steigt auch die Chance, die (wachsende) Nachfrage an die Einzelhandelsbetriebe im Bezirk zu binden.
- Die gewerbliche Entwicklung und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze, insbesondere im Zusammenhang mit Adlershof und dem Flughafen Berlin-Brandenburg International (BBI), bietet auch Entwicklungspotenziale, von denen der Einzelhandel profitieren kann: Schließlich ist der Einzelhandel eine „nachgelagerte“ Funktion.
- Im Bezirk bestehen zahlreiche Vorhaben und Anfragen, die die Einzelhandelsstruktur – auch insbesondere in den Zentren – stärken und Defizite abbauen könnten, so zum Beispiel im Hauptzentrum Bahnhofstraße.
- Mehr als Chance denn als Risiko können die Maßnahmen des Verkehrsausbaus eingestuft werden.

Als zentrale Risiken für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bezirk sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- Der Bezirk Treptow-Köpenick befindet sich in einem starken Wettbewerb mit anderen Berliner Bezirken, aber auch dem Brandenburger Umland. Eine zukunftsfähige Positionierung und Stärkung der Zentren ist somit von besonderer Wichtigkeit, um im Standortwettbewerb nicht zurückzufallen.
- Allerdings bestünde bei Realisierung aller Vorhaben die Gefahr der (weiteren) Zersplitterung des Einzelhandelsgefüges, insbesondere bei einer signifikanten Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen außerhalb der Zentren.
- Die zügige Umsetzung der Wohnbauprojekte ist aktiv voranzutreiben, denn nur so ist auch die prognostizierte Einwohnerentwicklung zu erreichen, die auch Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel generiert.

- Neue leistungsfähigere Verkehrsverbindungen sorgen zum einen für wesentliche Entlastungs- und Erschließungsvorteile und letztlich für eine bessere Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte im Bezirk Treptow-Köpenick. Sie bergen aber auch die Gefahr, dass die Verbraucher aus dem Bezirk Einkaufsalternativen außerhalb stärker wahrnehmen als dies bisher der Fall war.

6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick

6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels

6.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale

Die Perspektiven des Einzelhandels in Treptow-Köpenick sind entscheidend für die zukünftige Entwicklung des Bezirks als Einzelhandelsstandort. Als grundsätzliche Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion gelten in erster Linie:

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

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

- Die Einwohnerbasis im Bezirk wird auch bis 2015 weiter wachsen, sodass die Nachfrageplattform für Einzelhandelsnutzungen wächst.
- Darüber hinaus erhöht der demografische Wandel die Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird prospektiv nicht spürbar steigen. Im Sinne einer vorsichtigen Einschätzung wird angenommen, dass sich der Kaufkraftfaktor auch in 2015 in etwa auf dem derzeitigen Niveau bewegen wird. Ein Anstieg der Pro-Kopf-Nachfrage ist somit nicht zu erwarten. Falls es gelingen sollte, neue einkommensstärkere Bevölkerungsschichten anzuziehen, kann dies den Einzelhandel weiter entlasten und zusätzliche Potenziale generieren.
- Die Betriebstypendynamik wird auch in Zukunft dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird. Da sich insbesondere im Periodischen Bedarf aufgrund der geringen Betriebsgröße der Verbrauchermärkte ein Anpassungsdruck aufgestaut hat, ist tendenziell mit einem stärkeren Flächenwachstum zu rechnen, der sich faktisch aber nicht automatisch in Umsatzsteigerungen niederschlägt.
- Die Einzelhandelszentralität, die sich momentan bei rd. 82 % bewegt, weist mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf eine zu geringe Sogkraft hin. Um die Zentralitätsdefizite abzubauen und eine Sogkraft gegenüber dem Umland zu entfalten, bedarf es eines weiteren Ausbaus des Einzelhandelsangebots im zentren- und nicht-zentrenrelevanten Bedarf sowie einer stärkeren Konzentration des Angebots. Das Zentrenkonzept geht davon aus, dass bei den zentrenrelevanten Sortimenten eine Erhöhung der Nachfragebindung auf 70 %, bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf rd. 75 bis 80 % möglich sein könnte.
- Die derzeitige Flächenausstattung des Einzelhandels im Bezirk – insbesondere im Segment der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente – ist unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte und des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus unterdurch-

schnittlich und kann daher noch weiter ausgebaut werden. Neue Flächen mit zentrenrelevanten Angeboten sollten dabei aufgrund der vorhandenen Zersplitterung der Standorte in erster Linie in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden.

- Als strukturelle Defizite sind insbesondere die fehlende kritische Masse im Hauptzentrum Bahnhofstraße, das Fehlen sogkräftiger Magnetbetriebe in einigen Zentren, die Dominanz der Lebensmitteldiscounter sowie die z.T. suboptimalen Betriebsgrößen zu nennen.
- Kleinräumige Versorgungslücken in der Nahversorgung sind schwerpunktmäßig eher in den weniger dicht besiedelten Randbereichen zu erkennen. Eine Schließung der Lücken ist zumeist aber aus Tragfähigkeitsgründen schwierig.

Des Weiteren ergeben sich zusätzliche Entwicklungspotenziale – über diesen weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen¹⁰ hinaus – durch die Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung von max. 8 %¹¹ des Umsatzes des bestehenden Einzelhandels in Treptow-Köpenick.

6.1.2 Expansionsrahmen für den Einzelhandel im Bezirk

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren beläuft sich der aktivierbare Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel¹² im Bezirk bis 2015 einschließlich des Potenzials aus einer Umsatzumverteilung von 8 % des Umsatzes des bestehenden Einzelhandels auf insgesamt

rd. 43.000 bis maximal 67.000 qm Verkaufsfläche.

Dieser Entwicklungsrahmen entfällt auf folgende Branchengruppen:

- Im Periodischen Bedarf steht ein Expansionsrahmen für Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Betriebe von insgesamt rd. 12.000 bis 23.000 qm Verkaufsfläche zur Verfügung.
- Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen können bis zum Jahr 2015 in der Größenordnung von rd. 13.000 bis maximal 19.000 qm Verkaufsfläche integriert werden.
- Auf den Bereich der nicht-zentrenrelevanten Branchen entfällt ein Entwicklungsspielraum von rd. 18.000 bis 25.000 qm Verkaufsfläche. Der Großteil davon bezieht sich auf das Sortimentssegment Wohnmöbel.

¹⁰ Vor dem Hintergrund der eher restriktiv angesetzten Steigerungsraten für die Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung ist auch eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte und zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

¹¹ Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Vorschädigung einzelner zentraler Versorgungsbereiche ist der rechnerische Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung, bei dem gem. Rechtsprechung i.d.R. erhebliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, aus Vorsichtsgründen auf eine max. Umsatzumverteilung von 8 % zu reduzieren. Nur damit kann in der pauschalen Betrachtung gewährleistet bleiben, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

¹² Je nachdem wie offensiv die weitere Einzelhandelsentwicklung im Bezirk vorangetrieben wird.

Dieser rechnerische Brutto-Expansionsrahmen ist vor dem Hintergrund bestehender konkreter und gesicherter Planvorhaben¹³ zu relativieren. Abzüglich der dargestellten, gesicherten Planvorhaben ergibt sich folgender verbleibender Netto-Expansionsrahmen:

Insgesamt verbleibt ein Rahmen von

etwa 34.000 bis 37.000 qm Verkaufsfläche.

Dieser untergliedert sich in die einzelnen Branchengruppen wie folgt:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 9.000 bis 10.000 qm Verkaufsfläche
- Zentrenrelevante Sortimente: rd. 14.000 bis 15.000 qm Verkaufsfläche
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: rd. 11.000 bis 12.000 qm Verkaufsfläche

Der hier dargestellte Expansionspielraum stellt einen groben Orientierungsrahmen dar. Zur Optimierung des Strukturgefüges kann dieser Flächenrahmen unter Abwägung der Vor- und Nachteile jedoch maßvoll überschritten werden.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehene Verwendung des Flächenspielraums ist das Ergebnis einer Abwägung unterschiedlicher grundsätzlicher Strategieoptionen.

6.2 Strategieoptionen für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bezirk

Die grundsätzlichen Strategieoptionen der Weiterentwicklung des Einzelhandels in Treptow-Köpenick lassen sich wie folgt klassifizieren:

- Die Strategieoption ‚Verharren‘ konserviert im Grunde den Status quo: Bisherige Strukturschwächen würden zementiert, es besteht darüber hinaus die Gefahr, perspektivisch im bezirklichen und interkommunalen Wettbewerb zurückzufallen.
- Unter ‚Spezialisieren‘ soll eine räumlich-funktionale Spezialisierung der Einzelhandelsstandorte unter Berücksichtigung des Zentrumsystems verstanden werden. Die maßgebliche Zentralitätsfunktion soll dabei vom Hauptzentrum Bahnhofstraße und dem Stadtteilzentrum Schöneweide ausgehen. Darüber hinaus umfasst die Option den Ausbau und die Profilierung der Ortsteil- und Nahversorgungszentren als Nahversorgungsstandorte sowie der Fachmarktstandorte als leistungsfähige Standorte für die sog. autoorientierte Massenversorgung.
- Unter der Strategieoption ‚Zersplittern‘ wäre das Aufgreifen jeglicher Entwicklungschancen, insbesondere auf Konversionsflächen, zu verstehen. Dadurch könnten die Flächendefizite zwar zügig abgebaut werden, eine positive Zentralitätswirkung würde aber weitgehend ausbleiben. Denn ein konzentriertes Standortnetz kann eine deutlich stärkere Sogkraft entfalten, als dies bei einer zersplitterten Standortstruktur möglich ist.

¹³ Stand Oktober 2008.

Das Zentrenkonzept orientiert sich 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 – insbesondere das Zentrum Bahnhofstraße – 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. In Gebieten, die bereits über eine adäquate räumliche Abdeckung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern verfügen, soll der Fokus vor allem auf die Anpassung der Betriebsflächen an moderne Ausstattungsstandards und zukunftsfähige Verkaufsflächengrößen im Rahmen einer qualitativen Aufwertung der Versorgungsstruktur gelegt werden. In Teilbereichen mit räumlichen Versorgungslücken sind dagegen gezielte Neuansiedlungen zu fördern, um dem Ziel einer flächendeckenden, fußläufigen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu entsprechen. Ein leistungsfähiges Netz von Fachmarktstandorten soll den Anforderungen des „Lastkaufs“ gerecht werden. Hierfür sind Standorte von Anbietern nicht-zentrenrelevanter Sortimente maßvoll zu erweitern und um Neuansiedlungen an Agglomerationskernen zu ergänzen.

6.3 Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

6.3.1 Übergeordnete Zielaussagen

Das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick geht von den auf den übergeordneten Planungsebenen der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung festgelegten Zielen, Grundsätzen und Leitlinien aus.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren Teil 1 formuliert dabei folgende Ziele:

- Polyzentralität erhalten, vorhandene Zentren stärken
- Den Verkaufsflächenzuwachs an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren orientieren
- Einzelhandelsentwicklung an falschen Standorten vermeiden
- Fachmärkte vorrangig in zentralen Lagen ansiedeln
- Negative Auswirkungen von Fachmärkten an nicht-integrierten Standorten auf benachbarte Zentren begrenzen
- Factory-Outlet-Center wie anderen großflächigen Einzelhandel beurteilen und maßstabgerecht in das Zentrengefüge einbinden
- Bei Waren zur Deckung des längerfristigen Bedarfs Ansiedlungsbegehren in zentralen Lagen den Vorzug geben
- Die Erreichbarkeit der Zentren durch öffentliche Verkehrsmittel und mit dem Auto gewährleisten

- Die Verträglichkeit von Einzelhandelsagglomerationen an Bahnhöfen im Einzelfall prüfen
- Großflächige Einzelhandelsprojekte länderübergreifend zwischen Berlin und Brandenburg abstimmen

Diese Ziele werden im Stadtentwicklungsplan Zentren Teil 2 weiter ergänzt:

- Berlin als Einkaufsstadt profilieren
- Entwicklungschancen wahrnehmen
- Den Flächenzuwachs steuern
- Bestehende Zentren aufwerten
- Großflächigen Einzelhandel und Freizeitangebote integrieren
- Komplementärstandorte entwickeln
- Urbane Qualitäten sichern
- Einzelfallprüfungen durchführen
- Größe der Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser begrenzen
- Umsetzung der Ziele koordinieren

6.3.2 Bezirkliche Ziele und Leitlinien

Die übergeordneten Zielaussagen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung sind im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.

Hierzu werden im Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick die folgenden ergänzenden Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk festgelegt:

1. Stärkung und Erweiterung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zu attraktiven und multifunktionalen Zentren; dabei Konzentration auf die Aufwertung des Hauptzentrums Bahnhofstraße.
2. Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen v.a. für die weniger mobile Bevölkerung. In den durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebieten soll eine Entfernung von 500 m, in den Siedlungsgebieten eine Entfernung von 800 m zu einem Standort der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie generell eine Entfernung von 1.500 m zu einem städtischen Zentrum mit Nahversorgungsfunktion nach Möglichkeit nicht überschritten werden.
3. Konzentration der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die bezirklichen Zentren. Im Einzelfall kommt auch eine Nutzung von Flächen im direkten Umfeld, jedoch

außerhalb des Zentrumsbereichs, in Frage, wenn sie zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt.

4. Ansiedlung auch von kommunalen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen sowie von bevölkerungs- und freizeitorientierten Dienstleistungen vorrangig innerhalb der städtischen Zentren.
5. Geplante Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentren sind hinsichtlich ihrer Verträglichkeit bezogen auf die Zentrenstruktur zu untersuchen; keine Ansiedlungen an nicht-integrierten Standorten.
6. Vereinbarkeit der Verkaufsfläche und Betriebstypen von Einzelhandelsvorhaben mit der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums; Ansiedlung von großen Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern und (zentrenrelevanten) Fachmärkten nur in höherrangigen Zentren (mindestens Ortsteilzentrum).
7. Vorrangige Ansiedlung der Nahversorgungsangebote innerhalb der Zentren; außerhalb von Zentren nur dann, wenn sie zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung erforderlich sind und keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren haben.
8. Vorrangige Lenkung von nicht-zentrenrelevanten Betrieben auf Standorte innerhalb oder am Rand der Zentren; wenn dort nicht integrierbar, Lenkung auf ausgewiesene Fachmarkttagglomerationen und integrierte Fachmarktstandorte, dabei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente, entsprechend AV Einzelhandel.
9. Einfügung neuer Vorhaben in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfelds. Sie sollen auch für Fußgänger auf attraktiven und direkten Wegen erreichbar sein und sich auf den öffentlichen Raum beziehen. Maßstabsbrüche sollen vermieden oder durch Gestaltung, Gliederung, Abstand oder Begrünung vermittelt werden. Auch Neben- und Rückseiten, Zufahrten, Lieferzonen und Stellplatzanlagen dürfen nicht zu einer Belastung für die Umgebung werden.

6.3.3 Bezirkliche Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist der im Zentrenkonzept für den jeweiligen Teilbereich benannte Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen. Die wohnungsnaher Nahversorgung ist sicherzustellen, insbesondere auch die der weniger mobilen Bevölkerung. Dabei kann im Einzelfall der Entwicklungsrahmen für den jeweiligen Teilbereich auch maßvoll – bei Einzelfallnachweis der Verträglichkeit - überschritten werden, soweit dies zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung erforderlich ist.
- Die Ansiedlung von großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll innerhalb der festgelegten Zentren erfolgen. Dabei sollen Größe und Betriebsform in einem adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe des Zentrums und zum Einzugsbereich

stehen sowie schädliche Auswirkungen auf benachbarte Zentren (unter Berücksichtigung einer möglichen Vorschädigung) ausgeschlossen werden.

- Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können im Einzelfall 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).
- Große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und (zentrenrelevante) Fachmärkte mit deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereichen sollen nur in höherrangigen Zentren (mindestens Ortsteilzentrum) angesiedelt werden.
- Die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche kann außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Regel dann zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:
 - Betriebe sollen der Nahversorgung der Bevölkerung im engeren Umfeld dienen und vom nächstgelegenen Zentrum weiter als 800 m (Fußweg) entfernt sein.
 - Schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (unter Berücksichtigung einer möglichen Vorschädigung) sollen ausgeschlossen werden können.
 - Die Anzahl der Stellplätze soll ein der Nahversorgung angemessenes Maß nicht überschreiten (Prüferfordernis bei mehr als 6 Stellplätzen je 100 qm).

Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne Nahversorgung)

- Der im Zentrenkonzept für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche benannte Entwicklungsrahmen soll zur Stärkung und Arrondierung bzw. zur Erweiterung der festgelegten Zentren als urbane, städtebaulich attraktive und multifunktionale Zentrumsbereiche und zum Abbau funktionaler und struktureller Schwächen genutzt werden. Der Entwicklungsrahmen kann in der Abwägung mit anderen Belangen maßvoll überschritten werden; dies ist im Einzelfall zu begründen und in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf andere Zentren zu untersuchen; ggf. ist dort der Entwicklungsrahmen entsprechend zu reduzieren.
- Dabei soll eine Konzentration auf die Aufwertung des Hauptzentrums Bahnhofstraße erfolgen; signifikante Entwicklungen in anderen Zentren sind im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen auf die vorrangige Aufwertung/Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße zu prüfen.
- In den anderen Zentren sind maßvolle Ansiedlungen und Arrondierungen zum Abbau funktionaler und struktureller Schwächen denkbar.

- Die Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe soll nur innerhalb der festgelegten Zentren erfolgen. Dabei sollen die Größe und die Betriebsform in einem angemessenen und adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe des Zentrums und zum Einzugsbereich stehen sowie schädliche Auswirkungen auf benachbarte Zentren (unter Berücksichtigung einer möglichen Vorschädigung) ausgeschlossen werden.
- Auch nicht großflächige, zentrenrelevante Nutzungen sollen vorrangig in den Zentren angesiedelt werden.
- Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können im Einzelfall 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.
- Neue Einzelhandelsangebote außerhalb der Zentren sowie Ansiedlungen, die nicht der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen, sind in ihren Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu untersuchen (Einzelfallprüfung). Dabei ist eine mögliche „Vorschädigung“ der Zentren zu berücksichtigen.
- Neue Einzelhandelsbetriebe müssen sich in die städtebaulichen Strukturen des Umfelds einfügen.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

- Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb oder am Rand der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe der jeweiligen Zentren entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können. Mit 2. Priorität kommen die im StEP Zentren ausgewiesenen FMAs Friedrichshagener Straße und Schnellerstraße sowie der bestehende, städtebaulich integrierte Fachmarktstandort Glienicker Weg/Adlergestell in Frage.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei so zu begrenzen, dass keine schädlichen/mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche induziert werden. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Vorschädigungen im Einzelfall zu prüfen. Bei der Bewertung der Randsortimente sind die Anforderungen aus der AV Einzelhandel zu berücksichtigen.

Bestandsschutz - Sicherung bestehender Betriebe

- 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 sind, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen geändert haben (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentrenstrukturen).

Handwerkerprivileg

- Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Betrieben des produzierenden Gewerbes und des Sanitärhandwerks sind nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Dabei sind ein betrieblicher Zusammenhang und eine deutlich untergeordnete Funktion gegenüber dem Hauptbetrieb sicherzustellen.

6.4 Zur zukünftigen Nahversorgungsentwicklung in den Teilbereichen des Bezirks

Grundsätzlich hält das Zentren- und Einzelhandelskonzept auch hinsichtlich der Nahversorgungsentwicklung an der Strategie

Konzentration auf die Zentren

fest. Der im Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellte Expansionsrahmen stellt einen groben Orientierungsrahmen dar. Zur Optimierung des Strukturgefüges kann dieser Flächenrahmen unter Abwägung der Vor- und Nachteile allerdings maßvoll (z.B. um räumliche Versorgungslücken zu schließen oder bestehende Betriebe zukunftsfähig abzusichern) überschritten werden. Dabei sind Vorhaben nach folgenden Kriterien zu bewerten:

- Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich;
- Anbindung an Wohngebiete;
- Einbindung in den Expansionsrahmen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels für den jeweiligen Teilbereich;
- keine mehr als unwesentlichen oder schädlichen Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den bestehenden Einzelhandel (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgung; §34, BauGB und § 11, Abs. 3, BauNVO);
- ÖPNV-Erreichbarkeit;
- MIV-Erreichbarkeit;
- Stellplatzausstattung;
- fußläufige Erreichbarkeit des Standorts;
- Schließung räumlicher Versorgungslücken;

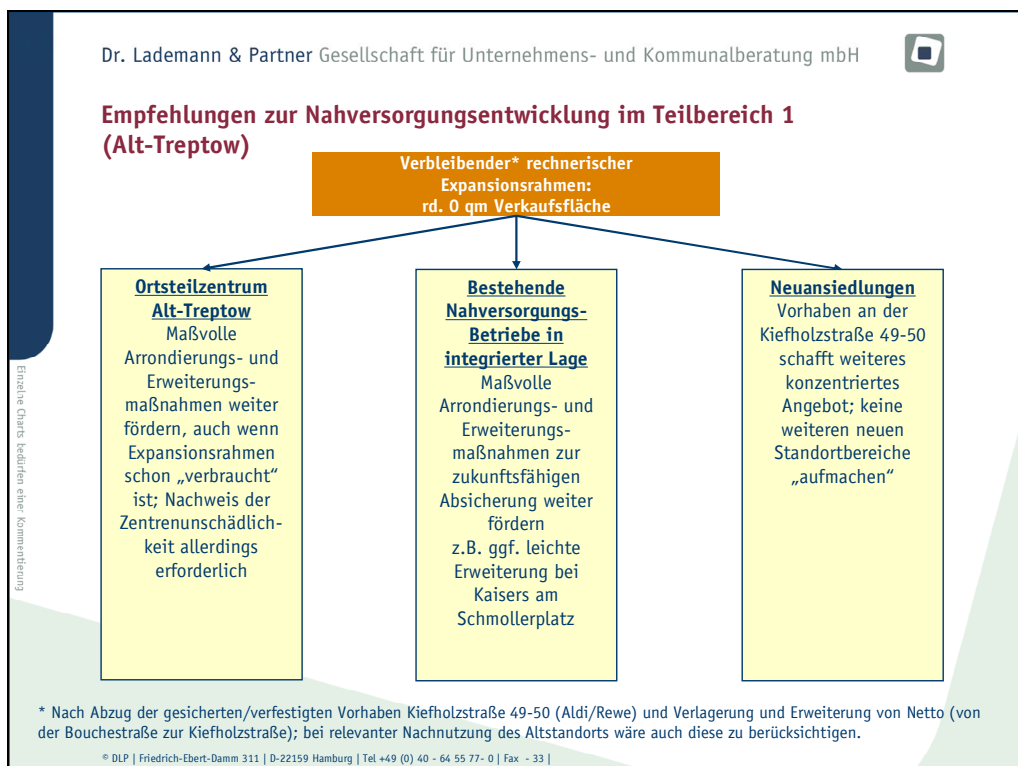
- Ausrichtung des Vorhabens auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- qualitative Verbesserung der Nahversorgungsstruktur (Beseitigung struktureller Defizite);
- Maßstäblichkeit bezogen auf die Nahversorgung im Teilbereich;
- Impulsfunktion für bestehende Einzelhandels- und handelsergänzende Nutzungen;
- Markt- und Tragfähigkeit des Vorhabens (Zukunftsfähigkeit).

Teilbereich 1 (Alt-Treptow)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 1 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 9.800 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 45 % im Ortsteilzentrum Alt-Treptow.
- Bei einer Zentralität von 193 % und einer ungewichteten Verkaufsflächendichte von 712 qm/1.000 Einwohnern ist von Umsatzzuflüssen durch Kunden, die außerhalb des Untersuchungsraums leben, aber auch von einer guten Nachfragebindung auszugehen.
- Die fußläufige Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben ist sichergestellt.
- Es ist insbesondere ein leistungsfähiger Vollversorger (real) ansässig. Ansonsten wird das Angebot v.a. durch Discounter geprägt.
- Mit der Realisierung des Vorhabens an der Kieffholzstraße und dem damit verbundenen Umzug von Aldi von der Puderstraße ist eine Verschiebung der Nahversorgungstreulage mit besonderem Gewicht an den neue Kombinationsstandort REWE/Aldi an der Kieffholzstraße zu erwarten.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 1 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 1.600 qm, der allerdings rein rechnerisch durch das gesicherte Vorhaben an der Kieffholzstraße sowie die Verlagerung und Erweiterung von Netto bereits „aufgebraucht“ wird. Insofern sind für den Untersuchungsraum schwerpunktmäßig qualitative Verbesserungen anzustreben.

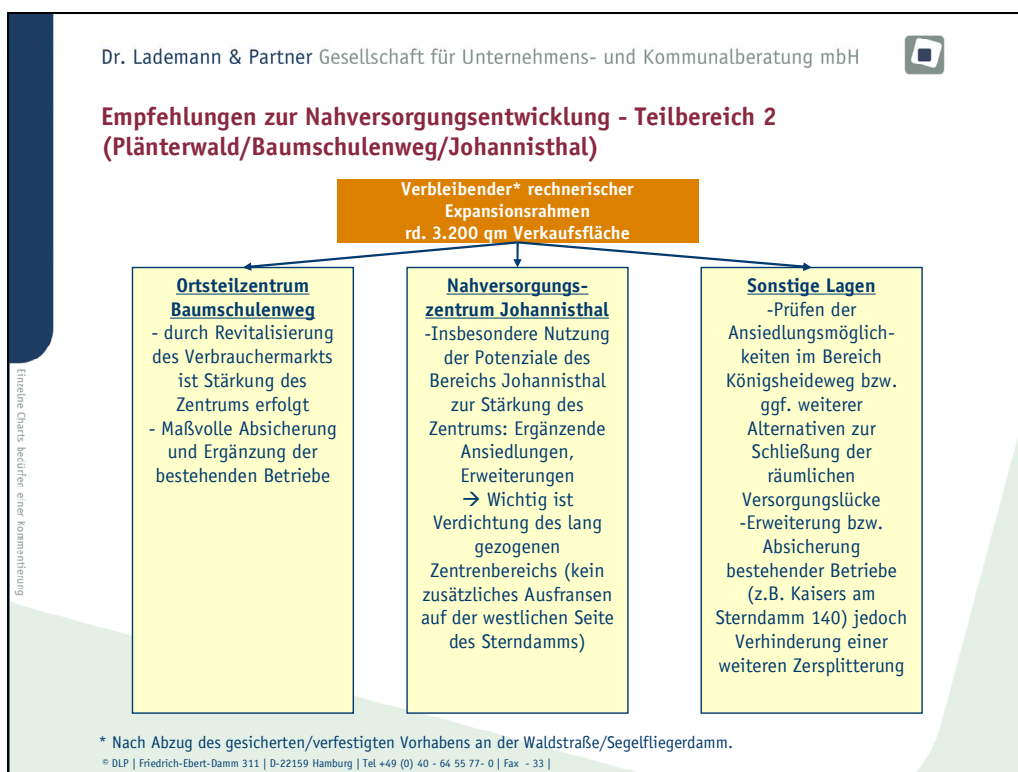


Teilbereich 2 (Plänterwald/Baumschulenweg/Johannisthal)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 2 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 12.930 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 43 % in zentralen Versorgungsbereichen. Auf den Unterbereich Plänterwald/Baumschulenweg entfallen rd. 7.145 qm, in Johannisthal werden etwa 5.785 qm vorgehalten.
- Bei einer Zentralität von 72 % und einer Verkaufsflächendichte von 313 qm/1.000 Einwohnern ist von Nachfrageabflüssen aus dem Teilbereich heraus auszugehen.
- Die fußläufige Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist zum Teil räumliche Versorgungslücken auf, die sich allerdings nur z.T. auf Wohngebiete (Einzelhausgebiete) beziehen.
- Das Angebot wird schwerpunktmäßig durch kleine Verbrauchermärkte und insbesondere durch Discounter geprägt.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 2 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 3.900 qm, der um das verfestigte Vorhaben im Bereich Waldstraße/Segelfliegerdamm zu reduzieren ist. Somit verbleibt ein Entwicklungsrahmen von etwa 3.200 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen etwa 2.600 qm auf den Bereich Plänterwald/Baumschulenweg und etwa 600 qm auf den Bereich Johannisthal.

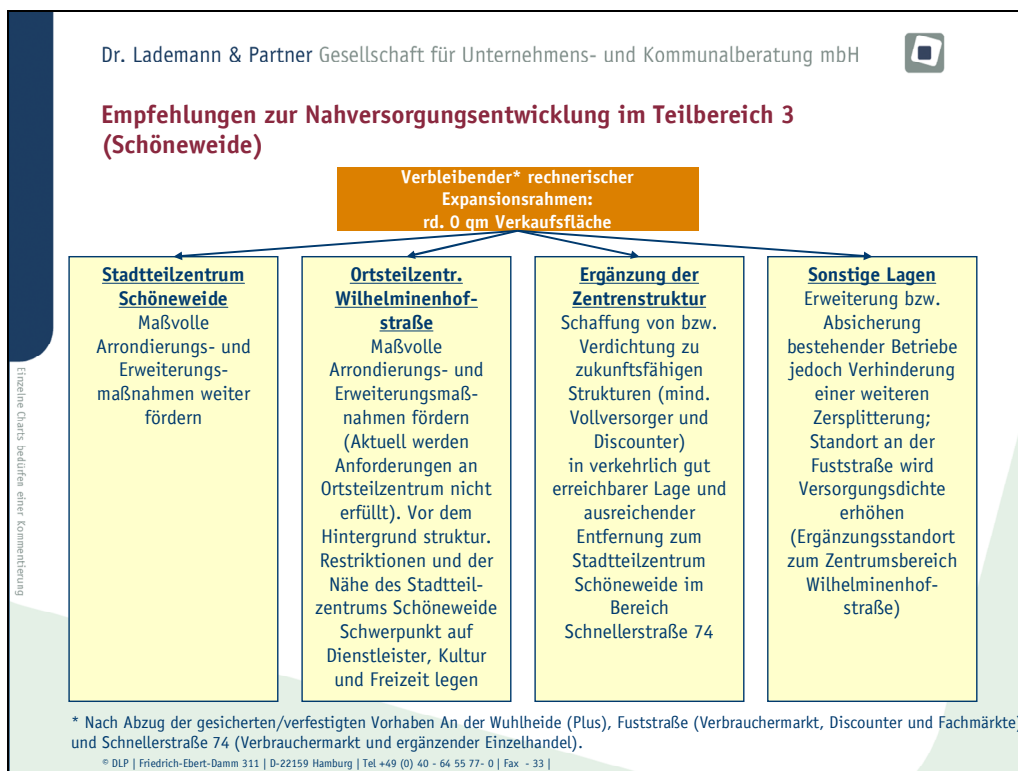


Teilbereich 3 (Schönevide)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 3 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 15.555 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 69 % in zentralen Versorgungsbereichen, v.a. im Stadtteilzentrum Schönevide. Auf den Unterbereich Oberschönevide entfallen rd. 7.335 qm, in Niederschönevide werden etwa 9.925 qm vorgehalten.
- Bei einer Zentralität von 142 % und einer ungewichteten Verkaufsflächendichte von 580 qm/1.000 Einwohnern ist von deutlichen Nachfragezuflüssen, insbesondere durch die Sogwirkung von Kaufland im Stadtteilzentrum Schönevide auszugehen.
- Nahversorgungsbetriebe decken den Raum größtenteils gut ab. Der Bereich im Nordwesten des Untersuchungsraums, der weniger gut ausgestattet ist, ist nur sehr dünn besiedelt und wird künftig vom Standort an der Fuststraße mitversorgt werden.
- Neben dem Vollversorger Kaufland sind v.a. zahlreiche Discounter in Schönevide ansässig. Insbesondere die Betriebe in den Spreehöfen weisen strukturelle Defizite auf.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 3 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 4.000 qm, der allerdings durch die Vorhaben im Bereich Schnellerstraße 74 und an der Fuststraße rein rechnerisch bereits ausgeschöpft wird. Somit sind darüber hinaus gehend insbesondere qualitative Verbesserungen der Nahversorgungsstruktur anzustreben.

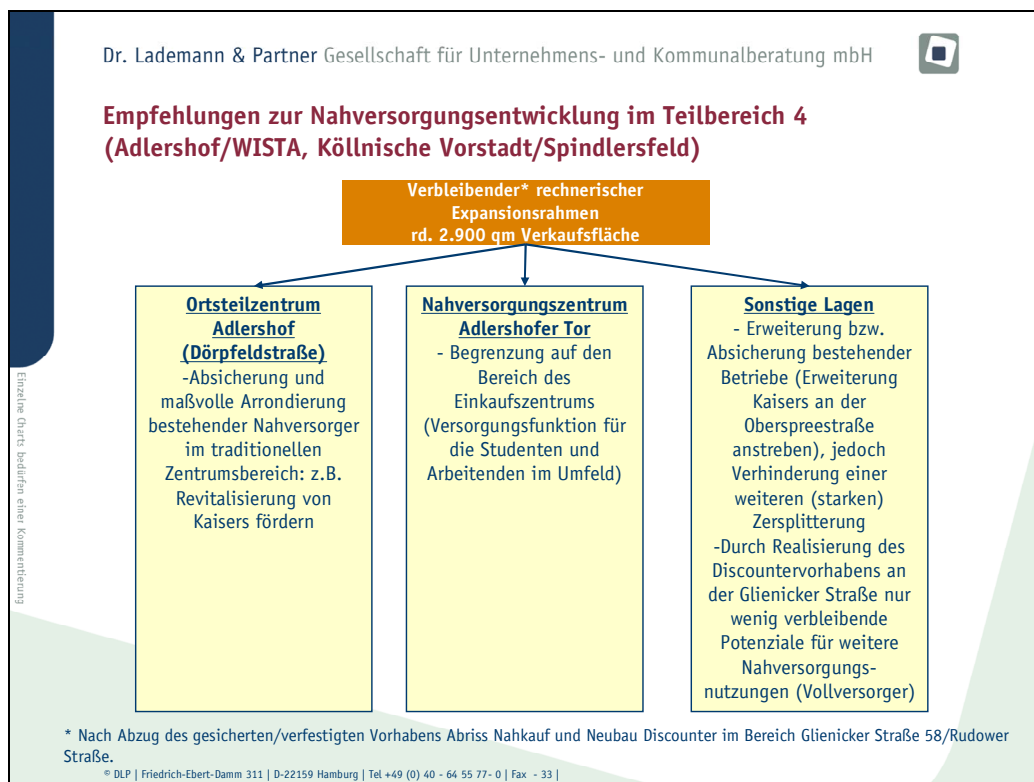


Teilbereich 4 (Adlershof/WISTA, Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 3 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 15.095 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 56 % in zentralen Versorgungsbereichen. Auf den Unterbereich Adlershof/WISTA entfallen rd. 12.870 qm, im Bereich Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld werden etwa 2.225 qm vorgehalten.
- Bei einer Zentralität von 148 % und einer ungewichteten Verkaufsflächendichte von 620 qm/1.000 Einwohnern ist von deutlichen Nachfragezuflüssen, insbesondere durch die Sogwirkung von Kaufland an der Rudower Chaussee auszugehen.
- Nahversorgungsbetriebe decken den Raum größtenteils gut ab. Perspektivisch ist ein Abschmelzen von Nahkauf an der Glienicker Straße zu erwarten – Ein Vorhaben an dem Standort ist allerdings bereits in der Planung.
- Neben dem Vollversorger Kaufland sind v.a. zahlreiche Discounter und kleinere Verbrauchermärkte/Supermärkte mit suboptimaler Verkaufsflächengröße im Untersuchungsraum ansässig.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 4 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 3.300 qm (2.000 qm für den Bereich Adlershof/WISTA und rd. 1.300 qm für den Bereich Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld). Nach Abzug der gesicherten Planungen verbleibt ein Rahmen von rd. 2.900 qm Verkaufsfläche (rd. 2.000 in Adlershof WISTA und rd. 900 qm in Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld).

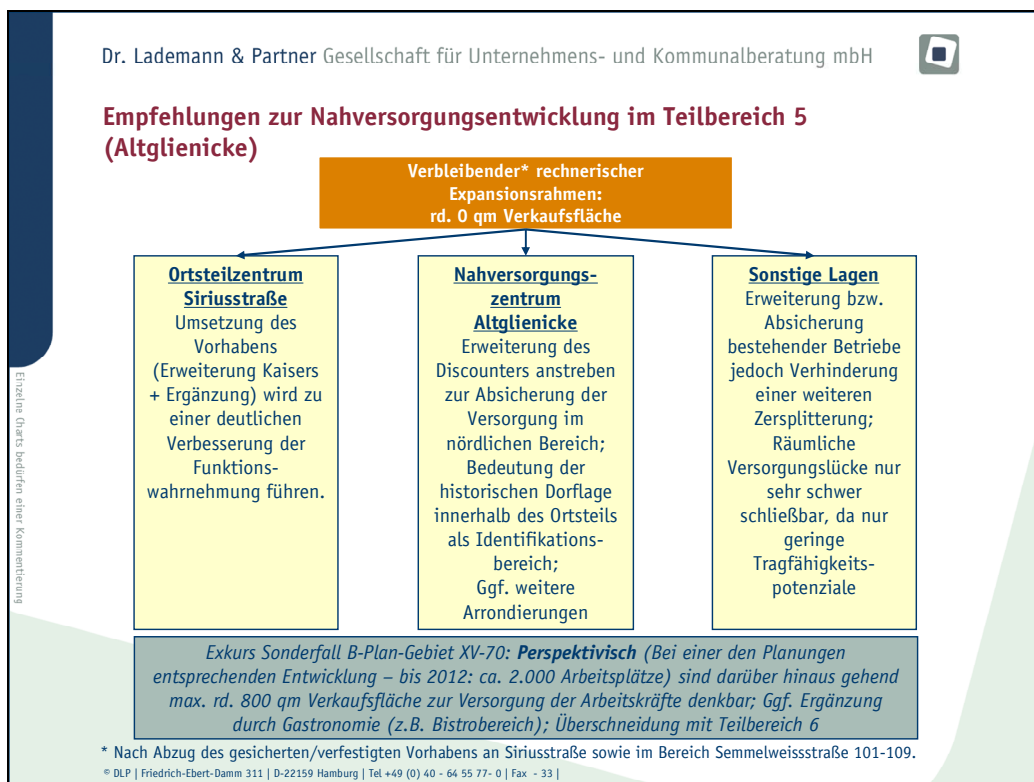


Teilbereich 5 (Altglienicke)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 5 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 8.140 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 44 % in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Bei einer Zentralität von 68 % und einer Verkaufsflächendichte von 310 qm/1.000 Einwohnern ist von Umsatzabflüssen und einer noch steigerbaren Nachfragebindung auszugehen.
- Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist insbesondere im östlichen Bereich Altglienickes Versorgungslücken auf.
- Die Betriebe im Untersuchungsraum weisen zumeist suboptimale Verkaufsflächengrößen von überwiegend deutlich unter 1.000 qm auf, was einen Anpassungsbedarf hervorruft. Positiv ist in diesem Zusammenhang die geplante Revitalisierung und Arrondierung des Verbrauchermarkts im Ortsteilzentrum Siriusstraße hervorzuheben.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 5 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 2.600 qm, der allerdings rein rechnerisch durch die verfestigten Planvorhaben bereits „aufgebraucht“ wird. Insofern sind für den Untersuchungsraum schwerpunktmäßig qualitative Verbesserungen und nur ggf. maßvolle Arrondierungen über den Entwicklungsrahmen hinaus anzustreben.



Teilbereich 6 (Bohnsdorf/Grünau, Karolinenhof/Schmöckwitz)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 6 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 7.020 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 22 % im Nahversorgungszentrum Grünau. Auf den Unterbereich Bohnsdorf/Grünau entfallen rd. 5.930 qm, in Karolinenhof/Schmöckwitz werden etwa 1.090 qm vorgehalten.
- Bei einer Zentralität von 73 % und einer Verkaufsflächendichte von 340 qm/1.000 Einwohnern ist von deutlichen Nachfrageabflüssen und einer noch steigerbaren Abschöpfung auszugehen.
- Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist Lücken auf, allerdings ist auch vor dem Hintergrund der Einwohnerzahlen im Untersuchungsraum nur ein geringes Tragfähigkeitspotenzial vorhanden.
- Es ist nur ein einziger leistungsfähiger Vollversorger (Extra im Nahversorgungszentrum Grünau) vorhanden. Ansonsten wird das Angebot v.a. durch Discounter geprägt. Suboptimale Verkaufsflächengrößen lassen bei diesen perspektivisch einen Anpassungsbedarf erwarten.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 6 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 1.800 qm (davon rd. 1.000 qm im Bereich Bohnsdorf/Grünau und rd. 800 qm im Bereich Karolinenhof/Schmöckwitz). Dieser Rahmen ist allerdings vor dem Hintergrund der gesicherten Vorhaben an der Bruno-Tautstraße (Nahversorgungszentrum Grünau) und im Bereich Schulzendorfer Straße/Neptunstraße zu relativieren, sodass für den Teilbereich 6 ein Entwicklungsrahmen von etwa 400 qm Verkaufsfläche verbleibt.

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

Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung im Teilbereich 6 (Bohnsdorf/Grünau, Karolinenhof/Schmöckwitz)

Verbleibender* rechnerischer Expansionsrahmen
rd. 400 qm Verkaufsfläche

<p>Nahversorgungszentrum Grünau</p> <ul style="list-style-type: none"> -Discounter wird das Angebot funktional abrunden - Weitere Arrondierung denkbar 	<p>Ergänzung der Zentrenstruktur</p> <p>-</p>	<p>Sonstige Lagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung bzw. Absicherung bestehender Betriebe jedoch Verhinderung einer weiteren Zersplitterung - Räumliche Versorgungslücken vor dem Hintergrund des begrenzten Potenzials nur schwer schließbar.
---	--	--

*Exkurs Sonderfall B-Plan-Gebiet XV-70: **Perspektivisch** (Bei einer den Planungen entsprechenden Entwicklung – bis 2012: ca. 2.000 Arbeitsplätze) sind darüber hinaus gehend max. rd. 800 qm Verkaufsfläche zur Versorgung der Arbeitskräfte denkbar; Ggf. Ergänzung durch Gastronomie (z.B. Bistrobereich); Überschneidung mit Teilbereich 5*

* Nach Abzug der gesicherten/verfestigten Vorhaben an der Bruno-Tautstraße 8 (Discounter) und im Bereich Schulzendorfer Straße/Neptunstraße.

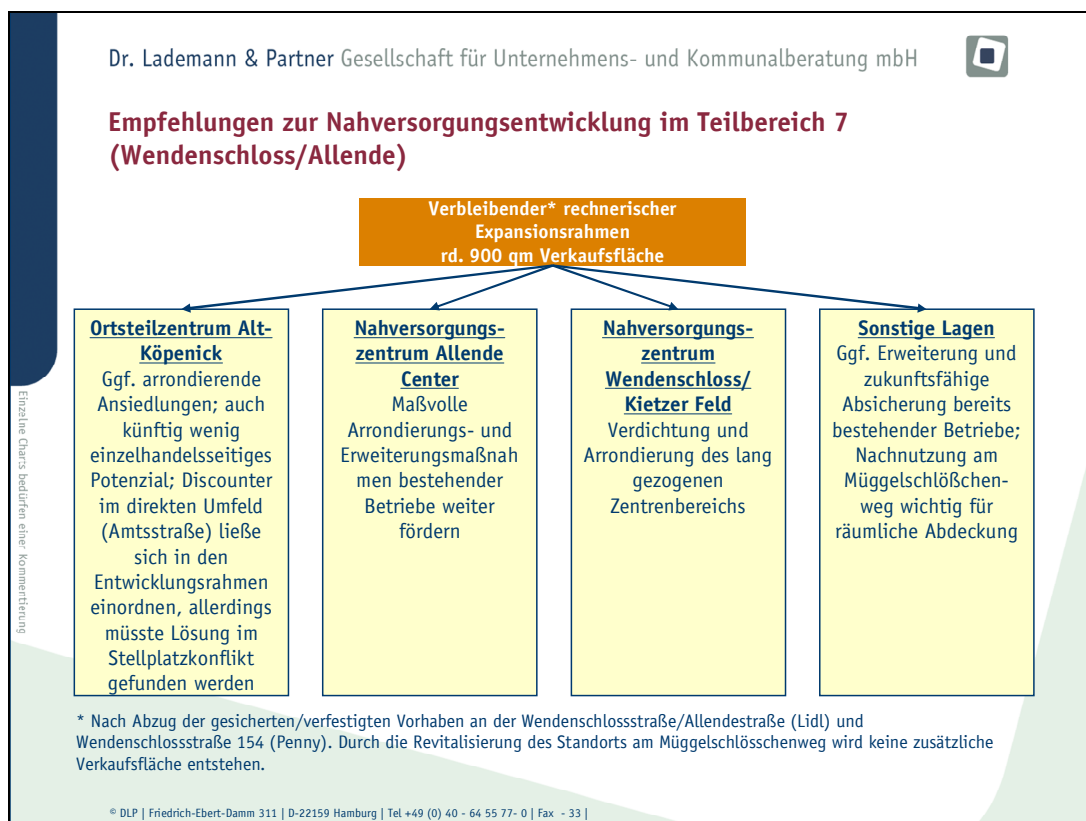
© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Teilbereich 7 (Wendenschloss/Allende)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 7 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 8.075 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 77 % in den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt Köpenick, Allende I und Wendenschloßstraße.
- Bei einer Zentralität von 64 % und einer Verkaufsflächendichte von 280 qm/1.000 Einwohnern ist von deutlichen Nachfrageabflüssen und einer noch steigerbaren Abschöpfung auszugehen. Dabei ist allerdings auch auf das sogkräftige Angebot im direkten Umfeld (v.a. Kaufland an der Friedrichshagener Straße zu verweisen).
- Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist z.T. kleinere Lücken auf, dabei handelt es sich aber um weniger dicht besiedelte Bereiche des Untersuchungsraums. Eine Nachnutzung des Betriebs am Müggelschloßchenweg ist wichtig für die räumliche Abdeckung.
- Discountorientierte Angebote werden im Teilbereich 7 durch leistungsfähige kleinere Vollversorger ergänzt.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 7 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 2.300 qm. Dieser Rahmen ist allerdings vor dem Hintergrund der gesicherten Discounter-Vorhaben zu relativieren, sodass für den Teilbereich 7 ein Entwicklungsrahmen von etwa 900 qm Verkaufsfläche verbleibt.

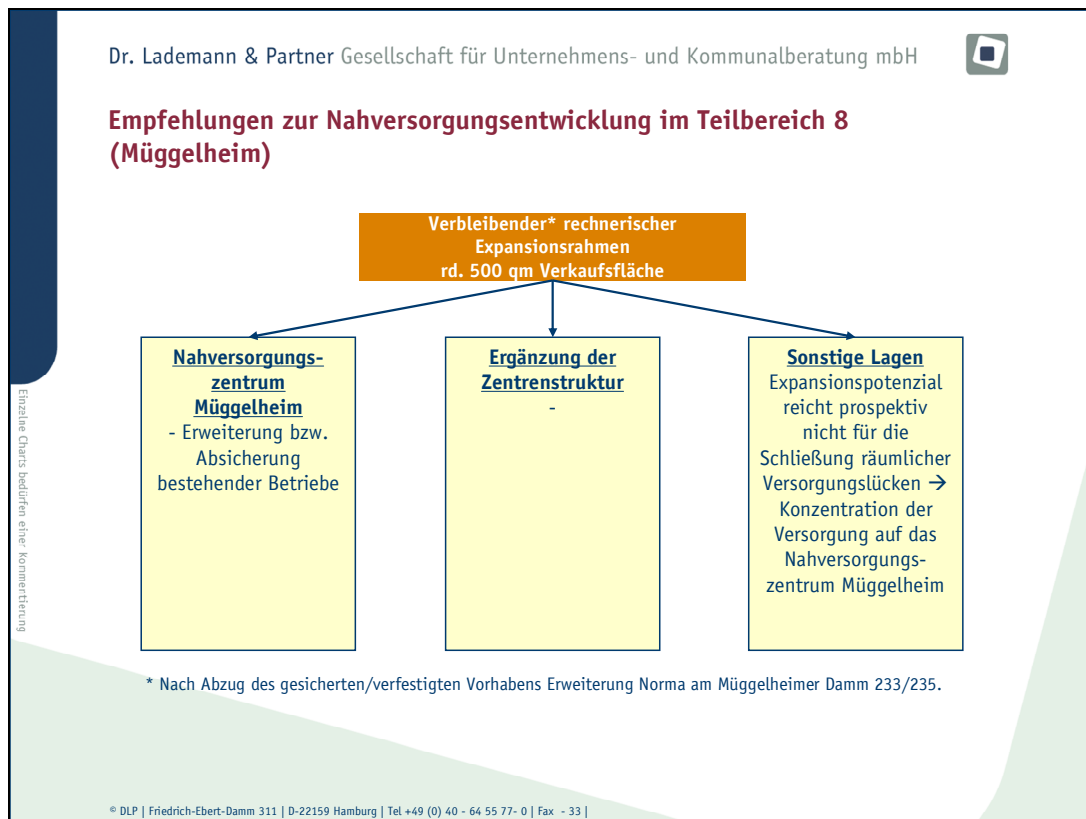


Teilbereich 8 (Müggelheim)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 8 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Das nahversorgungsrelevante Angebot von rd. 3.240 qm Verkaufsfläche wird vollständig im zentralen Versorgungsbereich vorgehalten.
- Trotz der leicht überdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte von rd. 500 qm/1.000 Einwohner liegt die Zentralität mit 97 % knapp unter 100 %. Dies liegt zum einen am Fehlen sogkräftiger Betriebe (kein Betrieb hat mehr als 1.000 qm Verkaufsfläche) und zum anderen auch an der relativen Bedeutung flächenextensiver Betriebe mit tendenziell unterdurchschnittlichen Umsatzleistung (z.B. Getränkemarkt).
- Auch wenn größere räumliche Versorgungslücken erkennbar sind, ist vor dem Hintergrund des begrenzten Einwohnerpotenzials eine Schließung der Lücken nicht zu erwarten.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 8 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 600 qm. Dieser Rahmen ist allerdings vor dem Hintergrund der gesicherten Norma-Erweiterung zu relativieren, sodass für den Teilbereich 8 ein Entwicklungsrahmen von etwa 500 qm Verkaufsfläche verbleibt. Dieser sollte insbesondere zur Absicherung und Aufwertung der bestehenden Betriebe eingesetzt werden.

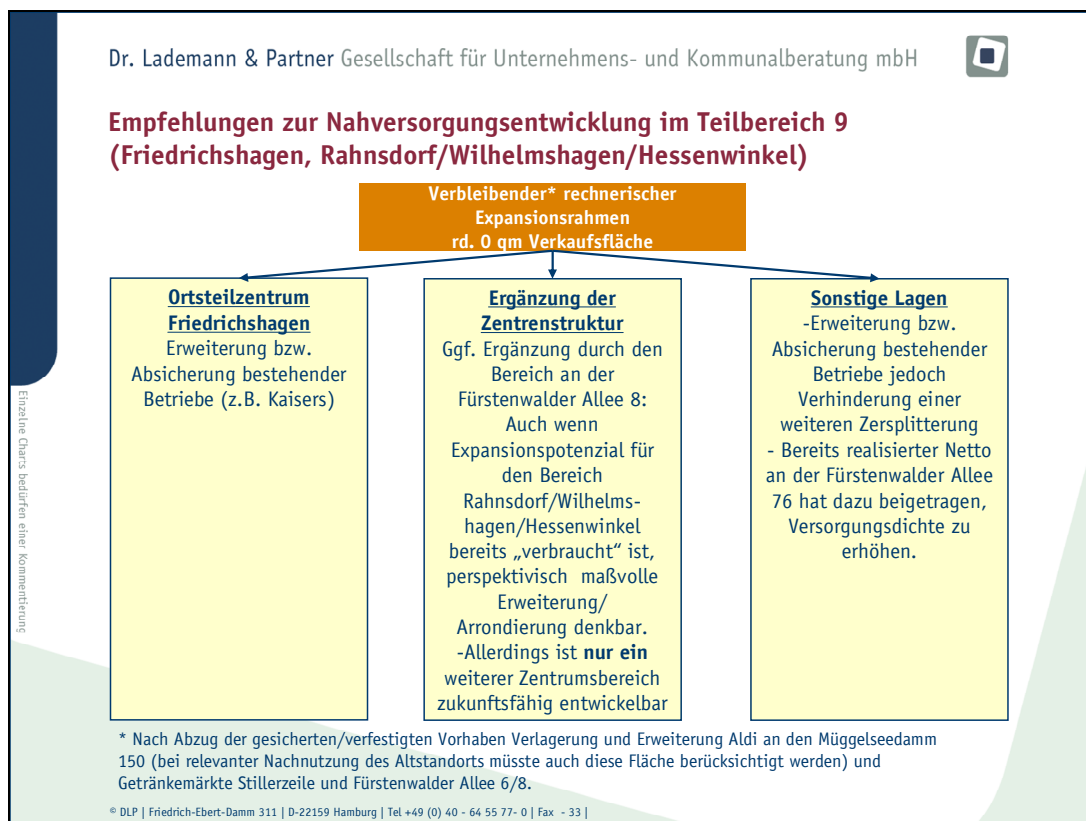


Teilbereich 9 (Friedrichshagen/Rahnsdorf/Wilhelmshagen/Hessenwinkel)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 9 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Vom nahversorgungsrelevanten Angebot von rd. 9.715 qm Verkaufsfläche werden etwa 27 % im Ortsteilzentrum Friedrichshagen vorgehalten. Davon entfallen auf den den Unterbereich Friedrichshagen etwa 6.105 qm, in Rahnsdorf/Wilhelmshagen/Hessenwinkel werden rd. 3.610 qm Verkaufsfläche vorgehalten.
- Bei einer Zentralität von 84 % und einer Verkaufsflächendichte von 370 qm/1.000 Einwohnern ist von deutlichen Nachfrageabflüssen und einer noch steigbaren Abschöpfung auszugehen.
- Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben weist insbesondere in Rahnsdorf/Wilhelmshagen/Hessenwinkel aber auch im östlichen Bereich von Friedrichshagen Lücken auf.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 9 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von etwa 900 qm (insbesondere für den Bereich Friedrichshagen). Dieser Rahmen ist allerdings vor dem Hintergrund der gesicherten Vorhaben zu relativieren und ist reinrechnerisch schon aufgebraucht. Zur Stärkung des Zentrengefüges insbesondere für den Bereich an der Fürstenwalder Allee 8 (Zentrum Rahnsdorf) kann über diesen leicht hinausgegangen werden.

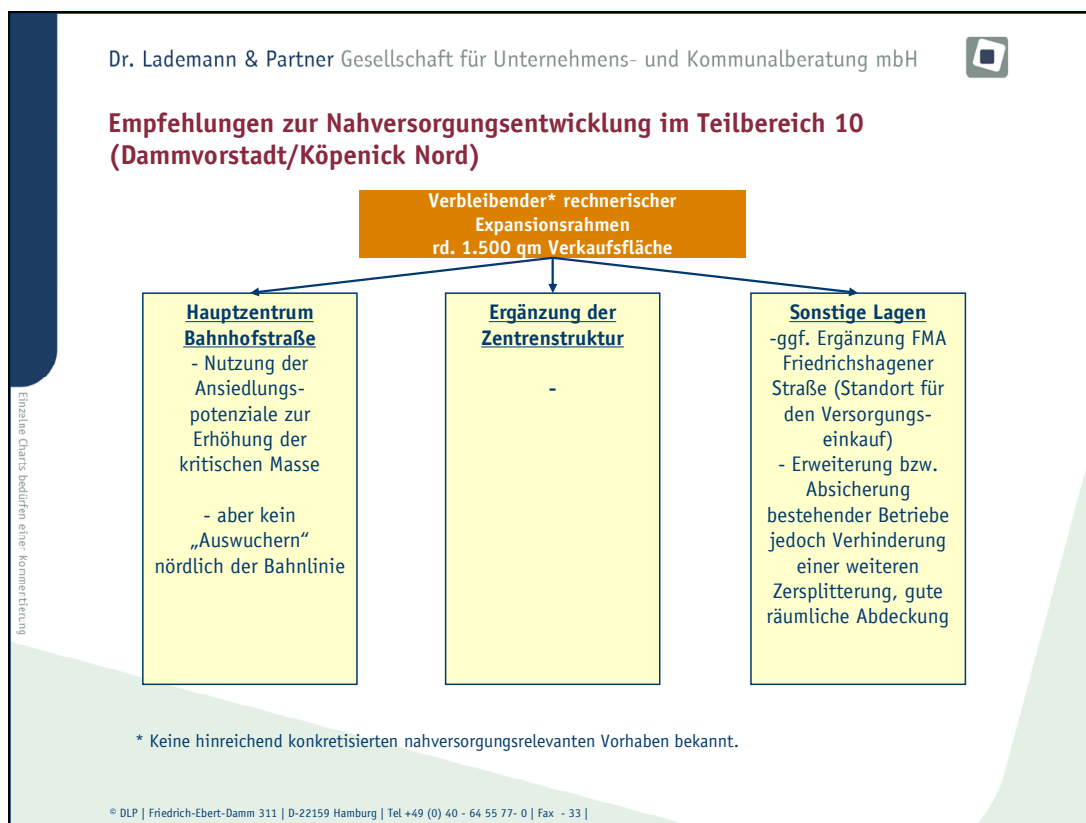


Teilbereich 10 (Dammvorstadt/Köpenick Nord)

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Teilbereich 10 lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Von den rd. 15.875 qm an bestehender Verkaufsfläche befinden sich rd. 26 % im Hauptzentrum Bahnhofstraße.
- Bei einer Zentralität von 170 % und einer ungewichteten Verkaufsflächendichte von 750 qm/1.000 Einwohnern ist von deutlichen Nachfrageflüssen aus dem Umfeld (insbesondere durch Kaufland an der Friedrichshagener Straße) auszugehen.
- Die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben ist als gut zu bewerten.
- Der Teilbereich 10 ist mit einem leistungsfähigen Vollversorger (Kaufland) ausgestattet. Darüber hinaus wird das Angebot durch Discounter aber auch mehrere kleine Verbrauchermärkte geprägt.

Insgesamt errechnet sich für den Teilbereich 10 ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen von rd. 1.500 qm. Hinreichend verfestigte Planvorhaben sind für den Teilbereich 10 nicht bekannt.



Eine zusammenfassende Darstellung der Potenziale im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in allen Teilbereichen gibt folgende Tabelle:

Expansionsrahmen nach Teilbereichen (nur nahversorgungsrelevanter Bedarf)											
Teilbereich	Einwohner aktuell	Einwohner 2015	Einzelhandels- relevante Kaufkraft- kennziffer	Verkaufs- fläche in qm aktuell	Flächendichte in qm/1.000 Einwohner aktuell	Umsatz in Mio. € aktuell	Nachfrage- potenzial in Mio. € aktuell	Zentralität aktuell	Entwicklungs- potenzial in qm VKF	davon sind verfestigte Planungen (in qm VKF) abzuziehen	verbleibender Expansions- rahmen in qm VKF
Alt-Treptow	13.800	14.210	91,4	9.830	710	49,02	25,39	193%	1.600	1.670	-
Plänterwald, Baumschulenweg, Johannisthal	41.230	42.280	94,1	12.930	310	56,48	78,17	72%	3.900	720	3.180
Plänterwald, Baumschulenweg	23.913	24.522		7.145	300	30,87	45,34	68%	2.600	-	2.600
Johannisthal	17.317	17.758		5.785	330	25,61	32,83	78%	1.300	720	580
Schöneeweide	26.860	28.935	94,2	15.555	580	72,61	50,97	142%	4.000	4.390	-
Überschöneeweide	16.736	18.029		5.630	340	27,55	31,76	87%	2.600	3.230	-
Niederschöneeweide	10.124	10.906		9.925	980	45,06	19,21	235%	1.400	1.160	240
Adlershof/WISTA, Kölln. VS, Spindlersfeld	24.450	25.510	95,7	15.095	620	69,90	47,10	148%	3.300	375	2.925
Adlershof/WISTA	15.488	16.160		12.870	830	60,14	29,84	202%	2.000	-	2.000
Köllnische Vorstadt, Spindlersfeld	8.962	9.350		2.225	250	9,77	17,26	57%	1.300	375	925
Altglienicke	26.040	26.040	95,8	8.140	310	34,33	50,24	68%	2.600	3.020	-
Bohnsdorf, Grünau, Karolinenhof, Schmöckwitz	20.390	22.430	108,3	7.020	340	32,61	44,49	73%	1.800	1.440	360
Bohnsdorf, Grünau	16.272	17.900		5.930	360	27,45	35,51	77%	1.000	1.440	-
Karolinenhof/Schmöckwitz	4.118	4.530		1.090	260	5,16	8,99	57%	800	-	800
Allende und Wendenschloss	28.490	28.500	96,3	8.075	280	35,58	55,28	64%	2.300	1.440	860
Müggelheim	6.530	6.650	98,0	3.240	500	12,48	12,89	97%	600	110	490
Friedrichshagen, Rahnsdorf	26.020	26.130	101,1	9.715	370	44,33	52,97	84%	900	935	-
Friedrichshagen	17.240	17.313		6.105	350	27,06	35,09	77%	900	535	365
Rahnsdorf	8.780	8.817		3.610	410	17,27	17,87	97%	-	400	-
Dammvorstadt/Köpenick Nord	21.170	20.990	96,8	15.875	750	69,97	41,27	170%	1.500	-	1.500
Summe/Mittelwert	234.980	241.675	97,0	105.475	450	477,31	458,78	104%	22.500	14.100	9.315

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. Angaben zu Verkaufsflächen, Umsatz, Nachfragepotenzial und Zentralität beziehen sich hier immer nur auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

6.5 Zentrale Versorgungsbereiche

6.5.1 Rahmenbedingungen

Planungsrechtliche Anforderungen

Wesentlicher Inhalt des Zentrenkonzepts ist die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche (im Folgenden 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 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 sind.
- Bei Planungen und Projekten in benachbarten Gemeinden bzw. Bezirken kann sich der Bezirk auf „Auswirkungen auf seine zentralen Versorgungsbereiche“ berufen.
- „Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ kann durch einen einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten (insbesondere von Einzelhandel) beschränkt werden (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Für eine rechtssichere Handhabung der genannten Instrumente bedarf es darüber hinaus zusätzlicher Aussagen zu den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen:

- Die einzelnen Zentren sind den unterschiedlichen Ebenen der Zentrenhierarchie zuzuordnen, die durch ihre jeweiligen Funktionen gekennzeichnet ist, als Grundlage für die Prüfung, ob von einem beantragten Vorhaben „schädliche Auswirkungen“ auf die Funktionsfähigkeit eines bestimmten Zentrums zu erwarten sind; die Bestimmung eines quantitativen Entwicklungsrahmens kann diese Prüfung erleichtern.
- Es ist zu unterscheiden zwischen bereits vorhandenen (zu erhaltenden) und zu entwickelnden Zentren (nach überwiegender Rechtsauffassung bezieht sich die o.g. Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB lediglich auf vorhandene Zentren).
- Damit sicher entscheidbar ist, ob ein beantragtes Vorhaben innerhalb oder außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, müssen diese im Zentrenkonzept abgegrenzt werden.

Einordnung in die Zentrenhierarchie

Die Festlegung der gesamtstädtisch relevanten Zentren, einschließlich ihrer Zuordnung zu einer bestimmten Ebene der Zentrenhierarchie und eines Rahmens für ihre Verkaufsflächenentwicklung ist bereits durch den Flächennutzungsplan Berlin und den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 erfolgt.

Aufgabe des bezirklichen Zentrenkonzepts ist es, diese Festlegungen zu überprüfen, die Zentren räumlich abzugrenzen und die Handlungserfordernisse in den einzelnen Zentren zu bestimmen. Abweichungen von den Festlegungen und Vorgaben auf landesplanerischer

Ebene werden als Dissens beschrieben und gekennzeichnet und bleiben bestehen, bis im Rahmen der Fortschreibung des StEP Zentren 2020 eine abschließende Bewertung erfolgt. Für die Ebene der Nahversorgung sind sowohl die Festlegung von (vorhandenen und zu entwickelnden) Nahversorgungszentren als auch ihre räumliche Abgrenzung Gegenstand des bezirklichen Zentrenkonzepts. Die festgelegten Zentren sind in der Konzeptkarte des Zentrenkonzepts dargestellt.

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Für eine rechtssichere Umsetzung des Zentrenkonzepts muss eindeutig entscheidbar sein, ob ein beantragtes Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist daher konstitutiver Bestandteil des Zentrenkonzepts. Dabei ist eine an die Grundstücksgrenzen angelehnte, jedoch leicht generalisierende Abgrenzung für die Zwecke des Zentrenkonzepts ausreichend.

Den in der Konzeptkarte dargestellten Abgrenzungen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche liegen folgende Kriterien zu Grunde:

- Flächenumfang, der ein Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entsprechend der Hierarchiestufe des jeweiligen Zentrums ermöglicht, unter Berücksichtigung des für die einzelnen Zentren vorgesehenen Entwicklungsrahmens;
- Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, insbesondere des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, der Bebauungsstruktur, der öffentlichen Räume und der Erschließungsanlagen, der Parzellen- und Nutzungsgrenzen sowie vorhandener Barrieren und Diskontinuitäten;
- Beschränkung im Wesentlichen auf die Kernbereiche der Zentren, jedoch Einbeziehung von Randlagen und potenziellen Erweiterungsflächen, wo sie zur Umsetzung der Ziele der Zentrenentwicklung erforderlich sind, eine unerwünschte Schwerpunktverlagerung nicht zu befürchten ist und es bereits Festlegungen oder mindestens konkretisierte planerische Überlegungen zu ihrer Entwicklung gibt.

Insbesondere in den ungeplant gewachsenen Zentren mit straßenbegleitenden linearen Strukturen werden auch größere Lücken, die durch andere Nutzungen belegt sind, in die Abgrenzung einbezogen, wenn insgesamt noch ein der Typik dieser Zentren entsprechendes Zusammenwirken der Teilbereiche angenommen werden kann (z.B. Altglienicke, Rahnsdorf), bzw. als Planungsziel entwickelt und mit den Instrumenten des Planungsrechts geschützt werden soll (z.B. Oberschöneweide, Johannisthal). Weiterhin umfassen die Abgrenzungen auch Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen, die den Einzelhandelsnutzungen unmittelbar zugeordnet sind.

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 Zentrenkonzepts 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 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eingrenzung des Entwicklungsrahmens

Den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen wird im Zentrenkonzept jeweils ein Entwicklungsrahmen für die künftige Verkaufsflächenentwicklung zugeordnet. Die mit den im StEP Zentren 2020 aufgeführten „Zielkorridoren“ verfolgten Entwicklungsziele für die übergeordneten Zentren werden dabei nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Zusätzlich sind jedoch die zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen sowohl der Bestands- als auch der Bedarfssituation, d.h. die Ergebnisse der aktuellen Bestandsaufnahme sowie die aktuellen Bevölkerungs- und Kaufkraftprognosen für den Gesamtbezirk und seine Teilbereiche zu berücksichtigen, ebenso die im vorliegenden Zentrenkonzept erstmals festgelegten Zentrumsabgrenzungen. Die dadurch begründeten Abweichungen von den Werten des StEP Zentren werden jeweils näher erläutert. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks regt an, im Rahmen der Fortschreibung des StEP Zentren 2020 die dort benannten Zielkorridore entsprechend zu überprüfen.

Die grob gerundeten 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 daher entsprechend zu reduzieren.

Der jeweils benannte Entwicklungsrahmen ist nicht als Zielwert zu verstehen und in der Abwägung mit anderen Belangen soll auch eine Überschreitung nicht ausgeschlossen werden, die dann jedoch sorgfältig im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf andere Zentren zu untersuchen und zu begründen ist.

6.5.2 Übergeordnete Zentren

Festlegungen im StEP Zentren

In diesem Zusammenhang gilt es vorzuschicken, dass Änderungen, die Festlegungen und Aussagen des StEP Zentren 2020 betreffen, lediglich Vorschlagscharakter haben und erst mit der Fortschreibung des StEP Zentren 2020 verbindlich entschieden werden können. Erst dann können auch die erforderlichen FNP-Änderungen durchgeführt werden.

Das Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans das Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick und das Stadteilzentrum Bahnhof Schöneweide fest.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren (Teil 1)¹⁴ werden die Stadtteilzentren wie folgt definiert:

Hauptzentren – Diese Zentren sind überregionale Einkaufszentren mit guter Verkehrsanbindung..., deren Einzugsgebiet über den Standortbezirk hinausgeht; zu den Kunden zählt auch ein Teil der Bewohner des Umlands. Hauptzentren haben ein Entwicklungspotenzial bis zu 100.000 qm Verkaufsfläche. Sie ergänzen die Versorgungsfunktion der Zentrumsbereiche Zoo und Mitte bei Waren des gehobenen und spezialisierten Bedarfs...

Stadtteilzentren – Das Einzugsgebiet dieser Zentren ist auf Teilbereiche des Bezirks beschränkt, es sei denn, dass einzelne Anbieter überregionale Bedeutung haben... Stadtteilzentren haben üblicherweise ein Entwicklungspotenzial bis zu 30.000 qm Verkaufsfläche. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs der mittleren Preislage. Funktionen der öffentlichen Verwaltung spielen eine geringere Rolle.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 nennt ergänzend „Qualitätskriterien“ für die Haupt- und Stadtteilzentren, die sich auch mit dem jeweiligen Dienstleistungs- und Freizeitangebot sowie mit der Erschließung auseinandersetzen.

Für die Verkaufsflächen in den beiden übergeordneten Zentren legt der Stadtentwicklungsplan die folgenden Zielkorridore fest:

Zentrum	Verkaufsfläche in qm		zum Vergleich	
	Bestand 2003 (1)	StEP Zentren: Zielkorridor 2020 (1)	Bestand 2008 (2)	Leerstand 2008 (3)
Hauptzentrum Bahnhofstraße	26.310	45.000-50.000	22.640	1.700
Stadtteilzentrum Schönevide	1.500	33.000-36.000	15.295	815

[Zu (1): gem. StEP Zentren 2020; da im StEP keine Zentrenabgrenzung vorgenommen wird, ist nicht immer eindeutig, auf welches Gebiet sich die Zahlen beziehen; die Vergleichbarkeit mit den Zahlen für 2008 (rechts) und mit dem Entwicklungsrahmen des Zentrenkonzepts ist daher eingeschränkt.

Zu (2): gemäß Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 4/2008, ohne Leerstand.

Zu (3): gemäß Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 4/2008, darin enthalten sind auch Flächen für ladenähnliche Dienstleistungen und voraussichtlich nicht reaktivierbare Leerstände.]

Übernahme in das bezirkliche Zentrenkonzept

Aus den Untersuchungen zum Zentrenkonzept Treptow-Köpenick haben sich keine Gesichtspunkte ergeben, die für eine Änderung der Zentreneinstufung des StEP Zentren sprechen. Durch die Lage der beiden übergeordneten Zentren etwa im Bevölkerungsschwerpunkt der Altbezirke Köpenick und Treptow ist eine ausgewogene und gut erreichbare Versorgung mit Waren des aperiodischen Bedarfs möglich.

¹⁴ Handelsstandort Berlin - Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel, Berlin 1999, S.23. Soweit im StEP Zentren (Teil 1) von „Bezirken“ die Rede ist, bezieht sich dies auf die Abgrenzungen vor der Bezirksreform von 2001.

Zentrumsfunktionen und Handlungserfordernisse

Sowohl im Bezug auf seine Größe als auch auf sein Einzelhandelsangebot ist das Hauptzentrum Bahnhofstraße seit Fertigstellung des „Forum Köpenick“ das dominante Zentrum im Bezirk. Dennoch wird es sowohl von der Verkaufsflächenausstattung als auch von der Funktionsbreite her den Erwartungen an ein Hauptzentrum nicht voll gerecht, auch wenn darauf hinzuweisen ist, dass der Rückgang der einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen durch eine teilweise Umnutzung der Flächen für Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen nicht immer zu Leerstandsflächen geführt hat. Mit Bezug auf zentrumsergänzende Nutzungen besteht eine traditionelle Arbeitsteilung mit dem Zentrum Alt-Köpenick. Aber auch bei den Einzelhandelsnutzungen fehlt es sowohl an der Breite konkurrierender Angebote als auch an den spezialisierten Fachgeschäften, die die überregionale Attraktivität der Hauptzentren ausmachen, sodass sie in der Konkurrenz mit anderen Zentren- und Fachmarktstandorten bestehen können. Angesichts eines moderaten Bevölkerungszuwachses im Einzugsbereich sowie erheblicher Kaufkraftabflüsse bestehen hier noch Entwicklungsspielräume, die es für die Stärkung der Hauptzentrumsfunktion zu nutzen gilt. Flächenpotenziale stehen in optimaler Zuordnung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung des Zentrumsmagneten „Forum Köpenick“ zur Verfügung. Das Handlungserfordernis liegt vor allem darin, die Entwicklung des Zentrums hier zu konzentrieren und die Flächen planungsrechtlich und konzeptionell aufzubereiten und zu aktivieren. Bei Projekten mit hauptzentrums-typischen Angeboten an anderer Stelle im Bezirk sollten die möglichen Auswirkungen auf die angestrebte Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße stets mit in die Überlegungen einbezogen werden. Eine Ausweitung des Zentrums auf die Bereiche nördlich der Bahn ist nicht sinnvoll. Diese Flächen sollten vorrangig für ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Freizeit, Gewerbe) entwickelt werden. Es besteht auch keine Notwendigkeit zur räumlichen Ausweitung des Zentrumsbereichs für Einzelhandelsnutzungen, da auch im Kernbereich des Zentrums Flächen und Projekte vorhanden sind, die die vorhandenen Entwicklungspotenziale des Zentrums ausschöpfen werden.

Das Stadtteilzentrum Schöneweide ist einerseits durch ein modernes Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus, einem Elektrofachmarkt und filialisierten Fachgeschäften, andererseits durch traditionell kleinteilige Straßenrandlagen mit hohem Leerstand geprägt. Als in seiner jetzigen Bedeutung noch „junges“ Zentrum ist die Ausstattung mit spezialisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben noch ergänzungsbedürftig. Die Verkaufsflächenausstattung liegt am unteren Rand der in einem Stadtteilzentrum erwarteten Größenordnung. Erweiterungsflächen sind auf der nordöstlichen Seite der Schnellerstraße in ausreichendem Umfang vorhanden. Ziel muss es sein, diese so zu nutzen, dass sie mit den bestehenden Zentrumsteilen räumlich zusammenwirken und sie funktional ergänzen. Dies kann durch eine reine oder vorwiegende Fachmarktnutzung im engeren Zentrumsbereich nicht gewährleistet werden. Auch bei der Ansiedlung von Fachmärkten im weiteren Umfeld im Sinne einer Fachmarkttagglomeration (s. Kap. 6.6) sollte ein möglichst enges Zusammenwirken mit dem städtischen Zentrumsschwerpunkt gefordert werden. Eine Wiederbelebung der von Leerständen geprägten Straßenrandlagen ist – auch im Hinblick auf deren Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete – anzustreben. Bei der Ausstattung mit Frei-

zeit- und kulturellen Angeboten sollte die Arbeitsteilung mit dem benachbarten Zentrum von Oberschöneeweide beibehalten werden, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Hinsicht begrenzt sind.

Überprüfung des StEP-Entwicklungsrahmens

Der Zielkorridor gemäß StEP Zentren 2020 für das Hauptzentrum Bahnhofstraße (45.000 bis 50.000 qm Gesamtverkaufsfläche) erscheint unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet selbst unter der Zielsetzung einer signifikanten Stärkung der Hauptzentrumsfunktion überzogen. Die damit verbundene annähernde Verdopplung der gegenwärtigen Verkaufsfläche würde den gesamtbezirklichen Entwicklungsrahmen sprengen und nur auf Kosten der Entwicklungsziele für andere Zentren umsetzbar sein. Darüber hinaus ist eine Nachfrage nach Verkaufsflächen in diesem Umfang nicht absehbar. In der Abwägung dieser Gesichtspunkte geht das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick von einem Entwicklungsrahmen in der Größenordnung von 12.000 bis 15.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche aus. Die Gesamtverkaufsfläche im Zentrum würde sich damit auf etwa 35.000 bis 38.000 qm Verkaufsfläche erhöhen. Darüber hinaus gehend sind Fachmarktangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten denkbar, soweit sich diese städtebaulich und verkehrlich verträglich einordnen lassen.

Auch im Stadtteilzentrum Schöneeweide würde eine vollständige Ausschöpfung des im StEP genannten Zielkorridors (33.000 bis 36.000 qm Gesamtverkaufsfläche) den bezirklichen Entwicklungsrahmen sprengen¹⁵. Überdies wäre eine Schädigung der in ihrer jeweiligen Funktionsstufe relativ schwach ausgeprägten Nachbarzentren Bahnhofstraße Köpenick, Baumschulenweg, Dörpfeldstraße und Oberschöneeweide absehbar. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, den Standort zu einem funktional vollwertigen Stadtteilzentrum auszubauen, geht das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick von einem Entwicklungsrahmen von 5.000 bis 10.000 qm zusätzlicher zentrenrelevanter Verkaufsfläche aus. Die Gesamtverkaufsfläche im Zentrum würde sich damit auf etwa 20.000 bis 25.000 qm Verkaufsfläche erhöhen. Die Zielsetzung einer darüber hinausgehenden Stärkung des Zentrums durch Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bleibt davon unberührt.

¹⁵ An dieser Stelle ist aber darauf hinzuweisen, dass der StEP-Entwicklungsrahmen auch nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, und im StEP Zentren überdies keine scharfe Abgrenzung zur FMA vorgenommen wird. Die „Reduzierung“ des Entwicklungsrahmens ist daher nicht quantifizierbar und sicherlich sehr viel geringer, als hier rein rechnerisch dargestellt wird.

Zentrenkonzept Treptow-Köpenick: Hauptzentrum Bahnhofstraße und Stadtteilzentrum Schöne-weide (in der Abgrenzung gemäß Konzeptkarte)					
Zentrum	Verkaufsfläche in qm				
	Entwicklungs- rahmen (1)	Bestand 2008 (2)			Summe
		Sortiment			
		nahversorgungs- relevant	sonst. zentren- relevant	nicht zentrenrelevant	
Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick	+12.000-15.000	3.880	17.230	1.530	22.640
STZ Zentrum Schöne-weide	+5.000-10.000	7.240	7.805	250	15.295

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

Zu (2): gemäß Bestandsaufnahme Dr. Lademann 5/2008]

6.5.3 Ortsteilzentren

Festlegungen im StEP Zentren

Das Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die Ortsteilzentren Elsenstraße (Alt-Treptow), Baumschulenstraße, Wilhelminenhofstraße/ Edisonstraße, Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee, Altglienicke, Siriusstraße, Bölschestraße (Friedrichshagen) und Alt-Köpenick fest.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren (Teil 1) werden Ortsteilzentren wie folgt definiert:

Ortsteilzentren – Diese Zentren haben auf Ortsteile beschränkte Einzugsgebiete; sie werden von einem großen Teil der Bevölkerung des Einzugsgebiets aufgesucht. Ortsteilzentren können bis zu 20.000 qm Verkaufsfläche aufweisen. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Für die Verkaufsflächen in den Ortsteilzentren von Treptow-Köpenick nennt der Stadtentwicklungsplan die folgenden Zielkorridore:

Zentrum	Verkaufsfläche in qm		zum Vergleich	
	Bestand 2003 (1)	StEP Zentren: Zielkorridor 2020 (1)	Bestand 2008 (2)	Leerstand 2008 (3)
OTZ Alt-Treptow	11.960	17.000	13.610	795
OTZ Baumschulenweg	4.840	4.500	4.925	170
OTZ Wilhelminenhofstraße	4.520	3.000	5.300	2.070
OTZ Dörpfeldstraße	7.970	9.000-14.000	8.075	1.280
OTZ Siriusstraße	3.740	5.000-10.000	3.100	750
OTZ Friedrichshagen	6.795	5.000	8.640	785
OTZ Altstadt Köpenick	2.730	2.000-3.000	2.295	765

[Zu (1): gemäß StEP Zentren 2020; da im StEP keine Zentrenabgrenzung vorgenommen wird, ist nicht immer eindeutig, auf welches Gebiet sich die Zahlen beziehen; die Vergleichbarkeit mit den Zahlen für 2008 (rechts) und mit dem Entwicklungsrahmen des Zentrenkonzepts ist daher eingeschränkt. Für den Bereich Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee sieht der StEP Zentren eine gemeinsame Entwicklungsoption als bipolares Zentrum vor.

Zu (2): gemäß Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 5/2008, ohne Leerstand.

Zu (3): gemäß Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 5/2008, darin enthalten auch ladenähnliche Dienstleistungen und voraussichtlich nicht reaktivierbare Leerstände.]

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 nennt ergänzend „Qualitätskriterien“ für die Ortsteilzentren, die sich auch mit dem jeweiligen Dienstleistungs- und Freizeitangebot sowie mit der Erschließung auseinandersetzen. Die Flächenobergrenze für Ortsteilzentren wird hier – in Weiterentwicklung des StEP Teil 1 - mit 10.000 qm Verkaufsfläche angesetzt.

Festlegungen im Zentrenkonzept Treptow-Köpenick

Aus den Untersuchungen zum Zentrenkonzept Treptow-Köpenick haben sich für die überwiegende Zahl der im StEP festgelegten Ortsteilzentren keine Gesichtspunkte ergeben, die eine Änderung der Zentreneinstufung erforderlich machen. Die Ortsteilzentren sind - im Zusammenwirken mit den Stadtteilzentren - gut über die dichter besiedelten Bereiche des Bezirks verteilt und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Dissens zu den Festlegungen des StEP Zentren 2020 besteht jedoch beim Standort Altglienicke und im Bereich Rudower Chaussee (Adlershofer Tor) als Bestandteil des bipolaren Zentrums Adlershof.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung von Konkurrenzstandorten (Adlershofer Tor, Wedegorn-Zentrum) ist ein Ausbau des zu den Wohngebieten günstiger gelegenen, jedoch selbst in seiner Nahversorgungsfunktion nur schwach ausgeprägten Zentrums Altglienicke zu einem Ortsteilzentrum nicht mehr erreichbar. Eine Ansiedlung übergeordneter Einzelhandelsfunktionen würde überdies zu Lasten des ebenfalls nur schwach ausgeprägten Ortsteilzentrums Siriusstraße gehen. Altglienicke wird deshalb im Zentrenkonzept Treptow-Köpenick als Nahversorgungszentrum eingestuft. Bei der anstehenden Fortschreibung des StEP Zentren sollte der Standort dort herausgenommen und auch der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Die Darstellung des Bereichs Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee (Adlershof) im StEP als bipolares Ortsteilzentrum entspricht nicht den bezirklichen Entwicklungszielen. Es ist davon auszugehen, dass ein weiterer Ausbau des Teilstandorts Adlershofer Tor mit seinen einfacheren Flächenangeboten das aus den Wohngebieten wesentlich besser erreichbare Zentrum an der Dörpfeldstraße zusätzlich schwächen und damit die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen würde. Ein Zusammenwirken der beiden Teilbereiche im Sinne eines einheitlichen Zentrums erscheint nicht erreichbar. Das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick stuft aus diesen Gründen den Standort Dörpfeldstraße als Ortsteilzentrum, den Standort Adlershofer Tor dagegen als Nahversorgungszentrum mit besonderen Aufgaben (s.u.) ein. Die Lagedarstellung und Bezeichnung des Zentrums sollten bei der anstehenden Fortschreibung des StEP Zentren und im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Soweit südlich des S-Bahnhofs bereits Kerngebietsflächen in Bebauungsplänen festgesetzt sind oder diesbezüglich ein fortgeschrittener Verfahrensstand erreicht ist, wird sich der Bezirk im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür einsetzen, dass diese nicht für großflächigen Einzelhandel mit ortsteilzentren-typischen Sortimenten genutzt werden.

Das Zentrum Wilhelminenhofstraße (Oberschöneweide) umfasst im kulturellen und Freizeitbereich einige Angebote der Funktionsstufe eines Ortsteilzentrums, weist jedoch im Einzelhandel nur die Funktionsbreite eines größeren Nahversorgungszentrums auf. Im Hinblick auf die im Rahmen der Stadterneuerung erreichten Einwohner- und Funktionsgewinne und die von der Ansiedlung der Fachhochschule für Wirtschaft und Technik erhofften Impulse wird das (im Zentrenkonzept des Bezirks von 2004 bereits aufgegeben) Ziel des StEP einer Entwicklung zum Ortsteilzentrum jedoch wieder aufgenommen. Im Konzeptplan erfolgt entsprechend eine Darstellung als „zu entwickelndes Ortsteilzentrum“.

Das Zentrum 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 nicht der Funktion eines Ortsteilzentrums entspricht und auch eine umfassende Nahversorgung nicht ermöglicht. Die Festlegung im Zentrenkonzept 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. Daneben ist die Abrundung des Nahversorgungsangebots Planungsziel. Die Vollfunktion eines „typischen“ Ortsteilzentrums wird dagegen angesichts der begrenzten Flächenangebote, der geringen Mantelbevölkerung und der Konkurrenz durch das nahe gelegene Hauptzentrum Bahnhofstraße und das Nahversorgungszentrum Allende I nicht angestrebt.

Überprüfung des StEP-Entwicklungsrahmens

Die im StEP Zentren 2020 auf Datengrundlagen aus den Jahren 2000 bis 2003 angegebenen Zielkorridore für die einzelnen Ortsteilzentren sind durch die zwischenzeitliche Bestandsentwicklung und aufgrund veränderter Planungsziele teilweise überholt und waren deshalb zu überprüfen. Unter Berücksichtigung des 2008 erreichten Verkaufsflächenumfangs, der Kaufkraftprognosen für den Gesamtbezirk und seine Teilbereiche sowie bereits erteilter Genehmigungen und verfestigter Planungsziele, weist das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick den einzelnen Zentren den in der folgenden Tabelle aufgeführten und im Anschluss kurz begründeten Entwicklungsrahmen zu:

Zentrenkonzept Treptow-Köpenick - Ortsteilzentren (in der Abgrenzung gemäß Konzeptkarte)					
Zentrum	Entwicklungsrahmen (1)	Verkaufsfläche in qm			
		Bestand 2008 (2)			Summe
		Sortiment			
		nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	
OTZ Alt-Treptow	- (3)	5.720	7.420	470	13.610
OTZ Baumschulenweg	1.000	2.995	1.820	150	4.925
OTZ Wilhelminenhofstraße	2.000	3.340	1.790	170	5.300
OTZ Dörpfeldstraße	2.000	3.520	4.020	535	8.075
OTZ Siriusstraße	1.000	1.650	1.420	30	3.100
OTZ Friedrichshagen	2.000	3.375	4.580	685	8.640
OTZ Altstadt Köpenick	1.000	300	1.600	395	2.295

[Zu (1): zusätzlich mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (einschl. Planvorhaben), kein Zielwert. Der angegebene Entwicklungsrahmen ist mit dem „Zielkorridor“ des StEP Zentren nicht unmittelbar ver-

gleichbar, da er sich auf räumlich präzierte, teilweise deutlich erweiterte oder reduzierte Zentrenabgrenzungen und nur auf zentrenrelevante Sortimente bezieht. Soweit im Teilbereich der Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente bereits ausgeschöpft ist, bezieht sich die Angabe auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente.

Zu (2): gemäß Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 5/2008.

Zu (3): Das Entwicklungspotenzial ist unter Berücksichtigung genehmigter Planvorhaben im Teilbereich weitestgehend ausgeschöpft; die Revitalisierung von Leerständen hat Priorität.]

Der StEP überschätzt aus heutiger Sicht das Nachfragepotenzial im Bereich Alt-Treptow. Die Ausschöpfung des dort angegebenen Zielkorridors würde eine noch weitergehende Umlenkung von Kaufkraft aus den Nachbarzentren durch das für ein Ortsteilzentrum groß dimensionierte, mit 1.000 Stellplätzen auf Autokundschaft ausgerichtete „Park-Center“ voraussetzen, als dies ohnehin schon der Fall ist. Auch um eine weitere Beeinträchtigung des eher schwach ausgeprägten Ortsteilzentrums Baumschulenweg zu vermeiden, ordnet das Zentrumskonzept dem Zentrum Alt-Treptow daher kein weiteres Entwicklungspotenzial zu.

An der Wilhelminenhofstraße in Oberschöneweide sind dagegen durch eine positive Bevölkerungsentwicklung und die Ansiedlung der Fachhochschule Rahmenbedingungen entstanden, die beginnen, sich in der Einzelhandelsentwicklung widerzuspiegeln. Das Ziel der Entwicklung eines funktionsfähigen Ortsteilzentrums ist hier innerhalb des durch den StEP abgesteckten Zielkorridors (der bereits überschritten ist) nicht erreichbar. Das Zentrenkonzept eröffnet deshalb einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum für 2.000 qm Verkaufsfläche.

Das im StEP angegebene Entwicklungspotenzial für das Zentrum Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee ist durch die beiden im Zentrenkonzept getrennt ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zusammen bereits ausgeschöpft. Das vergleichsweise geringe mit der Kaufkraft im Einzugsbereich vereinbare Erweiterungspotenzial von etwa 2.000 qm Verkaufsfläche wird dem traditionellen Zentrum in der Dörpfeldstraße zugeordnet, um dessen Stabilisierung in seiner Funktion als wohnungsnahes Ortsteilzentrum zu ermöglichen. Eine Ausweitung des Zentrums über die Barrieren von Straße und Bahn hinweg wird nicht angestrebt.

Für das Ortsteilzentrum Siriusstraße ist aufgrund einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, zwischenzeitlicher Ansiedlungen in Streulagen und Konkurrenz durch Angebote außerhalb der Stadtgrenze nicht mehr davon auszugehen, dass sich die Einzelhandelsfläche mehr als verdoppelt, wie es der Zielkorridor des StEP mit seiner Obergrenze von 10.000 qm Verkaufsfläche noch ermöglichen sollte. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist hier allenfalls noch die Tragfähigkeit für eine Entwicklung am unteren Rand dieses Zielkorridors (5.000 qm Verkaufsfläche) mit einem Zuwachs um 1.000 bis 2.000 qm Verkaufsfläche gegeben. Die Möglichkeit der Ansiedlung zusätzlicher nicht-zentrenrelevanter Fachmarktnutzungen ist davon unberührt.

Der im Vergleich zum StEP deutlich heraufgesetzte Entwicklungsrahmen für das Zentrum Friedrichshagen begründet sich vor allem durch die sehr positive zwischenzeitliche Entwicklung dieses Zentrums, die noch nicht abgeschlossen ist.

In den Ortsteilzentren Baumschulenweg und Altstadt Köpenick sind gegenüber der Bestandssituation geringe, aber zur Stabilisierung der jeweiligen Zentrumsfunktionen notwendige Qualifizierungsspielräume vorgesehen.

6.5.4 Nahversorgungszentren

Kriterien für die Einstufung

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des Periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u.ä. Damit von einem zentralen Versorgungsbereich die Rede sein kann, müssen dabei eine Mindestgröße und ein Mindestumfang an Funktionen gegeben sein.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach sollen zentrale Versorgungsbereiche

- eine Versorgungsfunktion als Zentrum für ein räumlich zugeordnetes Umfeld mit einem auf diesen Einzugsbereich abgestimmten Angebot an Waren und Dienstleistungen übernehmen,
- als Bereich räumlich abgrenzbar sein, wobei anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur möglich sind, solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann,
- eine Vollversorgung mindestens mit Lebensmitteln und Drogeriewaren ermöglichen,
- mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen),
- über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Aus diesen Kriterien lässt sich keine eindeutige Aussage zum Mindestumfang eines zentralen Versorgungsbereichs ableiten. Der gegebene Interpretationsspielraum ist vielmehr zu nutzen, um auf die konkreten Rahmenbedingungen des betrachteten Gebiets einzugehen. Im Zentrenkonzept Treptow-Köpenick wird - ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen - ein zentraler Versorgungsbereich dann angenommen, wenn das folgende Mindestangebot vorhanden oder geplant ist und langfristig gesichert werden soll:

- mindestens ein Vollversorger für Lebensmittel und Drogeriewaren¹⁶,

¹⁶ Ein Discounter und drei ergänzende Lebensmittel-Einzelhändler (z.B. Bäcker, Fleischer, Obst und Gemüse) können einem Vollversorger gleichgesetzt werden.

- mindestens zwei ergänzende Einzelhandelsanbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, eine Minimalversorgung im Gesundheitsbereich (Arzt und Apotheke), mindestens drei Betriebe aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung, Schneider, Schuster, Schlüsseldienst, Reisebüro, Telefonladen).

Soweit nicht besondere Umstände vorliegen, ist für zentrale Versorgungsbereiche in Treptow-Köpenick eine Mindestgröße von 1.500 qm Verkaufsfläche (ohne Leerstände) für nahversorgungsrelevante Sortimente anzunehmen. Nicht alle Standorte dieser Größenordnung erreichen jedoch den geforderten Funktionsumfang. Bei etwa 5.000 qm Verkaufsfläche wird eine Größenordnung erreicht, die mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums nicht mehr ohne Weiteres vereinbar ist, sodass die Frage der Beeinträchtigung umliegender höherrangiger Zentren besonders zu prüfen ist.

Festlegungen im Zentrenkonzept

Bei der Festlegung der Nahversorgungszentren geht das Zentrenkonzept von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme aus: Die Standorte, die zurzeit den o.g. Kriterien genügen, werden im Konzept als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, mit dem Ziel, die zu ihrer Sicherung verfügbaren Instrumente gezielt einsetzen zu können.

Die Einstufung auf Grundlage der gegenwärtigen Nutzungsverteilung war jedoch daraufhin zu überprüfen, ob die Bestandsaufnahme starke Überschneidungen der Einzugsbereiche zeigt, die eine „Bereinigung“ der Zentrenstruktur nahelegen würden; dies ist in Treptow-Köpenick jedoch nicht der Fall. Eine Überprüfung war außerdem dort notwendig, wo für zusammenhängend besiedelte Bereiche schwerwiegende Versorgungslücken (>1.500 m Fußweg zum nächstgelegenen Zentrum) bestehen. Dies ist im Bereich Plänterwald, im Süden von Johannisthal, im Raum Niederschöneweide/ Oberspree, im Süden von Altglienicke, in Bohnsdorf, in Schmöckwitz/ Karolinenhof, in Rahnsdorf/ Wilhelmshagen und in Köpenick-Nord der Fall.

Diese Versorgungslücken werden überwiegend durch Lebensmitteldiscounter, in Einzelfällen auch durch Vollversorger in Streulagen geschlossen, die hier eine besondere Bedeutung für die wohnungsnah Versorgung haben, sich jedoch nicht für eine Weiterentwicklung zu Nahversorgungszentren eignen und auch von der Kaufkraft im Einzugsbereich her keinen Raum für die Entwicklung solcher Zentren mehr lassen. Das Ziel einer Entwicklung von Nahversorgungszentren wäre in der Mehrzahl der genannten Bereiche (mit den im Folgenden näher betrachteten Ausnahmen) daher wenig aussichtsreich, sodass die Lücken im Zentrennetz weiterhin in Kauf genommen werden müssen.

Ansatzpunkte für eine Zentrenentwicklung gibt es im Süden von Altglienicke (Coloniaallee), jedoch ist dort der Einzugsbereich durch Bahn- und Straßenbarrieren so weit eingeschränkt, dass eine Weiterentwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne dieses Konzepts ebenfalls wenig aussichtsreich ist. Ähnliches gilt aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung auch für die Einzelhandelskonzentrationen in Köpenick-Nord (Kaulsdorfer Straße) und in Schmöckwitz.

Eine besondere Situation liegt im Ortsteil Rahnsdorf vor, in dem zwei dezentral gelegene Zentrenansätze im Westen und im Osten der Fürstenwalder Allee vorhanden sind, die Bevölkerung im Einzugsbereich jedoch nicht ausreicht, um beide zu einem vollgültigen Nahversorgungszentrum weiter zu entwickeln. Das Zentrenkonzept entscheidet sich hier für die Festlegung des etwas breiter aufgestellten westlichen Rahnsdorfer Zentrums als zu entwickelndes Nahversorgungszentrum, mit der Konsequenz, dass der östliche Einzelhandelsstandort in Wilhelmshagen im Status einer Streulage, wenngleich mit besonderem Gewicht, verbleibt.

Eine besondere Situation besteht weiterhin im Raum Niederschöneweide/ Oberspree (Schnellerstraße-Ost), wo bereits verfestigte Planungsziele zur Weiterentwicklung einer vorhandenen Streulage bestehen. Die erhebliche Entfernung zum Zentrum Schöneweide bei teilweise verdichteter Bebauung im Einzugsbereich spricht hier für die Ausweisung eines (zu entwickelnden) Nahversorgungszentrums. Das Zentrenkonzept geht jedoch davon aus, dass diese Festlegung nach Realisierung der vorliegenden Projekte und unter Berücksichtigung der Planungen für eine Brückenverbindung nach Oberschöneweide zu überprüfen sein wird.

Im Ergebnis dieser Überlegungen legt das Zentrenkonzept die folgenden Nahversorgungszentren fest:

Zentrenkonzept Treptow-Köpenick - Nahversorgungszentren (in der Abgrenzung gemäß Konzeptkarte)					
Zentrum	Entwicklungsrahmen (1)	Verkaufsfläche in qm			Leerstand (3)
		Bestand 2008 (2)			
		Sortiment			
		nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	zusammen	
NVZ Johannisthal	1.000	3.150	1.465	4.615	110
NVZ Schnellerstraße Ost (zu entwickeln)	3.000	900	-	900	-
NVZ Adlershofer Tor	-(4)	4.970	2.660	7.630	100
NVZ Altglienicke	1.000	1.960	380	2.340	240
NVZ Grünau	2.000	1.570	650	2.220	20
NVZ Allende I	1.000	2.875	1.250	4.125	270
NVZ Wendenschloßstraße	1.000	3.010	50	3.060	-
NVZ Müggelheim	1.000	3.240	300	3.540	80
NVZ Rahnsdorf (zu entwickeln)	2.000	900	150	1.050	55

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

Zu (2): gem. Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 5/2008; nicht zentrenrelevante Sortimente sind hier nicht aufgeführt, da für die Funktion als Nahversorgungszentrum nicht relevant.

Zu (3): gem. Bestandsaufnahme Dr. Lademann & Partner 5/2008; darin enthalten auch ladenähnliche Dienstleistungen und voraussichtlich nicht reaktivierbare Leerstände.

Zu (4): Der Entwicklungsrahmen ist ausgeschöpft, jedoch begrenzter Spielraum zur Wahrnehmung der Sonderfunktion.]

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 näherungsweise bestimmt werden. Die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Werte, die aus der prognostizierten Kaufkraftentwicklung in den Teilbereichen des Bezirks unter Berücksichtigung bereits verfestigter Planungen abgeleitet sind, können daher nur einen ersten Anhaltspunkt für die an dem jeweiligen Standort ohne Beeinträchtigung von Nachbarzentren verträgliche Entwicklung geben und stellen insofern keine Zielwerte oder verbindlichen Vorgaben dar.

Die meisten im Zentrenkonzept dargestellten Nahversorgungszentren weisen bereits im Bestand den für ein solches Zentrum kennzeichnenden Funktionsumfang auf. Planungsziel ist hier die Sicherung eines dieser Funktionsstufe entsprechenden Angebots etwa auf dem gegenwärtigen Niveau. Auch dies setzt i.d.R. eine Modernisierung, Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Angebote sowie Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Standorte voraus. Dazu kann auch eine moderate Erweiterung der Verkaufsflächen notwendig werden, die im Entwicklungsrahmen berücksichtigt ist.

Zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung wird für die Zentren Schnellerstraße-Ost und Rahnsdorf unter Berücksichtigung bestehender Planungen ein Entwicklungsrahmen festgelegt, der eine über die Bestandssicherung und -qualifizierung hinausgehende Weiterentwicklung im Sinne einer „Höherstufung“ ermöglicht. Ob das Ziel des Ausbaus dieser Standorte zu Nahversorgungszentren erreicht worden ist bzw. noch erreicht werden kann, soll im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts überprüft werden.

Nahversorgungs-Streulagen

Im Übrigen haben alle vorhandenen Nahversorgungsstandorte, die nicht als Nahversorgungszentren im Zentrenkonzept festgelegt sind, für legal ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz. Dieser kann im Rahmen des so genannten „überwirkenden Bestandsschutzes“ auch Modernisierungen und begrenzte Erweiterungen abdecken, die für den weiteren wirtschaftlichen Betrieb und damit eine Gewährleistung der Nahversorgungsfunktion erforderlich sind. Bei der Beurteilung von Vorhaben ist insbesondere der Bedeutung der in der Bestandskarte dargestellten „Streulagen mit besonderem Gewicht“ für die Nahversorgung ihres Einzugsbereichs Rechnung zu tragen.

6.6 Fachmarktstandorte

Entwicklungstendenzen

Veränderte Einkaufsgewohnheiten und ein dynamischer Strukturwandel im Einzelhandel haben auch in Treptow-Köpenick zu einer wachsenden Bedeutung der Fachmärkte geführt, in denen großflächig ein breites und tief gestaffeltes Sortiment 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 auf gering genutzte gewerbliche Flächen und Konversionsstandorte entlang den Hauptverkehrsstraßen ist dementsprechend weiterhin hoch, zumal bestimmte Betriebe wie Bau- und Möbelmärkte wegen ihrer Größe und ihres Verkehrsaufkommens in den gewachsenen Zentren kaum integrierbar sind.

Unter Zentren Gesichtspunkten 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 Bekleidungsfachmärkten) ebenso wie für die branchenüblichen Randsortimente (z.B. von Haushaltswaren in Möbelmärkten), die bei größeren Märkten oft mehrere Tausend qm Verkaufsfläche einnehmen und das vergleichbare Angebot in den nächst gelegenen Ortsteilzentren übertreffen.

Ziele und Grundsätze zur Fachmarktentwicklung

Die bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentren anzulegenden Kriterien werden im Wesentlichen durch das Planungsrecht und die auf den übergeordneten Ebenen der Gemeinsamen Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung sowie in den „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ festgelegten Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien abgedeckt. Solche Betriebe sind danach nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig (keine zentrenrelevanten Kernsortimente, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente, geeignete Standorte innerhalb der Zentren nicht verfügbar, Anlagerung an bestehende Fachmarkttagglomerationen oder Fachmärkte, städtebauliche Integration, geeignete Verkehrslage).

Das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick übernimmt diese übergeordneten Zielsetzungen und leistet u.a. mit der Festlegung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen einen Beitrag zu ihrer Umsetzung. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht in diese Zentren integrierten Standorten ist die Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Anhang der o.g. Ausführungsvorschriften maßgeblich. Aus der Bestandsaufnahme des Einzelhandels für das Zentrenkonzept Treptow-Köpenick haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass diese Liste unter Berücksichtigung besonderer Umstände im Bezirk modifiziert werden müsste.

Beurteilung von Standorten für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Es ist Aufgabe des Bezirks, Standorte auch für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu beurteilen, die außerhalb der Zentren zugelassen werden können, weil sie die Zentrenstruktur und die Nahversorgung nicht beeinträchtigen. Auf der Grundlage der zu diesem Konzept angestellten Berechnungen kann - ausgehend von der Bestandssituation und der Nachfrageentwicklung - von einer Größenordnung von 18.000 bis 25.000 qm zusätzlicher Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Bezirk ausgegangen werden. Eine zwingende Obergrenze für solche Sortimente lässt sich daraus jedoch nicht ableiten; Fragen der Flächenkonkurrenz mit Produktionsbetrieben sowie der Verkehrserschließung und der städtebaulichen Einbindung, aber auch der Erreichbarkeit von heute selbstverständlich

nachgefragten Großstandorten wie Bau-, Garten- und Möbelmärkten spielen bei der Beurteilung eine ebenso wichtige Rolle.

Nach den Zielen des Stadtentwicklungsplans und des bezirklichen Zentrenkonzepts (Ziel 8) sind auch solche Vorhaben nach Möglichkeit auf Flächen innerhalb oder am Rand der städtischen Zentren zu lenken, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, muss jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Fachmarkttagglomerationen

Wenn eine Einordnung innerhalb oder am Rand der städtischen Zentren nicht möglich ist, sollen für neue Fachmarktvorhaben vorrangig Standorte innerhalb oder am Rand der im Stadtentwicklungsplan Zentren festgelegten „Fachmarkttagglomerationen“ (FMA) geprüft werden, deren Funktion in diesem Plan wie folgt beschrieben wird:

Fachmarkttagglomerationen stellen ... ein planerisch und städtebaulich sinnvolles Angebot für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dar, indem sie:

- zur Sicherung einer komplexen Versorgung der Bevölkerung innerhalb oder in der Nähe zu den verdichteten Siedlungsbereichen beitragen,
- durch gute Erreichbarkeit die regelmäßig mit solchen Ansiedlungen verbundene Verkehrszunahme begrenzen,
- durch räumliche Konzentration die Umweltbelastung insgesamt reduzieren sowie
- zur städtebaulichen Aufwertung indifferenter Bereiche der "Zwischenstadt" beitragen.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 legt im Bezirk Treptow-Köpenick drei Fachmarkttagglomerationen fest: an der Schnellerstraße westlich des Stadtteilzentrums Schöneweide, an der Friedrichshagener Straße zwischen dem Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick und dem Ortsteilzentrum Friedrichshagen sowie an der Grünbergallee nahe der Bezirksgrenze bei Bohnsdorf. Zur Verkaufsflächenentwicklung an diesen Standorten macht der Plan keine Angaben, der Zielkorridor ist „im Einzelfall zu prüfen“, „Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln“.

Die Fachmarkttagglomerationen Schnellerstraße und Friedrichshagener Straße bieten noch erhebliche Entwicklungspotenziale. Diese können an der Schnellerstraße zur Ergänzung des Zentrums Schöneweide und für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Bärenquell-Brauerei nutzbar gemacht werden. An beiden Standorten befinden sich Bebauungspläne im Verfahren, die eine weitere Fachmarktentwicklung ermöglichen sollen.

Am Standort Grünbergallee dagegen sieht der „Masterplan Gateway BBI“ und der darauf aufsetzende Bebauungsplanentwurf über die Flächen des vorhandenen Bau- und Gartenmarkts hinaus keine Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vor, sondern (eher klein-

teilig strukturierte) Gewerbegebiete. Auch die als Kerngebiet geplante Fläche vor dem S-Bahnhof eignet sich nach Lage, Größe und Zuschnitt nicht für großflächige Fachmarktnutzungen. Deshalb wird vorgeschlagen, bei der anstehenden Überarbeitung des StEP Zentren den Standort Grünbergallee nicht mehr als Fachmarkttagglomeration auszuweisen. In der Konzeptkarte des Zentrenkonzepts Treptow-Köpenick wird dieser Standort deshalb nicht als FMA dargestellt, sondern lediglich im Hinblick auf die Abweichung vom StEP Zentren 2020 entsprechend gekennzeichnet.

Im Bereich Adlergestell/ Glienicker Weg befinden sich ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt sowie ein Möbel-Fachmarkt mit zusammen 25.000 qm Verkaufsfläche, im Umfeld außerdem ein Autoteile-Handel, eine Tankstelle, ein Schnellrestaurant und zwei Lebensmittel-discounter. Mit den Flächen der früheren Bärensiegel-Brauerei östlich des Glienicker Wegs ist eine Erweiterungsoption gegeben, deren Nutzung zum Erhalt der denkmalgeschützten Turmfassade beitragen könnte. Der Standort ist den Wohngebieten des Berliner Südostraums gut zugeordnet und mit dem Adlergestell und dem für einen Ausbau vorgesehenen Glienicker Weg sehr gut in das übergeordnete Straßennetz eingebunden (die ÖPNV-Anbindung muss dagegen noch verbessert werden). Im Zentrenkonzept Treptow-Köpenick ist der Standort Adlergestell/ Glienicker Weg aus diesen Gründen als zusätzliche Fachmarkttagglomeration vorgesehen und wird für eine Aufnahme in den StEP Zentren vorgeschlagen. Der damit bestehende Dissens zur bisherigen landesplanerischen Zielsetzung muss im Rahmen der Überarbeitung des StEP Zentren 2020 abschließend geprüft und entschieden werden

Sonstige Standorte

Als weitere Fachmarktstandorte außerhalb der Zentren und FMA's sind die Baumärkte an der Grünbergallee (s.o.) und am Eisenhutweg zu nennen, außerdem mehrere Gartenmärkte, die aus früheren Gärtnereien bzw. Baumschulen hervorgegangen sind. Am Eisenhutweg nahe der Autobahnausfahrt Adlershof ist außerdem im festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb eine Fläche für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Keine dieser Flächen eignet sich in besonderem Maße für die Anlagerung weiteren großflächigen Einzelhandels im unmittelbaren Umfeld im Sinne von Ziel 8 des Zentrenkonzepts. Anträge hier wie in anderen Teilen des Bezirks sind daher nach den übergeordneten Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zu beurteilen (keine zentrenrelevanten Kernsortimente, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente, geeignete Standorte innerhalb der Zentren nicht verfügbar, städtebauliche Integration, geeignete Verkehrslage...).

7 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Die Einzelhandelsentwicklung in Treptow-Köpenick stellt sich in der jüngeren Vergangenheit positiv dar. So hat sich das Angebot seit 2003 kontinuierlich weiterentwickelt und umfasst heute einen Verkaufsflächenumfang von etwa 244.300 qm, was gegenüber 2003 einen Zuwachs von rd. 52.000 qm bedeutet. Dabei haben auch die Zentren größtenteils an Stärke und Angebot zulegen können. Lediglich im Hauptzentrum Bahnhofstraße war die aktiv betriebene, einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche mit rd. -14 % deutlich rückläufig.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1.040 qm je 1.000 Einwohner liegt der Bezirk dennoch sowohl unter dem bundesdeutschen als auch unter dem Berliner Durchschnittswert. Insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten (ohne Nahversorgung) und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegen die Werte für den Bezirk deutlich unter den Vergleichswerten. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente werden durchschnittliche Werte erreicht. Insgesamt fließen per saldo aus Treptow-Köpenick rd. 18 % der Nachfrage ab, was auf Entwicklungspotenziale deutet.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen bieten ebenfalls für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Treptow-Köpenick Potenziale. Insbesondere die positive Einwohnerentwicklung, aber auch die positive Tourismus- und Naherholungsentwicklung induzieren Chancen und Potenziale für den Einzelhandel.

Bis 2015 bestehen in Treptow-Köpenick abzüglich der bereits genehmigten bzw. verfestigten Planungen noch Potenziale für etwa 35.000 qm Verkaufsfläche. Dabei sollen die Investitionsbemühungen weiterhin auf die zentralen Versorgungsbereiche und dabei insbesondere auf das Hauptzentrum Bahnhofstraße gelenkt werden, um u.a. die Ausstrahlung weiter zu erhöhen und auch bestehende strukturelle Defizite abzubauen.

ANHANG

Karten